bestemmingsplan

Duindamseweg 1-3

Noordwijk

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	09-10-2024
IMRO IDN	NL.IMRO.0575.BPDuindamseweg1en3-VA01
PROJECT	Duindamseweg 1-3
PROJECTLEIDER	R.A. Sips
OPDRACHTGEVER	Alma Vastgoed en C. Heemskerk B.V.
PROJECTNUMMER	44001792.20181671
AUTEUR	
STATUS	ter vaststelling



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**9**
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**13**
2.1	Huidige situatie	13
2.2	Voorgenomen initiatief	14
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**17**
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**33**
4.1	Inleiding	33
4.2	Verkeer en parkeren	33
4.3	Wegverkeerslawaai	34
4.4	Bedrijven en milieuhinder	35
4.5	Luchtkwaliteit	39
4.6	Water	40
4.7	Ecologie	44
4.8	Bodemkwaliteit	48
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	49
4.10	Externe veiligheid	50
4.11	Planologisch relevante leidingen	51
4.12	Duurzaamheid	52
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	53

Hoofdstuk 5 **Juridische plantoelichting** **55**
5.1 Inleiding 55
5.2 Inleidende regels 55
5.3 Bestemmingsregels 55
5.4 Algemene regels 56
5.5 Overgangs- en slotregels 56

Hoofdstuk 6 **Uitvoerbaarheid** **57**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 57
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 57

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 **Onderzoek wegverkeerslawaai**

Bijlage 2 **Onderzoek gewasbeschermingsmiddelen**

Bijlage 3 **Stikstofonderzoek**

Bijlage 4 **Stikstofberekening aanleg- en sloopfase**

Bijlage 5 **Stikstofberekening gebruiksfase**

Bijlage 6 **Quickscan ecologie**

Bijlage 7 **Actualisatie quickscan ecologie**

Bijlage 8 **Nader ecologisch onderzoek**

Bijlage 9 **Verkennend bodemonderzoek Duindamseweg 1**

Bijlage 10 **Verkennend bodemonderzoek Duindamseweg 3**

Bijlage 11 **Brief actualisatie bodemonderzoek**

Bijlage 12 **Verkennend archeologisch onderzoek Duindamseweg 1**

Bijlage 13 **Verkennend archeologisch onderzoek Duindamseweg 3**

Bijlage 14 **Aanmeldnotitie mer beoordelingsbeslissing**

Bijlage 15 **Besluit vormvrije m.e.r.- beoordeling**

Bijlage 16 **Nota van beantwoording zienswijzen**

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**95**
Artikel 1	Begrippen	95
Artikel 2	Wijze van meten	99
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**101**
Artikel 3	Groen	101
Artikel 4	Tuin	102
Artikel 5	Verkeer	103
Artikel 6	Water	104
Artikel 7	Wonen	105
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**109**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	109
Artikel 9	Algemene bouwregels	110
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	111
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	112
Artikel 12	Overige regels	113
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**115**
Artikel 13	Overgangsrecht	115
Artikel 14	Slotregel	116

TOELICHTING

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Duin- en Bollenstreek staat voor een omvangrijke economische en landschappelijke revitaliseringsopgave. Er is een grote herstructurering van de bloemensector nodig om te overleven in de versterkte internationale concurrentiestrijd. Een herstructurering waarbij ruimte is voor schaalvergroting en intensivering, maar ook voor sanering. Tegelijkertijd ligt er een belangrijke opgave om verdergaande verrommeling van het kostbare landschap tegen te gaan. Om deze opgaven voortvarend ter hand te nemen hebben de vijf Duin- en Bollenstreek gemeente, Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk en Teylingen de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) opgericht. Onderdeel van de financiering om de ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen te bereiken is het mogelijk maken van 'Greenportwoningen' (GOM-woningen). Het oprichten van de GOM hangt samen met de uitvoering van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG). Deze visie (en het beleid dat hiermee samenhangt), is opgesteld om het voorkomen van de aantasting van de openheid van het bollengebied te kunnen combineren met groeiambities van ondernemers in het bollencomplex van dit gebied.

De GOM zet zich in voor een economisch en ruimtelijk vitale Duin- en Bollenstreek door actieve gebieds(her)ontwikkeling. Het slopen van in onbruik geraakte, verouderde en ruimtelijk ongewenste opstallen in het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek is één van de hoofdactiviteiten van de GOM. De vrijkomende gronden worden omgezet in gemoderniseerd bollenteeltgebied.

De investeringen die de GOM doet, financiert zij door de verkoop van certificaten van de GOM-woningen. Dit zijn woningen in het buitengebied op gronden die bestemd zijn voor de bollenteelt. Initiatiefnemers wordt een mogelijk geboden, onder voorwaarden van een overeenkomst met de GOM, om woningbouw in het buitengebied op bollengrond te realiseren. De overeenkomst met de GOM bestaat uit het aankopen van certificaten voor greenportwoningen en het compenseren van verloren gaande bollengrond.

De locatie is echter zeer geschikt voor de zogenoemde GOM-woningen. De wens van de gemeente Noordwijk is dat op beide percelen 1 gezamenlijke ontwikkeling plaatsvindt. Door beide locatie samen te ontwikkelen, is er een beperkt verlies aan bollengrond. De percelen Duindamseweg 1 en Duindamseweg 3 zijn eigendom van twee verschillende eigenaren, zij hebben de handen in een geslagen en zijn gekomen tot een nieuwe ontwikkeling van het gebied. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen het huidige geldende bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan voor de locatie opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich langs de Duindamseweg, ten noordwesten van de kern van Noordwijkerhout (zie figuur 1). Het plangebied bestaat uit drie kadastrale percelen. Dit zijn – achtereenvolgens van noord naar zuid – de volgende percelen: C1568, C1359 en C1358. Het gehele plangebied omvat circa 2,5 ha. Nabij het plangebied zijn diverse functies aanwezig, zoals verblijfsrecreatie, een manege, een dierenkliniek, agrarisch gebied, woningen en een aantal bedrijven.



Figuur 1.1: Luchtfoto van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Duinrand'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 december 2011. Volgens het bestemmingsplan gelden er verschillende bestemmingen in het plangebied, namelijk 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Tuin'. Ook geldt er op het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Samenhangend met de bestemming Wonen zijn twee bouwvlakken opgenomen.

Verder vigeert in het plangebied ook het Paraplu Bestemmingsplan Parkeren, vastgesteld 30-05-2018. Voor het gehele grondgebied van de gemeente Noordwijk is deze partiële herziening opgesteld, die aanvullend geldt op de vigerende bestemmingsplannen.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het voorgenomen plan met 22 Greenportwoningen kent in ieder geval de volgende strijdigheden met de vigerende bestemmingsplannen;

- Per bouwvlak is hierbinnen één woning toegestaan. Het oprichten van meerdere woningen past niet binnen het bestemmingsplan.
- Binnen de bestemming 'Agrarisch' is bebouwing (buiten de bouwvlakken, wat hier het geval is) zeer beperkt toegestaan.
- De bestemming 'Agrarisch' is enkel bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering gericht op tuinbouw en bollenteelt. Hierbinnen is wonen niet mogelijk;
- De aanleg van de ontsluitende weg ten behoeve van de ontsluiting van de woonbuurten is in geen van de nu aanwezige bestemming mogelijk.

Om het voorgenomen plan wel mogelijk te maken is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan verschillende omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit twee percelen, namelijk Duindamseweg 1 en Duindamseweg 3. De percelen Duindamseweg 1 en 3 worden gescheiden door een sloot. Duindamseweg 1 heeft een vrijstaande woning met tuin en een deel agrarische grond. De woning op het perceel van Duindamseweg 3, Duindamseweg 3A, maakt geen onderdeel uit van het plangebied, deze vrijstaande woning blijft gehandhaafd.
Verder hebben de percelen een ontsluiting op de Duindamseweg.

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door recreatie/bungalowparken en verschillende agrarische bedrijven. Het plangebied bevindt zich ten noordwesten van de kern van Noordwijkerhout.



Figuur 2.1: Duindamseweg 1



Figuur 2.2: Duindamseweg 3

2.2 Voorgenomen initiatief

Het voornemen bestaat om huidige bebouwing en agrarische grond op het plangebied te verwijderen en vervolgens maximaal 22 Greenportwoningen te realiseren op kavels van ten minste 600 m^2. Daarbij zal de bestaande woning Duindamseweg 3A worden gehandhaafd. Dit perceel (zie figuur 2.3 rood gestreepte lijn) is ingepast in de stedenbouwkundige opzet van het initiatief.

Binnen de vijf bollengemeenten is de wens uitgesproken Greenportwoningen meer te clusteren zodat er zo min mogelijk agrarisch gebied verloren gaat. Het plangebied Duindamseweg 1 en 3 voldoet aan deze wens. Het grondgebied dat hier wordt ingezet voor woningbouw word elders binnen het GOM-gebied gecompenseerd.

2.2.1 Stedenbouwkundige opzet

Er wordt een nieuwe kleinschalige woonbuurt ontwikkeld, dat betekent dat er een andere functie en sfeer ontstaat ten opzichte van de omliggende vakantieparken. De woningen in deze woonbuurt staan verder uit elkaar en niet zoals de recreatieparken strak in het gelid. Het plangebied krijgt vorm in twee clusters met ieder een eigen entree. Dit zijn bestaande entrees die opnieuw worden benut.

De voorste woningen zijn met de voorgevels richting de Duindamseweg georiënteerd en staan in een vergelijkbare rooilijn als de bestaande woningen aan deze weg. Hierdoor wordt er aangesloten op het bestaande karakter van de Duindamseweg.

Achter de eerste lijn woningen aan de Duindamseweg zijn de woningen in een golvend terrein geplaatst. De posities van de woningen verspringen ten opzichte van de weg, die centraal door de twee clusters loopt. De woningen achter de Duindamseweg zijn gefocust op de centrale weg. Naast alle woningen bevinden zich de bij de woning behorende parkeerplaatsen.

Er is behoefte aan een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé. Het middenterrein wordt openbaar groen, zo ontstaan er mogelijkheden voor gedeelde voorzieningen (spelen, waterberging en een klein park). Beplanting wordt op een speelse manier over de kavel verdeeld. Het groene middendeel vormt de scheiding tussen de twee clusters.

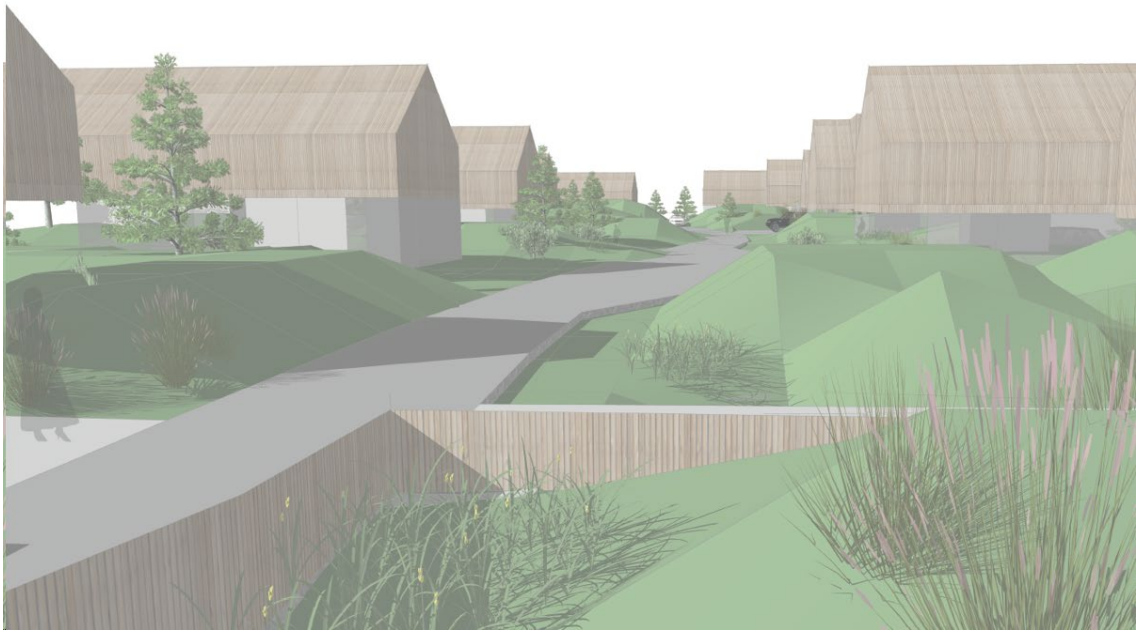


Figuur 2.3: Stedenbouwkundige opzet

2.2.2 Landschappelijke inpassing

De randen van de twee clusters sluiten aan op water. Woningen aan de binnenranden krijgen een mogelijkheid voor een vlonder. Waterpartijen worden rondom het gebied waar mogelijk verruimd. Het water voegt kwaliteit toe aan de woning en biedt voldoende afstand en ruimtebeleving die past bij dergelijke kavels. Tevens worden deze waterpartijen natuurvriendelijk vormgegeven. Langs de Duindamseweg zijn de waterpartijen meer gecultiveerd en d.m.v. beschoeiingen begrensd. De woningen langs de Duindamseweg volgen de rooilijn uit de omgeving. De woningen worden gekaderd door, langs de zijdelingse erfgrenzen, groen wallen te creëren. Dit zorgt ervoor dat woningen meer overeenstemming met de aanwezige lintbebouwing hebben.

In de omgeving van het plangebied liggen de duinen. In de aanleg van het achterliggende gebied van deze woonbuurt wordt door het terrein geonduleerd) golvend uit te voeren aansluiting gezocht bij het duingebied. Bijkomend voordeel is dat er een waterdoorlatende laag met zand zoals ook in het duingebied en onderliggende historische duinen wordt toegevoegd. Vanzelfsprekend zal qua vegetatie aansluiting gezocht worden bij de ondergrond, bijvoorbeeld door toepassing van berken, eiken, vliegden, duindoorn, diverse grassen en helm. Ook erfafscheidingen zullen bijpassend en natuurlijk worden vormgegeven, door toepassing van bijvoorbeeld kastanje of robinia houten (schapen) hekken.



Figuur 2.4: Beeldimpressie straatbeeld op ooghoogte(mogelijke uitwerking van stedenbouwkundige opzet)

2.2.3 Bebouwing

De in het plan opgenomen bebouwing zal bestaan uit woningen van één laag met een kap. De plinten van de woningen zullen bijna volledig transparant worden vormgegeven. De toegepaste volumes zijn minimalistisch van aard maar met een verfijning in de detaillering. De daken vormen in opbouw een samenhang die zal refereren aan de duinen en omliggende daken. Het gebruik van het dakmateriaal is eigentijds, gemaakt van duurzame materialen en heeft een natuurlijke uitstraling.





Figuur 2.5: Impressies woningen

2.2.4 Natuurinclusiviteit

Met de ontwikkeling wordt op diverse manieren rekening gehouden met natuurinclusief bouwen. De woningen worden namelijk in een duinlandschap gerealiseerd. Dit landschap wordt beplant met een zo groot mogelijke variatie aan inheemse beplanting. Hiermee wordt de biodiversiteit in het plangebied vergroot en gestimuleerd.

Tijdens de uitwerking van de beoogde ontwikkeling worden de natuurinclusieve maatregelen verder uitgewerkt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke aangelegenheden. In dit hoofdstuk is uiteengezet of het plan in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.
Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang worden bekeken. De opgaven grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. **De Omgevingsagenda.**
   Hierbij is Nederland opgedeeld in verschillende gebieden. Het plangebied is gelegen in het landsdeel Zuidwest (Zuid-Holland en Zeeland). Dit bestaat uit de hoogdynamische Zuidvleugel en een laagdynamische Groene Hart en Zuidwestelijke Delta. Het landsdeel wordt gekarakteriseerd door een internationaal transportknooppunt, met goederenstromen vanuit de havens en industrieclusters van Rotterdam en de North Sea Port en producten vanuit de land- en tuinbouw die de hele wereld over gaan. Karakteristieke landschappen van internationaal belang zoals de Zuidwestelijke Delta en het Groene Hart. Waterrijke landschappen waar productie voor de wereldmarkt, hoge natuurlijke en recreatieve waarden en cultuurhistorische iconen samengaan. Een hoogdynamisch stedelijk gebied in de Zuidvleugel dat zich ontwikkelt rond de kennisas en anderzijds een geheel

eigen hoogwaardige vorm van stedelijkheid in de Delta. De grensoverschrijdende samenhang met Vlaanderen is van groot belang.

2. **De NOVI-gebieden.**
   Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Toetsing en conclusie
Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt zoals opgenomen in de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de juridisch bindende vertaling van de Omgevingsvisie naar lagere overheden. Onder de vlag van de Omgevingswet wordt dit Besluit vervangen door zogenoemde *instructieregels*, maar vooralsnog geldt het Barro.
Hiermee wordt de visie, waarmee op Rijksniveau een toekomstperspectief wordt geschetst, vertaald in bindende regels waar lagere overheden zich bij het opstellen en vergunnen van plannen aan te houden hebben. Voorbeelden van zaken die geregeld zijn in het Barro zijn Rijksvaarwegen, hoofdwegen, het 380 kV-netwerk, buisleidingen en militaire objecten.

Toetsing
Bij de toetsing aan het Barro is de ligging van het plangebied het uitgangspunt. De zaken die in het Barro geregeld c.q. beschermd zijn, zijn namelijk veelal locatiegebonden. Uit de kaarten behorend bij het Barro, komen ter plaatse van het plangebied geen beschermde objecten of structuren naar voren.

Conclusie
Gelet op het bovenstaande is dit bestemmingsplan in lijn met het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe te borgen is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moeten besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.
Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Uit de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking (bron: Infomil) blijkt dat voor wonen de lijn is, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Omdat in dit geval maximaal 22 woningen mogelijk worden gemaakt, wordt geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In dit geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom is hierna de behoefte beschreven en gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

Beschrijving behoefte

Uit de actuele provinciale woningbehoefteprognose (WBR 2023) blijkt dat de woningbehoefte in de regio Holland Rijnland groot is. In de periode 2023 tot en met 2032 is er een gewenste woningvoorraadtoename van 28.860 woningen.

Regionale Realisatieagenda Wonen - Regio Holland Rijnland (regionale woondeal)

Op 14 maart 2023 ondertekenden bestuurders uit Zuid-Holland en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de regionale realisatieagenda's, of regionale woondeals. Zo ook voor de regio Holland Rijnland, waar de ambitie is om 30.500 woningen toe te voegen tot 2030, waarvan tweederde in het betaalbare segment. Uit het regionale programma blijkt dat er slechts harde plancapaciteit is voor 19.445 woningen.

Tabel 1: Indicatieve weergave woningbouwprogramma 2022

Aantallen regio Holland Rijnland

Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plan-capaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plan-capaciteit	Betaalbaarheid[5]			Aantal woningen door corporaties(*)	
				Sociale huur-woningen[6]	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	Koop-woningen tot aan de betaalbaar heids-grens (€355.000)	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen
2022	4.030	3.754	3.856	973	195	445	216	8
2023	5.952	5.327	5.184	2.774	147	239	718	0
2024	6.280	5.913	2.604	2.267	1.053	369	1.340	20
2025	7.117	6.716	2.181	2.379	738	920	1.998	43
2026	6.232	6.201	1.749	1.785	646	691	1.316	77
2027	4.045	3.954	1.529	1.001	651	348	1.870	35
2028	2.189	2.189	911	553	144	217	675	93
2029	1.902	1.859	795	619	190	394	608	153
2030	1.308	1.308	636	322	50	70	364	0
Totaal	**39.055***	**37.221***	**19.445**	**12.673**	**3.814**	**3.693**	9.105	429
% van totaal			50%	32%	10%	9%		

Figuur 3.1: Woningbouwprogramma regio Holland-Rijnland 2022 (Bron: Realisatieagenda)

Gemeente Noordwijk werkt met netwerkpartijen samen om lokaal maatwerk te bieden en om de woningvoorraad uit te breiden. De gemeente zet zich er voor in om jaarlijks 190 woningen tot te voegen (zie paragraaf 3.4.3). Tot 2030 wordt beoogd om 2.080 woningen toe te voegen.

In dit project zijn al eerder afspraken gemaakt over de segmentering. en wordt daarmee afgeweken van de verdeling die is vastgelegd in de Regionale Realisatieagenda.

Waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied

Het is niet mogelijk om Greenportwoningen binnenstedelijk te bouwen. Het betreft een bijzonder landelijk woonmilieu met vrijstaande woningen op kavels van minimaal 600 m^2. Deze kwaliteit is noodzakelijk om de gewenste opbrengst te kunnen genereren ten behoeve van kwaliteitsverbetering in de Duin- en Bollenstreek. Een bouwtitel kost op dit moment minimaal 165.000 euro en is alleen via de GOM te koop.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat met deze ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.4 Wet Voortgang Energietransitie

Sinds 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet, hierna: Wet Vet) van kracht. Bij deze wet is bepaald dat de aardgasaansluitplicht voor nieuwbouw vervalt. Dit betekent dat vanaf 1 juli 2018 projectontwikkelaars, aannemers en gemeenten rekening moeten houden met het feit dat nieuw te bouwen bouwwerken niet meer mogen worden aangesloten op het gasnet. Een uitzondering op aardgasloos bouwen is mogelijk, maar is aan voorwaarden onderhevig.

Toetsing

Er wordt naar gestreefd om een zo'n duurzaam mogelijke ontwikkeling te realiseren, zie ook paragraaf 4.12.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid Holland (geconsolideerde versie april 2023)

De omgevingsvisie geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer, energie, landschap en bodem en water.

Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vraagt om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO_2-neutraal en vóór 2050 klimaatrobuust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Toekomstbestendige en duurzame Greenports

De provincie Zuid-Holland versnelt de transitie naar toekomstbestendige en duurzame Greenports die op mondiale schaal toonaangevend en innovatief opereren.

De provincie Zuid-Holland voert meerjarig beleid op de ontwikkeling van de Greenports, zodat deze toppositie behouden kan blijven. Hiervoor is nodig dat de Greenports een transitie doormaken, gericht op kwalitatief beter (duurzaam) productieareaal, schaalvergroting, bovenregionale triple helix samenwerking, ketenintegratie en nieuwe verdiencapaciteiten, zoals de biobased economy.

Het garanderen van een duurzame, innovatieve toekomst voor deze belangrijke economische sector van Zuid-Holland vraagt inzet van ondernemers, kennisinstellingen én overheden. De provincie pakt haar rol in het versterken van het netwerk en in het zorgdragen voor, ontwikkelen, stimuleren en faciliteren van de benodigde transitie.

Hiervoor heeft de provincie een brede opgave geïdentificeerd met verschillende maatregelen, zowel regulerend via de verordening, als algemeen en gebiedsspecifiek.

Toetsing
Het toevoegen van Greenportwoningen buiten bestaand stedelijk gebied van Noordwijk past binnen het provinciale beleid. Uit de actuele provinciale woningbehoefteraming en woningmarktverkenning blijkt dat er behoefte is aan nieuwe woningen. Er is ook behoefte aan de inkomsten van de Greenportwoningen om daarmee de kwaliteitsverbetering van de greenport Duin- en Bollenstreek mee te kunnen financieren.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid Holland

In samenhang met de omgevingsvisie van Zuid Holland is de Omgevingsverordening opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor de ontwikkeling van het plangebied is onderstaande van toepassing.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. 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 als 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 als bedoeld in het derde lid.

2. Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën NVT
3. Aanvullende ruimtelijke maatregelen NVT
4. Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:
    a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn; of
    b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

5 t/m 7 nvt

Toetsing

Het plangebied is deels aangemerkt als 'verblijfsrecreatiegebied'.



Figuur 3.2: Kwaliteitskaart Laag van de stedelijke occupatie

Op de laag van de cultuur- en natuurlandschappen is het gebied aangemerkt als Bollenlandschap.



Figuur 3.3: Kwaliteitskaart Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Richtpunten:

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

In dit geval is sprake van transformatie. Voor de bouw van Greenportwoningen is een specifieke uitzonderingsbepaling opgenomen in Artikel 6.17 van de omgevingsverordening (zie hierna). De ruimtelijke kwaliteit in het Bollengebied neemt door deze ontwikkeling toe.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. 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.
2. 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. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Toetsing

De behoefte is in paragraaf 3.2.3 beschreven. De locatie is kleiner dan 3 hectare. Woningbouw wordt in regionaal verband afgestemd (zie paragraaf 3.3.4).

Artikel 6.17 Bollenteeltgebied

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen het bollenteeltgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II , laat primair bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen.
2. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan voorzien in kassen:
   a. bij een volwaardig bollenteeltbedrijf tot ten hoogste 3.000 m^2 per bedrijf;
   b. bij een bestaand volwaardig gemengd bollenteelt- en glastuinbouwbedrijf tot ten hoogste 6.000 m^2 per bedrijf;
   c. bij een bestaand volwaardig stekbedrijf tot ten hoogste 6.000 m^2 per bedrijf.
3. In afwijking van het tweede lid, onder a, kan het bestemmingsplan voorzien in kassen tot meer dan 3.000 m^2 bij een volwaardig bollenteeltbedrijf, mits:
   a. tegenover de uitbreiding van de bestaande kassen in gelijke mate de duurzame sanering staat van kassen elders binnen het bollenteeltgebied;
   b. de ruimtelijke kwaliteit binnen het bollenteeltgebied per saldo wordt verbeterd;
   c. de te saneren kassen zijn opgericht voor 1 januari 2014.
4. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan ook voorzien in greenportwoningen en ‘ruimte voor ruimte’ woningen als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek.

5. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan ook voorzien in uitbreiding van bestaande handels- en exportbedrijven op locaties binnen het bollenteeltgebied, mits:
   a. dit noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering;
   b. verplaatsing naar een bedrijventerrein geen reële mogelijkheid is;
   c. de ruimtelijke kwaliteit niet significant wordt aangetast.
6. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering een andere ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is.
7. In afwijking van het eerste lid, kan het bestemmingsplan bestaande bebouwing of functies toelaten, anders dan bedrijven als bedoeld in het eerste lid, alsmede beperkte uitbreiding daarvan of wijziging naar een andere functie, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het bollenteeltgebied.
8. Een bestemmingsplan voor het bollenteeltgebied als bedoeld in het eerste lid, dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling anders dan bollenteelt toestaat op gronden die in het voorgaande bestemmingsplan zijn bestemd voor bollenteelt, voorziet in compensatie van bollenteeltgebied door middel van een overeenkomst hierover met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek.
9. Voor zover ten behoeve van de compensatie van bollenteeltgebied als bedoeld in het vorige lid graslanden worden gebruikt, dan worden daarvoor de graslanden gebruikt waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II.

Toetsing
Een deel van het plangebied is aangemerkt als bollenteeltgebied.



Figuur 3.4: Teeltgebieden

Over de bouw van zogenoemde ‘Greenportwoningen’ zijn afspraken gemaakt in het kader van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek. Maximaal 600 Greenportwoningen kunnen zowel binnen als buiten het bollenteeltgebied worden gerealiseerd. Voor het bollenteeltgebied is hierover een specifieke uitzonderingsbepaling opgenomen in de verordening, omdat de verordening binnen het bollenteeltgebied slechts een beperkt aantal functies mogelijk maakt.

De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) verstrekt bouwtitels voor de realisering van Greenportwoningen. De opbrengst hiervan wordt ingezet ten behoeve van de projecten uit het meerjarenprogramma van de GOM. Het project voldoet daar aan.

3.3.3 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016

De raden van de zes greenportgemeenten hebben op 7 juli 2016 (Hillegom), 30 juni 2016 (Katwijk, Teylingen en Noordwijkerhout), 23 juni 2016 (Lisse) en 16 juni 2016 (Noordwijk) de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) 2016 gewijzigd vastgesteld. De ISG richt zich op een gemeenschappelijke inzet voor herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek in samenhang met verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten. Het doel van de ISG Duin- en Bollenstreek is drieledig:

- Het gedetailleerder dan in de RSV vastleggen van het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de vitalisering van de Duin- en Bollenstreek tot en met 2030;
- Het, in tegenstelling tot de RSV, wettelijk verankeren van het ontwikkelingskader als zelfbindend ontwikkelingskader voor de Greenportgemeenten;
- Het verschaffen van een planologisch juridische basis voor het verevenen van plankosten op basis van de Wro2008.

Uitgaande van de ambities en uitgangspunten uit de ISG, hanteren de vijf greenportgemeenten
de volgende pijlers voor het ruimtelijk beleid tot 2030:

- Faciliteren van de herstructurering, versterking en vernieuwing van het gehele bollen-, vaste planten- en bloemencomplex in combinatie met verbetering van het landschap.
- Realiseren van de daarvoor benodigde ruimtelijke functiewijzigingen in de Duin- en Bollenstreek.
- Bijdragen aan de sociaaleconomische vitaliteit van de greenportgemeenten.
- Bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van de gehele regio Holland-Rijnland.

Toepassing en conclusie

De locatie ligt in een gebied, die is aangewezen voor 'herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering en integratie wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex'. In de Greenport Duin- en Bollenstreek is de ruimte schaars. Versnippering van bollenbedrijven in het landschap moeten we met herstructurering tegengegaan. Primaire productiebedrijven zijn sterk lokaal- en grondgebonden. Daarom is het op tijd reserveren en garanderen van voldoende schuifruimte noodzakelijk. De herstructureringsambitie creëert kansen om ook de kwaliteitsimpuls voor het landschap te realiseren. Dit kan door op strategische plaatsen de openheid te herstellen en verrommeling tegen te gaan. De planlocatie ligt in de oksel van twee recreatieparken en ligt langs een bebouwingslint, waardoor op de locatie al twee woningen met tuinen zijn opgenomen. Het overgebleven gebied ligt direct tegen recreatieparken en zal worden gecompenseerd binnen het GOM-gebied.

Naast en direct ten zuiden van het plangebied is de aanduiding 'Behoud open vensters op het bollenlandschap en benutting als toeristische uitzichtpunten' opgenomen. Deze worden door dit plan niet aangetast.



Figuur 3.5: Uitsnede ISG 2016 met de locatie van het planvoornemen (zie lichtblauw cirkel)

In de ISG wordt onder het thema 'Aantrekkelijke woonregio' de inzet voor wat betreft nieuwe woningen in het buitengebied genoemd. In het buitengebied staat de verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de economische vitaliteit voorop en worden geen nieuwe woningen gebouwd, met uitzondering van Greenportwoningen of compensatiewoningen op grond van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. De beoogde Greenportwoningen die in dit bestemmingsplan centraal staan, zijn op grond hiervan mogelijk.

3.3.4 Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023

De Regionale Woonagenda is 28 juni 2023 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland. Hierin is de regionale woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) beschreven en de bijbehorende planlijst regionaal afgestemd.

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

Toetsing

Op basis van de WBR is er voor de gehele regio Holland Rijnland een behoefte aan 30.500 woningen voor de periode 2021 tot en met 2030. In de subregio Noord, waar Noordwijk onder valt, is er behoefte aan 6.650 woningen.

Subregio	Aantal te realiseren woningen per subregio conform provinciale woningbehoefteraming 2021 (netto: nieuwbouw minus sloop en onttrekkingen)
Noord	6.650
Oost	9.550
West	10.250
Tekort	4.000
Totaal Holland Rijnland	**ca 30.500**

Figuur 3.6: Woningbehoefteraming 2021, periode 2021-2030

De beoogde woningen leveren een bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

3.3.5 Ambitie Regionaal Energieakkoord 2017

Binnen de regio Holland Rijnland hebben gemeenten hun ambities en doelstellingen rondom klimaat/energie uitgesproken. De regionale ambitie is om in 2050 een energie neutrale regio te zijn en daarmee bij te dragen aan de nationale en internationale doelstellingen op het gebied van klimaat en energie.
Alle huidige en toekomstige ontwikkelingen zullen daar aan bij moeten dragen. Immers wat nu al voldoet hoeft niet meer aangepast te worden voor 2050.
Het advies is om toekomstige ontwikkelingen energie neutraal te realiseren. Dit gaat verder dan de toekomstige wettelijke wijziging van nieuwbouw. Overigens moeten sinds 1 januari 2020 alle woningen en utiliteitsplannen voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). Sinds 1 januari 2019 dienen overheidsgebouwen hier al aan te voldoen.

Toetsing
De woningen zullen gasloos worden uitgevoerd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 1.0 Samen maken we de toekomst voor Noordwijk!

De gemeente Noordwijk heeft in 2022 de Omgevingsvisie 1.0 vastgesteld. Momenteel wordt er gewerkt aan een Omgevingsvisie 2.0. De Omgevingsvisie komt voort uit de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie is een complete visie op de leefomgeving, voor de lange termijn en voor de hele gemeente Noordwijk. De Omgevingsvisie komt in de plaats van de huidige gemeentelijke structuurvisies, verkeers-en vervoerplannen, delen van de natuurvisie en milieubeleidsplannen.

De Omgevingsvisie is voor de gemeenteraad het strategisch toetsinstrument waar het gaat om de fysieke leefomgeving. Op basis van deze visie stuurt de gemeenteraad op de lange termijn. De Omgevingsvisie is bindend voor de gemeente: voor de raad en ook voor het college van B&W. Alleen met een inhoudelijke onderbouwing kan het gemeentebestuur ervan afwijken. Er blijft altijd sprake van belangenafweging. Daarbij zal uiteindelijk de gemeenteraad beslissen wat binnen de visie het zwaarste weegt.

In de Omgevingsvisie zijn vijf thema's voor de toekomst geformuleerd:
1. Ondernemende gemeente; voldoende welvaart voor iedereen
2. Prettig wonen met voldoende woningen voor iedereen
3. Welzijn en gezondheid (cultuur en sport)

4. Bereikbaarheid
5. Duurzaam, klimaatneutraal en klimaatbestendig (natuur).

Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan is thema 2 relevant. Dit hoofdthema is onderverdeeld in een aantal deelopgaves:

- Variatie in wonen met voldoende woningen voor jong en oud(er).
- Betaalbaar bouwen, juist voor inwoners van de gemeente.
- Bouw starterswoningen actief stimuleren.
- Duurzaam bouwen en wonen, verduurzamen bestaande bouw.
- Levensloopbestendige woon-/zorgconcepten voor senioren.

Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats in de dorpen, of er tegenaan. Daarbij is de identiteit van de dorpen zelf leidend, ook qua sfeer en architectuur. Bouwen in hogere dichtheid zorgt voor meer woningen en tegelijkertijd minder ruimtebeslag. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om meer woningen per perceel, het bebouwen van open plekken in dorpen of om gestapelde bouw. Bij alle nieuwbouw wordt voortgebouwd op de identiteit van de dorpen. Met bouwen in het buitengebied wil de gemeente terughoudend omgaan. Wanneer er wel wordt gebouwd, geldt ook hier dat wordt aangesloten op de identiteit. Ook innovatieve woonvormen, behoren tot de mogelijkheden. Net als passende woningen voor senioren, zodat zij langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Renovatie en verbouw van het huidige woningbestand kan daarbij wenselijk zijn.

Bij vaststelling van de Omgevingsvisie is een amendement aangenomen dat bepaald dat de geldende ruimtelijke (structuur)visies van kracht blijven opdat daarmee een toereikend ruimtelijk toetsingskader geborgd blijft in afwachting van de vaststelling van de Omgevingsvisie 2.0.

Toetsing
Vanwege het amendement wordt hierna de vooralsnog van kracht blijvende Omgevingsvisie 2030 ‘Noordwijk voor elkaar’ behandeld.

3.4.2 Omgevingsvisie Noordwijk 2030 'Noordwijk voor elkaar'

Najaar 2017 heeft de gemeenteraad van Noordwijk de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 vastgesteld. Een document waaraan vele inwoners, ondernemers, organisaties verenigingen hebben bijgedragen.

In de omgevingsvisie hebben zij aangegeven hoe Noordwijk zich verder moet ontwikkelen richting 2030. Als een groene draad loopt duurzaamheid door de visie heen. Want Noordwijk moet duurzamer. In 2018 is de Omgevingsvisie 2030 voor de eerste keer geactualiseerd. Binnen deze actualisatie zijn onder meer wijzigingen in nieuw vastgesteld regionaal en lokaal beleid opgenomen. Op de beleidsvelden Cultuur en Natuur heeft een meer ingrijpende aanpassing plaatsgevonden.

Toetsing
De hoofdlijnen van het beleid voor het buitengebied zijn vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 (ISG2016). Noordwijk maakt daar onderdeel van uit.

Noordwijk blijft het beleid en bijbehorend instrumentarium steunen voor herstructurering en innovatie van het bollen- en bloemencomplex in combinatie met verbetering van het landschap, het watersysteem, natuurlijke en toeristisch-recreatieve kwaliteiten. Voor dit laatste functioneert een regionaal landschapsperspectief. De vooral door Noordwijk bepleite heterogene landschappen waarin naast bollenvelden plaats is voor weiden met blaarkoppen en paarden, kruidenvelden, wandelpaden en natuur vormen een waardevol onderdeel van de Duin- en Bollenstreek. Nadrukkelijker dienen we oog te hebben voor kwetsbare waarden, met name in het buitengebied en deze te borgen in het spanningsveld met gewenste ontwikkelingen. Dit mag echter niet ten koste gaan van het areaal eerste klas bollengrond.

Verdere differentiatie van het landschap is mogelijk mits voldaan wordt aan de bollencompensatie en als het passend is in het Landschapsperspectief. Belangrijk punt bij dit alles is het behoud van het totaal eerste klas bollenareaal van 2625 hectare en het systeem van de bollengrondcompensatie. De GreenportOntwikkelingsmaatschappij (GOM) is hiervoor de uitvoeringsorganisatie.



Figuur 3.7: Uitsnede landschapsperspectief ISG met locatie van het planvoornemen (lichtblauwe cirkel)

De locatie van het planvoornemen ligt in de zone waar uitbreiding van bebouwing in beginsel (onder voorwaarden) mogelijk is. Indien sprake is van sanering moet de openheid en vensters op het landschap zorgvuldig bewaken. Direct ten zuiden van de recreatieparken en de planlocatie ligt de zone waarvoor geldt 'nee, tenzij'. Hier wordt de openheid actief vergroot en worden bestaande doorkijken en vensters behouden en waar dat kan versterkt.

Conclusie

Met de ontwikkeling worden maximaal 22 Greenportwoningen gerealiseerd. Deze kavels zijn afgestemd met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij. De beoogde ontwikkeling is dus niet in strijd met de Omgevingsvisie Noordwijk 2030.

3.4.3 Woonvisie 2020-2030

De gemeenteraad heeft op 26 januari 2021 de woonvisie 'Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen' vastgesteld. In de woonvisie staan twee prioriteiten voorop: zorg voor het toevoegen van voldoende woningen in de gemeente Noordwijk én zorg voor de juiste woningen in het bijzonder voor mensen die zonder onze aandacht geen huis kunnen krijgen. Daarnaast wordt ingezet op prettig zelfstandig thuis wonen en verduurzaming. De Woonvisie kent dan ook 4 belangrijke opgaven:

Volle inzet voor meer nieuwbouw

In de woonvisie worden maatregelen voorgesteld om volop op de bouw van voldoende woningen voor minimaal de lokale woningbehoefte in te zetten, te zoeken naar meer bouwmogelijkheden én om de druk op de woningmarkt te verlichten het toevoegen van tijdelijke woningen.

Juiste woningen toevoegen

In de woonvisie worden maatregelen voorgesteld om te zorgen dat groepen die nu moeilijk aan bod komen in Noordwijk extra huisvestingsmogelijkheden krijgen én om actief te sturen op meer passend woningaanbod voor lage en middeninkomens: en dan in het bijzonder jongeren en jonge gezinnen.

Mogelijkheden voor prettig thuis wonen

In de woonvisie worden maatregelen voorgesteld om ouderen en andere mensen met een ondersteuningsbehoefte of zorgvraag passende huisvesting te kunnen bieden én voor leefbare buurten met een sluitende woonzorginfrastructuur in onze kernen, waardoor mensen langer thuis kunnen wonen.

Op naar een klimaatneutraal Noordwijk

De gemeente wil in 2050 klimaatneutraal zijn. Hieraan levert een energiezuinige woningvoorraad een belangrijke bijdrage. Daarom worden in de woonvisie maatregelen voorgesteld om de energetische verbeteringen van bestaande huur- en koopwoningen te bevorderen én een klimaatbestendige woonomgeving. De maatregelen, prioriteitsstelling en actiehouders zijn gevat in een bijhorend uitvoeringsprogramma.

Toetsing

Met dit plan worden woningen toegevoegd en daarmee geeft het invulling aan een belangrijke beleidsambitie van de woonvisie.

3.4.4 Nota Parkeernormen 2020

De Nota Parkeernormen 2020 is in december 2020 vastgesteld door het college. De gemeente Noordwijk zet in deze Nota Parkeernormen 2020 in op flexibiliteit in de omgang met parkeernormen door meer gebiedsgerichte en meer doelgroep specifieke normen. Zowel het normenkader als het toepassingskader geeft hier invulling aan. Met het benoemde toepassingskader kiest de gemeente ook voor een duidelijke rolverdeling tussen de gemeente en de initiatiefnemer van een nieuwe ontwikkeling of transformatie (wijziging bestemming en/of functie).

Toetsing

In paragraaf 4.2 wordt nader in gegaan op de parkeerbehoefte behorende bij het beoogde plan. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat voldoende parkeerruimte gerealiseerd en in stand gehouden moeten worden ten behoeve van de beoogde woningbouw.

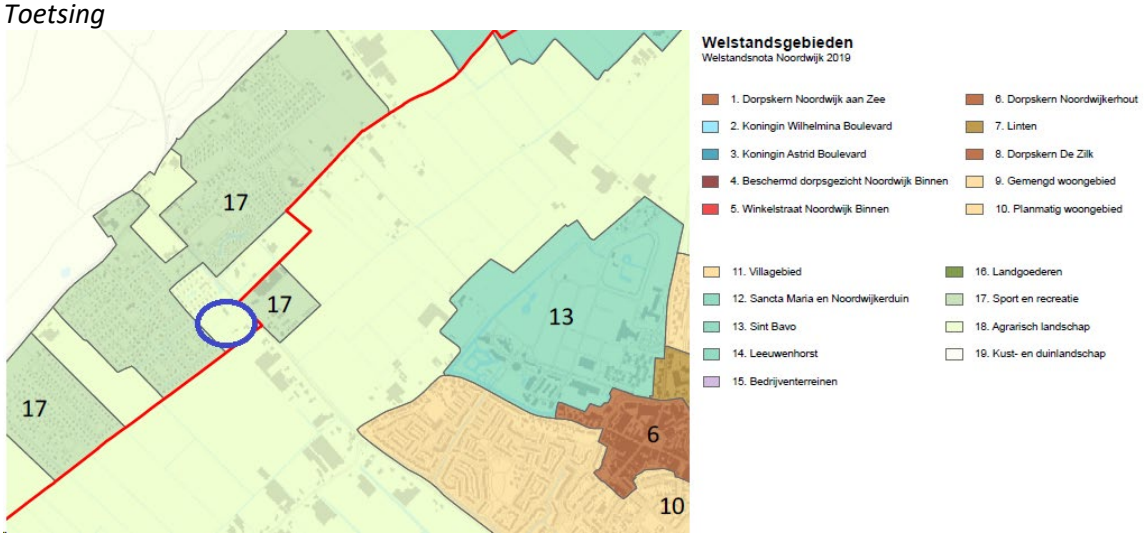
3.4.5 Welstandsnota (herzien 2014, actualisatie 2019)

Sinds 1 januari 2019 zijn de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout gefuseerd tot de nieuwe gemeente Noordwijk. Vanwege de fusie is gewerkt aan harmonisatie van bestaand beleid, waaronder het welstandsbeleid van beide gemeenten.

De voormalige welstandsnota van Noordwijkerhout is in 2014 geheel herzien waarbij het welstandsbeleid is vereenvoudigd en meer afgestemd op de beleving van de burger. Dit uitgangspunt is tevens toegepast voor voorliggende nota. Er hebben geen significante koerswijzigingen plaatsgevonden, maar er is wel sprake van wijzigingen in de opzet van de nota en de criteria. Zo zijn gebiedsgerichte uitwerkingen waar mogelijk geclusterd en zijn strijdige criteria op elkaar afgestemd of overbodige criteria weggelaten. De wijzigingen komen ten goede aan de harmonisatie en het vereenvoudigen van het welstandsbeleid.

In de welstandsnota wordt aangegeven welke criteria voor een bouwwerk van toepassing zijn; criteria voor veelvoorkomende kleine bouwwerken, criteria voor specifieke bouwwerken of gebiedsgerichte criteria.

Toetsing



Figuur 3.9: Welstandgebieden en plangebied (blauwe cirkel)

Het plangebied is op de kaart behorend bij de welstandsnota aangewezen als gebied nummer 18 'Agrarisch landschap'.

Voor het buitengebied is het normale welstandsniveau van toepassing. De beoordeling is gericht op het behoud van de oorspronkelijke landschappelijke kenmerken, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding. De beoordeling van de woongebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik.

Bouwplannen worden beoordeeld aan de hand van criteria die gelden ten aanzien de ligging, massa en vorm, gevelkarakteristiek alsmede materiaal- en kleurgebruik. Bij het ontwerp van de woningen is aandacht aan al deze elementen besteed, zie ook paragraaf 2.2.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het plan is naar verschillende ruimtelijk relevante (onderzoeks)aspecten gekeken. Worstcase is uitgegaan van maximaal 22 woningen. Bij een lager aantal woningen zijn de onderzoeksuitkomsten positiever. In voorliggend hoofdstuk worden de resultaten hiervan beschreven.

4.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten aan de Duindamseweg. De Duindamseweg is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom waar een maximum snelheid van 60 km/h geldt. In noordwestelijke richting leidt de Duindamseweg naar de kust. Via de Duinweg kan Noordwijk aan Zee worden bereikt. In zuidoostelijke richting gaat de Duindamseweg over in de Schulpweg. Deze Schulpweg maakt de kernen Noordwijkerhout, Noordwijk en de aansluitingen op de provinciale wegen N206 en N443 bereikbaar, van waar het hoofdwegennet kan worden bereikt. In de toekomstige situatie worden de Greenportwoningen ontsloten door een lus die twee aansluitingen krijgt op de Duindamseweg.

Langs de zuidwestzijde van de Duindamseweg/Schulpweg, aan de kant van het plangebied, ligt een fietspad in twee richtingen. Langs dit fietspad is tevens een smalle strook voor voetgangers aanwezig. In de nabije omgeving van het plangebied is geen openbaar vervoer aanwezig. De dichtstbijzijnde halte voor openbaar vervoer ligt op circa 1,6 km afstand van het plangebied, aan het Victoriberg in Noordwijkerhout. Vanaf hier vertrekken met regelmaat bussen in verschillende richtingen.

Verkeersgeneratie en –afwikkeling

De verkeersgeneratie van de huidige situatie en de ontwikkeling is berekend op basis van kencijfers zoals opgenomen in CROW-publicatie 381 (2018). Uitgangspunt is een matig stedelijke gemeente en een ligging in het buitengebied. Verder is uitgegaan van het gemiddelde kencijfer binnen de door het CROW gegeven bandbreedte. Voor een vrijstaande koopwoning geldt een verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigbewegingen per woning.

Huidige situatie

In de huidige situatie is er binnen de plangrenzen één vrijstaande woning aanwezig, met daarbij agrarische grond die op zichzelf weinig tot geen verkeer genereert. Per woning geldt een kencijfer van 8,2 mvt per etmaal op een gemiddelde weekdag. De totale verkeersgeneratie van het plangebied in de huidige situatie is daarmee 8,2 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie bestaat het plangebied uit maximaal 22 Greenportwoningen. Per woning geldt een kencijfer van 8,2 mvt per etmaal op een gemiddelde weekdag. Het plangebied heeft daarmee in de toekomstige situatie een verkeersgeneratie van 181 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag.

Dit betekent dat deze ontwikkeling zal zorgen voor een toename van 172,2 mvt per etmaal op een gemiddelde werkdag. Deze toename zal over de dag worden verdeeld op het omliggende wegennet. De toename is verder dusdanig beperkt dat deze zal opgaan in de dagelijkse fluctuatie van het verkeer. De geringe toename van het verkeer zal dan ook niet leiden tot een verminderde doorstroming op de wegvakken en de relevante kruispunten.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De parkeerbehoefte van het plangebied wordt getoetst aan de hand van het gemeentelijk parkeerbeleid (Nota parkeernormen 2020, gemeente Noordwijk). Voor de functie Wonen, niet-gestapeld, zeer groot (>150 m^2) geldt in het buitengebied (Zone C) een parkeernorm van 2,4 per woning. De beoogde 22 (maximaal) woningen hebben op basis van deze normen een parkeerbehoefte van 53 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is bij de woningen voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien. De parkeerplaatsen worden naast de woningen gerealiseerd. Dit is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

De ontsluiting van het plangebied voor de verschillende vervoerswijzen is goed. De verkeerstoename ten behoeve van de ontwikkeling is beperkt en zal niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. In de parkeerbehoefte kan op eigen terrein worden voldaan. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) beoogt de burger te beschermen tegen hoge geluidbelastingen. In deze wet zijn onder meer normen voor geluid van wegverkeers- en spoorweglawaai vastgelegd. Bij ruimtelijke plannen dient daarom rekening te worden gehouden met de in de Wgh genoemde grenswaarden en bepalingen.

In de Wgh gelden voorkeursgrenswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de geluidbelastingen op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals in dit geval nieuw te bouwen woningen. Overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan, mits voldoende onderbouwd. Het bevoegd gezag, in dit geval het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk, bepaalt of een overschrijding daadwerkelijk mag plaatsvinden. Dit wordt 'het verlenen van een ontheffing van de voorkeurswaarde' of 'het vaststellen van een hogere grenswaarde' genoemd. Het gaat hierbij om het vaststellen van een hogere grenswaarde dan de voorkeurswaarde en is mogelijk indien maatregelen om de geluidbelasting te reduceren aan de bron of tussen bron en ontvanger niet doelmatig zijn of financiële of stedenbouwkundige bezwaren ondervinden.

Indien hogere grenswaarden worden aangevraagd en een locatie is gelegen binnen de zones van meerdere geluidbronnen, dient tevens onderzoek gedaan te worden naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen (de cumulatieve geluidbelasting). Er dient te worden aangegeven op welke wijze met de samenloop rekening is gehouden bij het bepalen van de te treffen maatregelen. Wanneer ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen bouw van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk tenzij deze worden voorzien van dove gevels of andere maatregelen.

Wegverkeerslawaai

Conform artikel 74 van de Wgh (zones langs wegen) hebben alle wegen een zone, uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijden van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buiten stedelijk).

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Duindamseweg/Schulpweg en de Kraaierslaan. In het kader van een toetsing aan de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer op het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Na de uitvoering van het onderzoek is de verbeelding in dit bestemmingsplan aangepast, maar de afstand tot de Duindamseweg is niet veranderd. Hierdoor blijven de resultaten uit het onderzoek van kracht.

De resultaten van dit onderzoek zijn dat:

- ten gevolge van het wegverkeer op de Kraaierslaan wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde;
- ten gevolge van het wegverkeer op de Duindamseweg niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde maar wel aan de maximale ontheffingswaarde;
- maatregelen om de geluidbelasting door de Duindamseweg te reduceren niet mogelijk of ongewenst zijn om redenen van verkeerskundige, vervoerskundige, of stedenbouwkundige aard;
- geadviseerd wordt om te streven zoveel mogelijk nieuwe woningen binnen het bouwvlak te situeren buiten de 48 dB contour;
- wordt voldaan aan het geluidbeleid van de Omgevingsdienst.

Omdat de exacte situering van de woning binnen het bestemmingsvlak niet vastgelegd is, dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk noodzakelijkerwijs voor alle 22 nieuwe Greenport-woningen een hogere grenswaarde van 53 dB vast te stellen.

4.4 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies , wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen.

Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Onderzoek

Nabij het plangebied zijn diverse functies aanwezig, zoals verblijfsrecreatie, een manege, een dierenarts, agrarisch gebied, woningen en een aantal bedrijven. Hierdoor kan dus gesproken worden van een gemengd gebied. Door de ontwikkeling van 22 woningen zal het karakter van dit gebied niet veranderen.

De bedrijfsactiviteiten, bijbehorende richtafstanden en kortste afstand tot het bouwvlak van de planlocatie zijn weergegeven in onderstaande tabel. Voor de drie bedrijven waarbij niet aan de richtafstand wordt voldaan, volgt onder de tabel een toelichting.

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige Afstand tot plangebied
Bungalowpark	Aangrenzend aan planlocatie	553, 552	3.1	30	11
Paardenfokkerij	Kraaierslaan 2, Noordwijk	0143.1	3.1	100*	109
Manege	Schulpweg 62, Noordwijkerhout	391.E	3.1	100*	84
Recreatiewoning en stacaravan terrein	Schulpweg 60, Noordwijkerhout	553, 552	3.1	30	32
Diergeneeskundige kliniek	Schulpweg 133, Noordwijkerhout	8621, 8622, 8623	1	0	34
Agrarisch handel- en exportbedrijf	Schulpweg 131D, Noordwijkerhout	494.0	3.2	50	68
Bollenteeltgrond	Direct ten zuiden van de planlocatie	-	-	50**	0

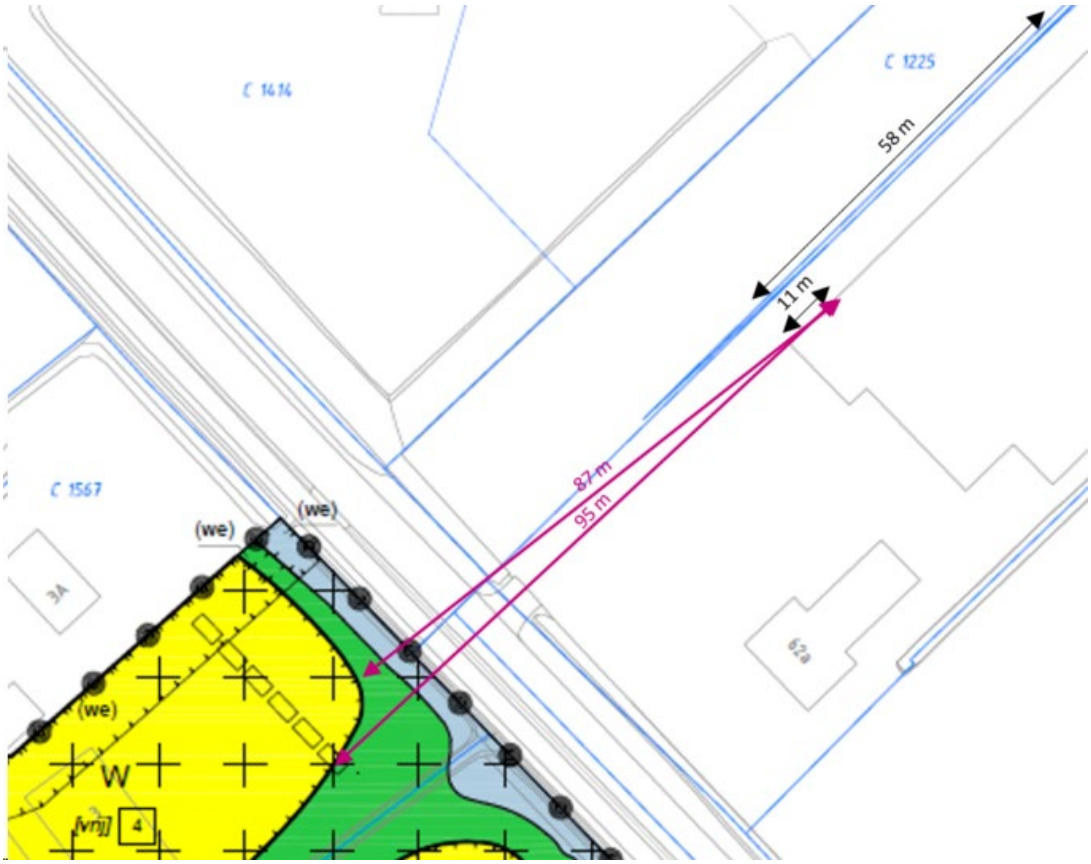
*Dit is de afstand die geldt voor het aspect geur op grond van het Activiteitenbesluit (omgekeerde werking) voor dierenverblijven en vaste mestopslag tot een geurgevoelig object gelegen binnen de bebouwde kom.
**Op basis van jurisprudentie.

Bungalowpark

De woningen in de beoogde ontwikkeling komen op een korte afstand (11 meter) van een naastliggend recreatiepark. Voor kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) geldt een richtafstand van 30 meter tot een gemengd gebied vanwege mogelijke geluidproductie. Er wordt niet aan deze richtafstand voldaan. Op het bungalowpark staan echter alleen recreatiewoningen. Het park biedt verder geen mogelijkheden voor buitenrecreatie, sport of horeca waardoor de geluidproductie vergelijkbaar is met een reguliere woning. Daarom zal er ook binnen de richtafstand sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Manege

Aan de overzijde van de Duindamseweg is een manege gevestigd. Het voorste deel van het bouwvlak van de manege is in gebruik als parkeerplaats. De afstand van de voorgevelrooilijn van de planlocatie tot het bouwvlak (de parkeerplaats) van de manege is 35 meter, de afstand tot de manege is 84 meter. Volgens de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering geldt bij maneges een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Op basis van het Activiteitenbesluit geldt daarnaast voor het aspect geur ook een afstandseis van 100 meter (omgekeerde werking). Deze afstand geldt vanaf de gevel van geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom tot het emissiepunt van een stal. Uit figuur 4.1 blijkt dat de afstand van de bestemming wonen tot de locatie waar dieren worden gehouden (en de lucht de stal verlaat) circa 95 meter is.



Figuur 4.1: Afstand plangebied tot manege

Er wordt niet aan de vaste afstand van 100 meter voldaan. In recente rechtspraak[1] heeft de Raad van State bepaald dat een geurcontour of aan te houden afstand niet langer een keiharde norm betreft. Waar het om gaat, is of, daargelaten de toepasselijke geurnorm, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. De jurisprudentie laat dus enerzijds ruimte voor het bouwen van geurgevoelige objecten binnen een geurcontour en maakt anderzijds duidelijk dat het feit dat een geurgevoelig object buiten een geurcontour is gelegen, niet zonder meer met zich brengt dat van een goede ruimtelijke ordening kan worden gesproken. Bepalend is de specifieke situatie ter plaatse en de vraag of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden onderbouwd, zonder dat de belangen van de betrokken veehouder onevenredig worden geschaad. Van belang is dat de Afdeling in de eerste plaats beoordeelt wat de consequentie van de ruimtelijke ontwikkeling is voor de rechtspositie van de veehouder. Verslechtert deze, dan is de ruimtelijke ontwikkeling in beginsel niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

De manege wordt in de bestaande situatie beperkt door de aanwezige woning aan de Kraaierslaan 2. Deze woning bevindt zich op een afstand van circa 67 meter tot de manege. De aanwezigheid van dit geurgevoelige object bepaalt reeds in de huidige situatie de ontwikkelruimte van de manege. Gezien de ligging van deze woning zijn er voor de manege geen reële uitbreidingsmogelijkheden in zuidwestelijke richting. Er is daarmee geen sprake van nadere beperking van het manege als gevolg van het voorgenomen initiatief.

Met betrekking tot het woon- en leefklimaat wordt opgemerkt dat het overgrote deel van de manege op meer dan 100 meter van de beoogde woningen is gelegen. Slechts een beperkt deel van de lucht verlaat de stal aan de zijde van de Duindamseweg. De locatie van de vaste mestopslag ligt op grote afstand van de beoogde woningen. De afstand van de mestopslag tot de meest nabij gelegen nieuwe woning bedraagt circa 130 meter zodat ruimschoots wordt voldaan aan de minimumafstand van 100 m. Er is daarom geen kans op geurhinder als gevolg van de opslag van paardenmest. Verder is van belang dat paarden geen kuilgras eten maar het veel drogere voordroogkuil of volledig gedroogd hooi. Dit voer produceert geen stank waardoor de situering van de opslag van ruwvoer van paarden niet van belang is vanuit het oogpunt van geurhinder.

Tot slot is van belang dat er geen sprake is van cumulatie van geur (meerdere bedrijven met geuruitstoot). Uit een inventarisatie op basis van de vigerende bestemmingsplannen volgt dat in de directe omgeving geen (intensieve) veehouderijen zijn gelegen. Het betreffen voornamelijk tuinbouwbedrijven. Hierdoor is in het gebied sprake van een lage achtergrondbelasting (de geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd).

Gezien de hiervoor genoemde redenen kan het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen aanvaardbaar worden geacht m.b.t. het aspect geur.

Bollenteelt
Ten zuiden grenst de planlocatie aan bollenteeltgronden. Er bestaan geen wettelijke bepalingen inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen (nieuwe) woningen. Er dient een locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd te worden waarin de relevante kenmerken van de teelt en de directe omgeving worden geïnventariseerd om te beoordelen of het bestaande bedrijf niet wordt beperkt en of er bij de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een dergelijk onderzoek is uitgevoerd door Adromi en is opgenomen in bijlage 2.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat op een afstand van 5 meter het maximale blootstellingsniveau aan individuele gewasbeschermingsmiddelen circa 36,6% van het maximaal toegelaten blootstellingsniveau is. Wel dienen er verschillende onzekerheidsfactoren gewogen te worden. Met het oog op deze onzekerheden kan er worden gekozen voor de plaatsing van een wintergroene (wind)haag van ca. 1,5 meter langs de zuidoostelijke perceelsgrens. Vanwege het belang van het plaatsen van deze windhaag is dit verankerd in de regeling behorend bij dit plan.

Conclusie
Het aspect Bedrijven en milieuzonering staat de vaststelling niet in de weg. Bestaande bedrijven worden niet in hun belangen geschaad en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk onderbouwing uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate bijdragen

In dit Besluit niet in betekenende mate bijdragen is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

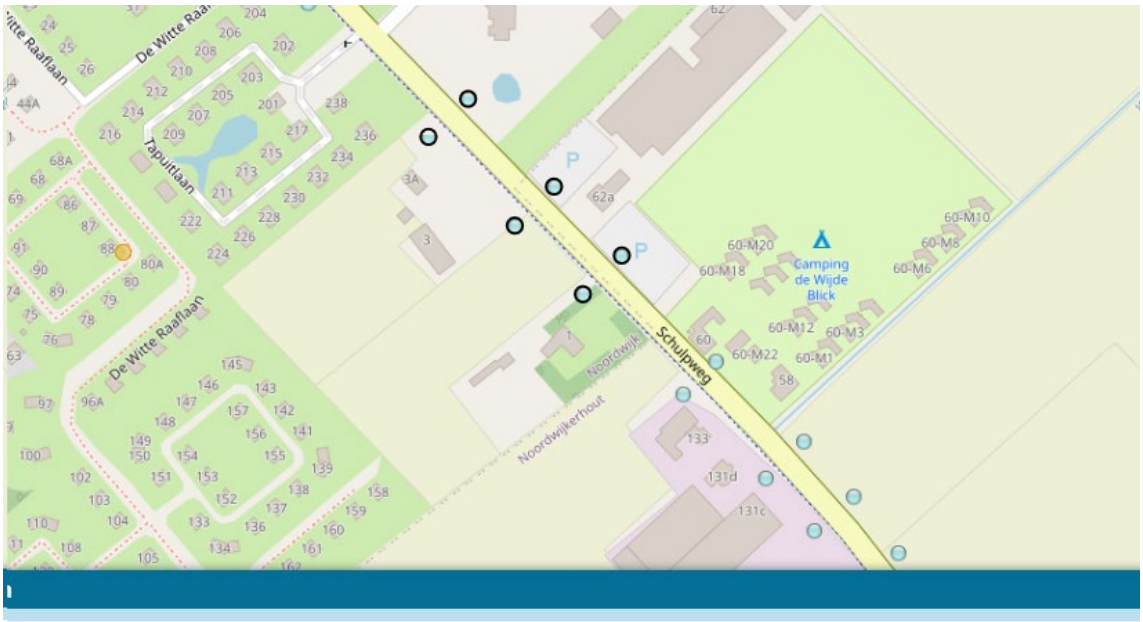
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied worden maximaal 22 woningen gebouwd. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het Besluit niet in betekenende mate bijdragen onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2019 (http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.

De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Duindamseweg. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2018 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen, zie ook figuur 4.2. Hierdoor is er ter plaatste van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3
15.9	19.2	7.0	11.0
15.9	19.2	7.0	11.0
15.9	19.2	7.0	11.0
15.9	19.2	7.0	11.0
15.9	19.2	7.0	11.0
15.9	19.2	7.0	11.0

Figuur 4.2: Uitsnede plangebied en directe omgeving van NSL-monitoringstool 2019

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat

4.6 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit plan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg, overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027
- Omgevingsverordening Zuid-Holland
- Omgevingsvisie Zuid-Holland

Waterschapsbeleid

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 29 september 2021 het nieuwe Waterbeheerplan 'Water wijst de weg' (WBP6) vastgesteld. In het WBP6 wordt richting gegeven aan het waterbeheer in de periode 2022 -2028. Daarmee realiseert Rijnland de ambities uit het coalitieakkoord, zodat het gebied nu en in de toekomst goed beschermd wordt tegen overstromingen en wateroverlast, er een goede waterkwaliteit ontstaat, het afvalwater op duurzame wijze wordt gezuiverd en de grondstoffen worden hergebruikt. In het WBP6 speelt goed waterbeheer, in meerdere maatschappelijke uitdagingen waaronder klimaatverandering, de hoofdrol.

<u>Keur en uitvoeringsregels</u>

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Op 1 juni 2020 is de meest recente Keur van Rijnland in werking getreden. De Keur is een juridisch document (verordening) waarin Rijnland regelt stelt die nodig zijn om binnen het beheergebied waterveiligheid, droge voeten, voldoende oppervlaktewater en schoon oppervlaktewater te bieden. In de Keur zijn verschillende geboden en verboden opgenomen. Hierop kan echter door het waterschap ontheffing worden verleend.

<u>Riolering en afkoppelen</u>

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

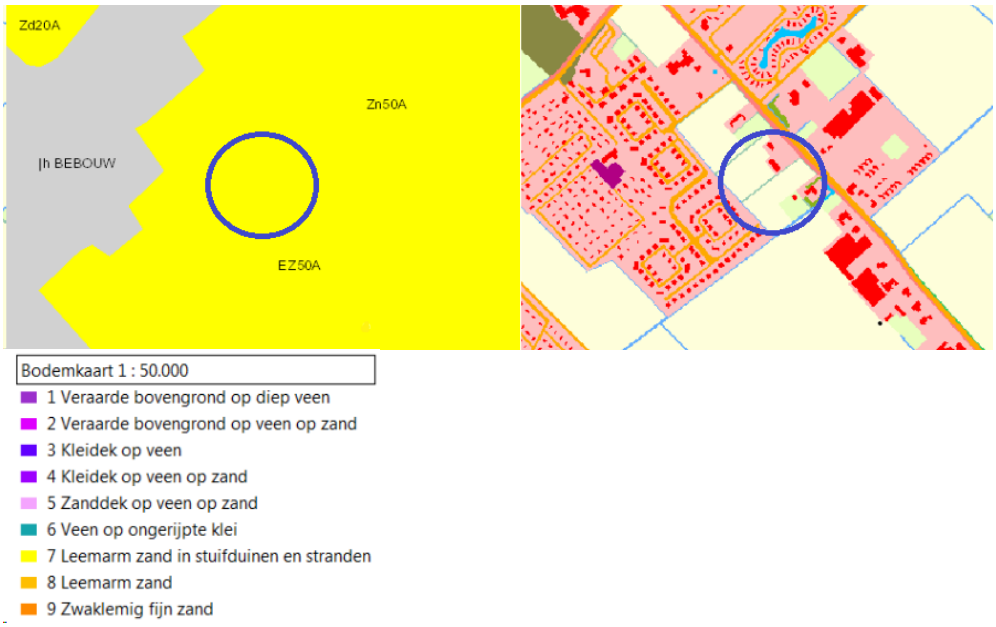
De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Onderzoek

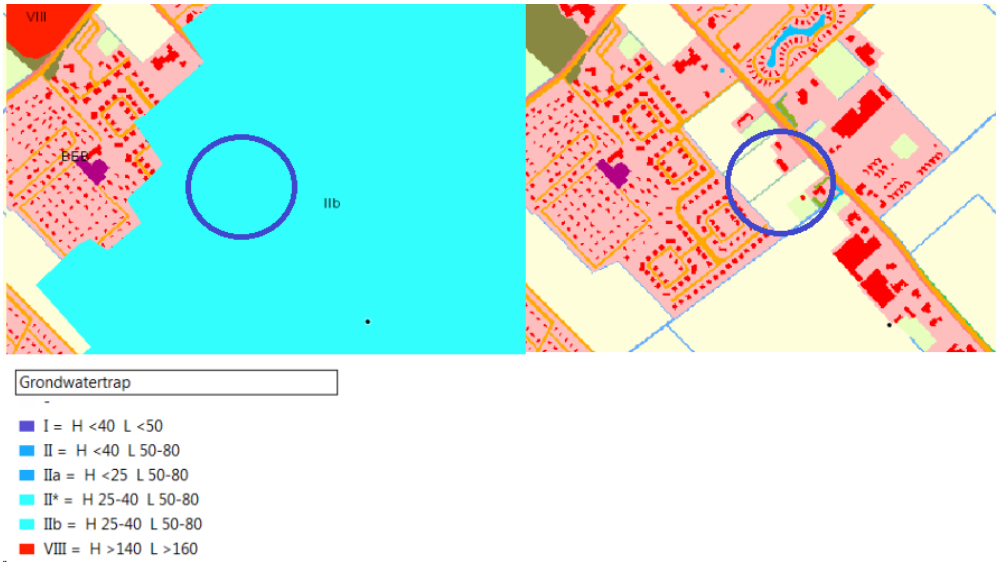
Huidige situatie

Het plangebied wordt voor het overgrote deel gebruikt voor agrarische doeleinden. In de bestaande woning (3A) wordt gewoond. Daarnaast is verharding aanwezig door verschillende bijgebouwen. Het plangebied is gelegen op grond wat bestaat uit leemarm zand in stuifduinen en stranden, zie figuur 4.3.

Daarnaast ligt het plangebied in een gebied met grondwatertrap IIb. Dit betekent dat de laagste grondwaterspiegel zich tussen 50 en 80 cm beneden NAP begeeft. De hoogste grondwaterspiegel bevindt zich tussen de 25 en 40 cm beneden NAP, zie figuur 4.4.



Figuur 4.3: Uitsnede Bodemkaart Nederland en plangebied (blauwe cirkel)



Figuur 4.4: Uitsnede kaart Grondwatertrappen

Waterkwantiteit

Om en in het plangebied ligt oppervlaktewater in de vorm van een sloot.

Dit water valt in de categorie 'overig oppervlaktewater'. Eigenaren van aanliggende percelen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud.



Figuur 4.5: Uitsnede Legger Oppervlaktewater Hoogheemraadschap van Rijnland

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale/primaire waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

Toekomstige situatie

De beoogde situatie betreft maximaal 22 Greenportwoningen met bijbehorende voorzieningen.

Waterkwantiteit

Bij een toename verhard oppervlak van 500 m² of meer geldt een compensatie eis vanuit het Hoogheemraadschap. In de huidige situatie is het plangebied voor circa 2.250 m^2 verhard. In de toekomstige situatie is circa 6.073 m^2 verhard. De verharding neemt met circa 3.823 m^2 toe. Watercompensatie is voor dit plan dan ook vereist. Minimaal 15% van de toename aan verharding dient gecompenseerd te worden door een toename van oppervlaktewater. Omgerekend is dit 573,5 m^2 aan oppervlaktewater.

In de beoogde ontwikkeling wordt een totaal van circa 2.144 m^2 aan oppervlaktewater gerealiseerd. Dit is een toename van circa 1.908 m^2 ten opzichte van de huidige situatie (circa. 236 m^2). Procentueel wordt circa 31% van de toename aan verharding gecompenseerd in aanleg van oppervlaktewater.

Afvalwaterketen en riolering

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

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

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de Keur. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap mag worden gebouwd, geplant of opgeslagen. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.
Voor de beoogde ontwikkeling wordt advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland ingewonnen.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.7 Ecologie

Wet natuurbescherming

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk project dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit plan mogelijk worden gemaakt.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden:

- Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- Natura 2000-gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn) opgesteld. De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de bescherming van overige soorten. De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten ofwel soorten van de lijst Nationaal beschermde soorten behorende bij artikel 3.10 van de Wnb.

In de provincie Zuid-Holland geldt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling voor een groot deel van de “overig” beschermde soorten. Het betreft de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er geen beleidsruimte en is de bescherming onveranderd.

Onderzoek
Gebiedsbescherming
Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 (figuur 4.6). Het plangebied maakt ook geen deel uit van het NNN, een weidevogelgebied of van een strategisch gereserveerd natuurgebied van de provincie Zuid-Holland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Coepelduynen, ligt op een afstand van circa 400 meter. Dit is tevens het dichtstbijzijnde NNN gebied.



Figuur 4.6: Nabijgelegen Natura 2000-gebieden / NNN-gebieden en plangebied (rode cirkel)

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 22 woningen. Gezien de afstand en ligging tot Natura 2000 zijn effecten als vernietiging/areaalverlies, versnippering verandering van de waterhuishouding of verstoring op voorhand uit te sluiten. Het enige mogelijk relevante ecologische effect betreft vermesting/verzuring als gevolg van stikstofdepositie. Om te bepalen of een mogelijke toename van stikstofdepositie optreedt ten gevolge van de ontwikkeling, is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. De bijbehorende berekeningen van de aanleg- en de gebruiksfase zijn opgenomen in bijlage 4 en 5.

Uit de verschilberekening blijkt dat de stikstofdepositie in zowel de bouw- als gebruiksfase
getalsmatig gelijk blijft danwel afneemt ten opzichte van de referentiesituatie. Per saldo leidt het project dus niet tot een toename in stikstofdepositie. Nader onderzoek is niet nodig. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Soortenbescherming
Om de ecologische gevolgen van de beoogde ontwikkeling in kaart te brengen is een quick scan flora- en fauna uitgevoerd door IDDS op 11 juni 2019, zie bijlage 6.

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Wel moet tijdens de werkzaamheden rekening gehouden worden met mogelijk kolonisatie van het plangebied door rugstreeppad en/of oeverzwaluw.

Drie jaar na de uitvoering van de ecologische quick scan is deze geactualiseerd (zie bijlage 7). Hieruit is gebleken dat het plangebied mogelijk geschikt is voor verblijfplaatsen van rugstreeppadden. De overige conclusies uit de quick scan blijven van kracht.

In oktober 2022 is een aanvullend onderzoek naar de rugstreeppad uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 8. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen rugstreeppadden in het plangebied zijn aangetoond.

De zorgplicht uit de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing. Hieronder wordt uitgelegd hoe aan de zorgplicht kan worden voldaan:

- Werkzaamheden worden buiten het broedseizoen van vogels gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en half augustus.
  In gebruik zijnde nesten zijn altijd beschermd, ook buiten deze periode.
- Maai afgaand aan de werkzaamheden de vegetatie in het werkgebied kort. Hierdoor wordt het voor grondgebonden zoogdieren minder aantrekkelijk om te verblijven in deze zone tijdens aanleg
- Voer de werkzaamheden rustig uit en in één richting van de watergang en de doorgaande weg af.
- Op deze manier zijn dieren in de gelegenheid om te vluchten naar andere leefgebieden en worden ze niet de watergang in gejaagd waar ze kunnen verdrinken of over de weg waar ze kunnen worden overreden.
- Voer de werkzaamheden uit tussen zonsopgang en zonsondergang zodat vleermuizen en andere nachtactieve dieren niet verstoord worden.
- Indien werkzaamheden na zonsondergang onvermijdelijk zijn, beperk dan zoveel mogelijk het gebruik van licht op het terrein en maak gebruik van gerichte lichtbronnen waarbij de boven- en achterzijde afgeschermd zijn.
- Wees tijdens de werkzaamheden alert op de aanwezigheid van (beschermde) soorten en geef deze de tijd en ruimte om te vluchten.
- Schakel steeds een deskundige in bij het aantreffen van beschermde soorten.
- Indien nieuw zand wordt aangebracht: Opslag van open vergraafbaar zand wordt afgedekt met wegendoek of plastic. Randen minimaal 10 cm ingraven, zodat geen kieren en gaten ontstaan waar rugstreeppad onder kan kruipen.
- In het actieve seizoen van de rugstreeppad van maart tot oktober: (Grond)werkzaamheden worden zoveel mogelijk aaneengesloten uitgevoerd. Het zoveel mogelijk aaneengesloten uitvoeren van grondwerkzaamheden helpt om kolonisatie van rugstreeppad te voorkomen. Er wordt, met name in de voortplantingsperiode (april-september) voorkomen dat ondiepe vegetatieloze plassen kunnen ontstaan, door rijplaten te gebruiken.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde soorten. Wel geldt een aantal maatregelen en de zorgplicht. Verder wordt geconcludeerd dat er geen toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. De ontwikkeling niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

4.8 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. 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.

Onderzoek

Voor de twee percelen (Duindamseweg 1 en Duindamseweg 3) heeft afzonderlijk bodemonderzoek plaats gevonden.

Begin juli 2019 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Duindamseweg 1, zie ook bijlage 9. In dit onderzoek is het terrein inclusief de aanwezige schuur onderzocht.
Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de grond zijn zintuiglijk zeer plaatselijk (boring 08) bijmengingen met bodemvreemde materialen (sporen baksteen) waargenomen.
- Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood, kwik en PCB.
- De ondergrond is niet verontreinigd.
- Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium en naftaleen.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden en/of de streefwaarden, dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel, ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is. Beperkingen inzake de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Op 1 maart 2017 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Soilution ter plaatse van Duindamseweg 3, zie ook bijlage 10. Soilution heeft op 6 oktober 2023 de conclusie van het in 2017 uitgevoerde onderzoek te handhaven omdat er geen bodembedreigende activiteiten zijn uitgevoerd sinds 2017 en daarom worden de destijds gevonden gehalten momenteel representatief geacht (zie bijlage 11).

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- de geanalyseerde grondmengmonsters van de bovengrond zijn uitgezonderd een incidenteel licht verhoogde concentratie voor kwik, hexachloorbenzeen of heptachloorepoxide (som), niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Het separate op OCB geanalyseerde grondmonster, bevat geen verontreinigingen;
- in de geanalyseerde grondmengmonsters van de ondergrond, zijn geen verontreinigingen aangetoond;
- de geanalyseerde grondwatermonsters zijn licht verontreinigd met naftaleen;
- in de sterk glashoudende laag ter plaatse van AS05 is geen asbest waargenomen of aangetoond.

De gemeten lichte verontreinigingen met OCB en kwik in de toplaag kunnen worden toegeschreven aan de voormalige teeltactiviteiten. Voor de zeer licht verhoogde concentraties naftaleen in het grondwater is geen directe verklaring.

De licht verhoogde concentraties aan verontreinigde stoffen geven geen aanleiding voor vervolgonderzoek en leveren geen beperking op het betreffende gebruik van de locatie. Indien bij een herinrichting grond van het terrein vrijkomt leveren de lichte verontreinigingen mogelijk beperkingen op het betreffende gebruik van deze grond.
Bij een aantal boorpunten (AS02, AS03 en AS05) is glas in de bodem aanwezig. Bij herontwikkeling dient er rekening mee te worden gehouden dat de bodem ter plaatse van deze glashoudende laag niet geschikt is voor het gebruik als tuin.
Binnen het plangebied is asfalt aanwezig. Mogelijk is onder dit asfalt een asbesthoudende verhardingslaag aanwezig. Onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de grond onder het asfalt zal plaatsvinden als blijkt dat onder het asfalt een asbesthoudende verhardingslaag aanwezig is. Mocht dit onderzoek nodig zijn zal het worden aangeleverd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de woningen.

Conclusie
Uit beide onderzoeken volgen geen verontreinigingen die het toekomstige gebruik van de grond kunnen belemmeren. Het aspect Bodem staat de ontwikkeling niet in de weg. Wel dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een onderzoek aangeleverd te worden naar:

- de aanwezigheid van asbest in de grond onder de asfaltverharding als blijkt dat onder het asfalt een asbesthoudende verhardingslaag aanwezig is;
- de aanwezigheid van asbest in de schuur op het perceel van Duindamseweg 1 als blijkt dat hier asbest aanwezig is.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader
Erfgoedwet
Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Besluit ruimtelijke ordening
Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van elk bestemmingsplan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied.

Beoordeling en conclusie
Op de Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Noordwijk (2020) is het plangebied aangegeven met de categorie 6, ofwel een middelhoge verwachting. Hiervoor geldt dat grondroerende werkzaamheden die op een diepte plaatsvinden van 30 cm of dieper en een oppervlakte hebben van minimaal 500 m^2, onderzoeksplichtig zijn.

Aangezien met de beoogde herinrichting voornoemde drempelwaarden worden overschreden is een archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van Duindamseweg 1, zie bijlage 12.

Op basis van de resultaten van het booronderzoek blijkt dat het met boringen onderzochte deelgebied gelegen is op strandvlakteafzettingen die verstoord zijn geraakt ten gevolge van de bloembollenteelt.
De archeologische verwachting van het plangebied kan worden bijgesteld naar laag voor alle periodes.

Ook is ter plaatse van Duindamseweg 3 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit archeologisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van een eerdere beoogde ontwikkeling op dit perceel.
Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond is omgewerkt tot een diepte van 120 tot 300 cm-mv. Dit is waarschijnlijk ontstaan doordat het perceel is omgewerkt ten behoeve van grondverbetering voor de landbouw. Er zijn geen potentiële archeologische lagen aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen voor archeologische resten. Er wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Gezien de aangetroffen zeer diepe verstoringen en de afwezigheid van potentiële archeologische relevante lagen kan het plangebied, in afwijking van de archeologische waardenkaart en beleidsadvieskaart 2020, volledig worden vrijgegeven. Hierom is er geen archeologische dubbelbestemming opgenomen in de regeling van dit bestemmingsplan. Het aspect Archeologie en cultuurhistorie staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

De risicobronnen in de omgeving zijn geïnventariseerd aan de hand van de professionele risicokaart (https://nederlandprof.risicokaart.nl). In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of vervoerstrajecten van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor of water aanwezig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.11 Planologisch relevante leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek en conclusie

Zowel in het plangebied als in de directe omgeving van het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen. Ook zijn hier geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen aanwezig. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling.

4.12 Duurzaamheid

Toetsingskader

Gemeente Noordwijk vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is zodanig bouwen dat zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid ontstaan, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk en de gebouwde leefomgeving. Noordwijk streeft er naar bij elk bouwplan de schade aan het milieu op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de ontwikkelingen op een zo hoog mogelijk niveau brengen. In de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 is vastgelegd om in 2030 energie neutraal en klimaat bestendig te zijn. Alle huidige en toekomstige ontwikkelingen zullen daar aan bij moeten dragen. Immers wat nu al voldoet hoeft niet meer aangepast te worden voor 2030. Dit gaat verder dan de toekomstige wettelijke wijziging van nieuwbouw. Alle bouwwerken (oud en nieuw) zullen een bijdrage moeten leveren aan deze doelstelling door energie te besparen en/of duurzaam op te wekken. Het advies is om toekomstige ontwikkelingen energie neutraal te realiseren. Op stedenbouwkundig, landschappelijk en sociaal niveau wil de gemeente hoogwaardige en duurzame plannen realiseren. Er dient daarbij o.a. aandacht besteed te worden aan de inpassing in de omgeving, oriëntatie, flora en fauna en waterhuishouding.

Stedenbouw

Het plan is in harmonie ontworpen met de omgeving door de bebouwing zoveel mogelijk te laten aansluiten op bestaande schaal, structuur, karakter en architectuur van de reeds aanwezige bebouwing.

Omgevingskwaliteit

Aandacht voor maatschappelijk, sociaal en veilig wonen, met logische aansluitingen tussen openbaar en privé. Er wordt (deels) een nieuw ontsluitingsstructuur gerealiseerd waarmee een duidelijke ingang wordt gerealiseerd voor (langzaam) bestemmingsverkeer welke herkenbaar is voor iedereen.

Waterhuishouding

Het hemelwater wordt lokaal opgevangen en is gescheiden door afkoppeling van het vuilwaterriool.

Bebouwing

Als het gaat om de bebouwing dan wordt gestreefd naar het realiseren van een duurzame ontwikkeling waar mensen veilig kunnen wonen. De woningen worden dan ook goed toegankelijk en functioneel alsmede veilig gemaakt. Het plan past zich zoveel mogelijk aan op de bestaande bebouwingsstructuren van de directe omgeving. Bij de (technische) uitwerking van de gebouwen zal nader inzichtelijk worden gemaakt welke maatregelen ten aanzien van duurzaamheid toegepast worden.

De woningen zullen gasloos worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleid en Normstelling

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

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

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 22 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is. De aanmeldnotitie is opgenomen in bijlage 14. Op basis hiervan heeft het bevoegd gezag een m.e.r. beoordelingsbesluit opgesteld. Dit besluit is toegevoegd in bijlage 15. Hierin is aangegeven er geen MER nodig is.

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de planregels. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

5.2 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen en wijze van meten opgenomen.

Begrippen (artikel 1)

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

5.3 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De landschappelijke inpassing binnen het plangebied is voorzien van de bestemming Groen. Naast groen zijn tevens water, waterberging, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan binnen deze bestemming. Het bouwen van gebouwen is binnen de bestemming niet toegestaan. Enkel het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 3 m is toegestaan.

Artikel 4 Tuin

De tuinen van de woningen richting de Duindamseweg en naar de waterranden zijn bestemd met de bestemming Tuin. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - wintergroene windhaag' dient een wintergroene windhaag van 1,5 meter te worden gerealiseerd ter afscherming van de woningen. Onder de specifieke gebruiksregels is vastgelegd dat het gebruik van de gronden alleen is toegestaan indien de windhaag is
uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

Artikel 5 Verkeer

De ontsluiting van de woningen richting de Duindamseweg is voorzien met de bestemming Verkeer. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en straatmeubilair. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 6 Water

Naast water zijn tevens infiltratiegebieden, oevers, bruggen, duikers, nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en/of waterkering toegestaan.
Het bouwen van gebouwen is binnen de bestemming niet toegestaan. Enkel het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van waterstaatkundige doeleinden is toegestaan.

Artikel 7 Wonen

Binnen de woonbestemming zijn gronden aangewezen behorende bij wonen. Tevens zijn aan-huis-gebonden beroep en bedrijf, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, water en waterberging toegestaan.
Binnen de bestemming zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Per bouwvlak is één woning toegestaan. De bouw- en goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt respectievelijk 9 en 5 m. Tevens zijn er enkele regels opgenomen om de stedenbouwkundige kwaliteiten van de ontwikkeling te waarborgen. Dit zijn een inhoudsmaat van de woningen, minimale afstanden van de woningen tot de perceelsgrenzen en oppervlaktematen van de percelen. Ook is een regel opgenomen om te waarborgen dat parkeervoorzieningen naast de woningen worden gesitueerd.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - wintergroene windhaag' dient een wintergroene windhaag van 1,5 meter te worden gerealiseerd ter afscherming van de woningen. Onder de specifieke gebruiksregels is vastgelegd dat het gebruik van de gronden alleen is toegestaan indien de windhaag is uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

5.4 Algemene regels

Dit hoofdstuk (artikel 8 t/m 12) bevat een antidubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, afwijkingsregels, wijzigingsregels en overige regels.

5.5 Overgangs- en slotregels

In artikel 3.2.1 Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In artikel 13 is de overgangsregel opgenomen. In de slotregel (artikel 14) wordt de citeerwijze van de regels van het plan voorgeschreven.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het Bro heeft de gemeente de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro). Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal de initiatiefnemer met de gemeente afspraken maken omtrent de kosten voor de begeleiding van het bestemmingsplan en om de daarbij behorende procedures te verzekeren. De verantwoordelijkheid en het risico van de exploitatie ligt volledig bij de initiatiefnemer. Het vaststellen van een exploitatieplan is gezien voorgaande niet noodzakelijk en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken heeft vanaf woensdag 8 november 2023 tot en met dinsdag 19 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 15 zienswijzen ontvangen. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota van beantwoording. Deze nota van beantwoording is opgenomen in bijlage 16.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS

Bijlage 1 Onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 2 Onderzoek gewasbeschermingsmiddelen

Bijlage 3 Stikstofonderzoek

Bijlage 4 Stikstofberekening aanleg- en sloopfase

Bijlage 5 Stikstofberekening gebruiksfase

Bijlage 6 Quickscan ecologie

Bijlage 7 Actualisatie quickscan ecologie

Bijlage 8 Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 9 Verkennend bodemonderzoek Duindamseweg 1

Bijlage 10 Verkennend bodemonderzoek Duindamseweg 3

Bijlage 11 Brief actualisatie bodemonderzoek

Bijlage 12 Verkennend archeologisch onderzoek Duindamseweg 1

Bijlage 13 Verkennend archeologisch onderzoek Duindamseweg 3

Bijlage 14 Aanmeldnotitie mer beoordelingsbeslissing

Bijlage 15 Besluit vormvrije m.e.r.- beoordeling

Bijlage 16 Nota van beantwoording zienswijzen

REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Duindamseweg 1-3 met identificatienummer NL.IMRO.0575.BPDuindamseweg1en3-VA01 van de gemeente Noordwijk.

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

1.3 bebouwingsgebied
achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

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

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwde woningen
bebouwing bestaande uit tenminste drie aaneengebouwde grondgebonden woningen, die samen een bouwblok vormen, niet zijnde geschakelde woningen.

1.7 aan- en uitbouw
een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.8 aan-huis-gebonden beroep en bedrijf
een beroep of bedrijf dat in of bij de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

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

1.10 andere bouwwerk
een bouwwerk geen gebouw zijnde.

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

1.12 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bevoegd gezag
het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

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

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

1.18 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel.

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

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

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

1.22 bijgebouw
een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

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

1.24 daknok
hoogste punt van een schuin dak.

1.25 dakvoet
laagste punt van een schuin dak.

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

1.27 erker
een uitbouw van een woning, meestal voorzien van een borstwering en aan meer zijden voorzien van een raamconstructie.

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

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

1.30 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.

1.31 kap
een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

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

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

1.34 peil

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.35 seksinrichting

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

1.36 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.37 twee-aaneengebouwde woningen

bebouwing bestaande uit twee aaneengebouwde grondgebonden woningen, die samen een bouwblok vormen, niet zijnde geschakelde woningen.

1.38 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.39 voorgevel

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

1.40 voorgevelrooilijn

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

1.41 vrijstaande woning

een niet-aangebouwde woning.

1.42 wonen

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

1.43 woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouding.

1.44 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 oppervlakte van een ondergronds bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren , verticaal geprojecteerd op het onderliggende horizontale vlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen;
b. water en waterberging;
c. bruggen
d. duikers;
e. nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. voet- en fietspaden;

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - wintergroene windhaag': tevens voor een wintergroene windhaag of houtwal met een hoogte van 1,5 m.

4.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Windhaag

a. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden conform deze regels is alleen toegestaan als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - wintergroene windhaag' een wintergroene windhaag of een houtwal of een constructie met een vergelijkbare filtrerende werking, met een hoogte van 1,5 m, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. erftoegangswegen met de daarbij behorende voorzieningen (waaronder parkeervoorzieningen);
b. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, voet- en fietspaden;
c. fietspaden;
d. voetpaden;
e. nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder duikers;
i. straatmeubilair;

5.2 Bouwregels

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

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 3 m;
c. de bouwhoogte van masten bedraagt ten hoogste 6 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;
b. infiltratiegebieden;
c. oevers;
d. bruggen;
e. duikers;
f. nutsvoorzieningen;
g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en/of waterkering;

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en ten dienste de bestemming worden gebouwd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

a. ten behoeve van het toegestane gebruik zijn op en in deze gronden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van waterstaatkundige doeleinden zoals bruggen en duikers toegestaan.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. aan-huis-gebonden beroep en bedrijf;
c. tuinen en erven;
d. parkeervoorzieningen;
e. groen- en speelvoorzieningen;
f. water, waterberging en aanlegsteigers;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - wintergroene windhaag': tevens voor een windhaag of houtwal met een hoogte van 1,5 m.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Algemeen

a. het oppervlak van een individueel bouwperceel bedraagt ten hoogste 800 m^2.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. binnen het bestemmingsvlak zijn enkel vrijstaande woningen toegestaan;
b. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
c. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
d. voor bouwpercelen waarop de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, geldt dat hoofdgebouwen op deze bouwpercelen met de voorgevel richting deze gevellijn worden gebouwd;
e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
f. de inhoud van een woning bedraagt ten hoogste 750 m^3, exclusief bij de woning behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
g. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 9 m;
h. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
i. dakkapellen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. de afstand tot de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
    2. de bouwhoogte van de dakkapel of dakaccent, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 2 m bedraagt;
    3. de breedte van dakkapellen of dakaccenten aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 25% van het dakvlak bedraagt;
    4. de breedte van dakkapellen of dakaccenten aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 25% van het dakvlak bedraagt.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 1 m;
c. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
d. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m;
f. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 2,5 m;
g. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m².

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

7.2.5 Parkeervoorzieningen

Voor het bouwen van parkeervoorzieningen gelden de volgende regels:

a. parkeervoorzieningen worden op het zijerf gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Dakterras

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 7.2.3, onder b ten behoeve van een dakterras bovenop een éénlaagse uitbouw aan de achterzijde waarbij:

a. boeiboorden tot een hoogte van 0,5 m zijn toegestaan;
b. terrashekjes en (dak)terrasafscheidingen tot een hoogte van 1,5 m zijn toegestaan;
c. er geen afbreuk wordt gedaan aan:
    1. de uitstraling aan de straatzijde;
    2. de daglichttoetreding en bezonning van gebouwen op aangrenzende percelen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Algemeen

Voor de in het lid 7.1 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. De vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m².
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning is niet toegestaan.

7.4.2 Windhaag

a. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden conform deze regels is alleen toegestaan als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding van groen - wintergroene windhaag' een wintergroene windhaag of een houtwal of een constructie met een vergelijkbare filtrerende werking, met een hoogte van 1,5 m, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor automatenhallen, een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
d. een gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van bedrijfsmatige vuurwerkopslag.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Maten en bouwgrenzen

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

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

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Voldoende parkeergelegenheid

12.1.1 Parkeernormen

Het gebruiken en / of bebouwen van gronden is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen (met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting) ten behoeve van (vracht)auto's en overige verkeersvoertuigen en de bijhorende bepalingen omtrent de ontsluiting en bevoorrading zoals die zijn neergelegd in 'Nota parkeernormen 2020 gemeente Noordwijk', dan wel de opvolger daarvan. Deze eis geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

12.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1.1, overeenkomstig het beleid zoals neergelegd in 'Nota parkeernormen 2020 gemeente Noordwijk ' dan wel de opvolger daarvan, indien het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het desbetreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit. Het afwijkingsbesluit moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit en een goede parkeersituatie geborgd is.

12.1.3 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 12.1.1, overeenkomstig het beleid zoals neergelegd in 'Nota parkeernormen 2020 gemeente Noordwijk' dan wel de opvolger daarvan, ten einde een hogere parkeereis en/of zwaardere eisen ten aanzien van de bijbehorende bepalingen omtrent de ontsluiting en bevoorrading toe te passen indien het gebruik en/of het bouwplan van het desbetreffende plangebied, mede gezien de omgeving, op overwegende bezwaren stuit. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit en een goede parkeersituatie te borgen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

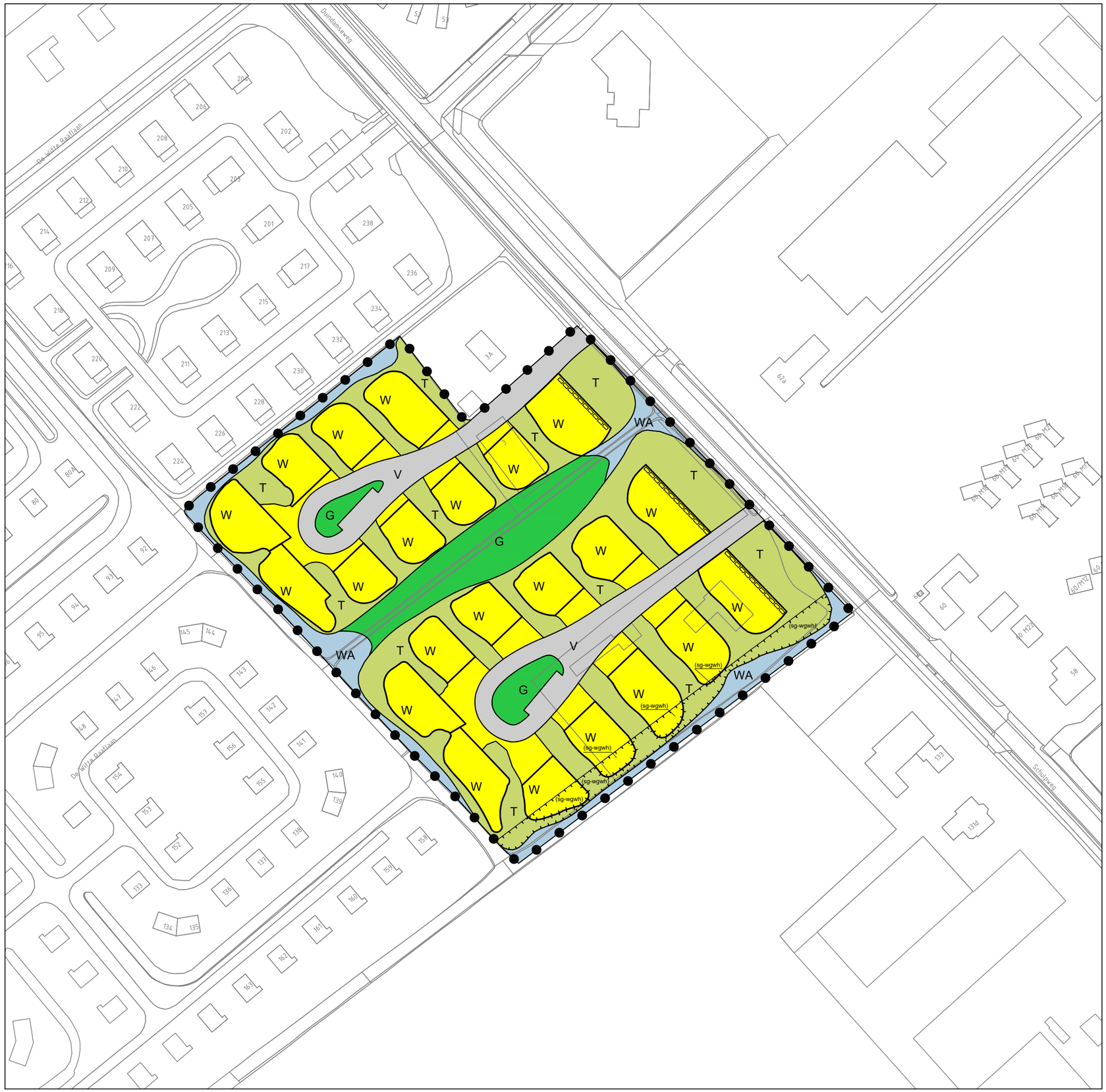
a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Duindamseweg 1-3'.

VERBEELDING

RHO ADVISEURS



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- G — Groen
- T — Tuin
- V — Verkeer
- WA — Water
- W — Wonen

Functieaanduidingen

(sg-wgwh) — specifieke vorm van groen - wintergroene windhaag

Bouwvlakken

bouwvlak

Figuren

gevellijn

GEMEENTE NOORDWIJK
Duindamseweg 1-3

bestemmingsplan

PROJECT	20181671		
FORMAAT	A2		
SCHAAL	1:1000	Vastgesteld	09-10-2024
KAART	1/1	Ontwerp	10-10-2023
GETEKEND	P. Fijneman	Voorontwerp	15-06-2022
IDN	NL.IMRO.0575.BPDuindamseweg1en3-VA01	Concept	31-08-2020

RHO ADVISEURS
info@rho.nl
www.rho.nl

N