Susanna van Ettenstraat 2, Noordwijk

Bestemmingsplan

Gemeente	Noordwijk
Identificatienummer	NL.IMRO.0575.BPNBSEttenNW-VA01
Versie	Vastgesteld
Datum	28 juni 2024
Opstellers	R.J. Nijdam
Projectnummer	1268

DNS Planvorming BV | Klaprozenweg 75 C | 1033 NN Amsterdam | info@dnsplanvorming.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding ... 3
1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied ... 3
1.3 Geldend bestemmingsplan ... 5
1.4 Leeswijzer ... 6

2 Het project ... 7
2.1 Inleiding ... 7
2.2 Huidige situatie ... 7
2.3 Toekomstige situatie ... 9

3 Wetgeving en beleidskaders ... 14
3.1 Inleiding ... 14
3.2 Rijksbeleid ... 14
3.3 Provinciaal beleid ... 16
3.4 Regionaal beleid ... 19
3.5 Gemeentelijk beleid ... 21

4 Omgevingsaspecten ... 25
4.1 Inleiding ... 25
4.2 Archeologie ... 25
4.3 Cultuurhistorie ... 26
4.4 Bodemkwaliteit ... 26
4.5 Water ... 27
4.6 Ecologie ... 30
4.7 Bedrijven en Milieuzonering ... 34
4.8 Geluidhinder wegverkeer ... 36
4.9 Luchtkwaliteit ... 37
4.10 Externe veiligheid ... 38
4.11 Besluit milieueffectrapportage ... 39

5 Juridische planbeschrijving ... 41
5.1 Algemeen ... 41
5.2 Nadere toelichting op de regels ... 41

6 Financieel-economische uitvoerbaarheid ... 44
6.1 Economische uitvoerbaarheid ... 44
6.2 Planschade ... 44

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 45
7.1 Inspraak ... 45
7.2 Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro ... 45
7.3 Zienswijzen ... 45

Bijlagen bij de toelichting (separaat)

1 Verkennend bodemonderzoek
2 Watertoets
3 Quickscan Flora en fauna
4 Nader onderzoek vleermuizen
5 Stikstofdepositie berekening
6 Akoestisch onderzoek
7 Quickscan externe veiligheid
8 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Susanna van Ettenstraat 2 in Noordwijk staat een pand van KPN (voormalige telefooncentrale). Voor de toekomst is het pand niet meer nodig en kan KPN volstaan met een kleinere ruimte. Dit biedt de kans om het perceel te herontwikkelen voor woningbouw. De initiatiefnemer van het plan heeft het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en hier een nieuw appartementengebouw te realiseren. Het programma bestaat uit 24 appartementen. Op het terrein komt ruimte voor parkeren. Aan de noordzijde van het plangebied is een nieuw kleiner gebouw geplaatst door KPN. De gronden waar dit gebouwtje op is geplaatst, zijn buiten dit plangebied gehouden, omdat hier geen wijziging van de bestemming nodig is.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan ‘Noordwijk Binnen’ uit 2013. Het plangebied heeft de bestemming ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘nutsvoorziening’. Hier zijn uitsluitend nutsvoorzieningen toegestaan. Er is een bouwvlak aanwezig dat iets ruimer is dan het bestaande gebouw. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd en er mag tot maximaal 10 meter hoog worden gebouwd.

Binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan ‘Noordwijk Binnen’ is de gewenste woningbouwontwikkeling niet mogelijk. Zodoende is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Susanna van Ettenstraat 2 in de wijk Boerenburg (zie afbeelding 1). Het gaat om de kadastrale percelen Noordwijk M 4023 en 4024 met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1.620 m^2.

Een klein deel van het perceel 4023 wordt buiten het plangebied gelaten, omdat deze gronden in eigendom blijven van KPN en de huidige bedrijfsbestemming met aanduiding ‘nutsvoorziening’ hier behouden moet blijven. Door KPN is hier inmiddels vergunningsvrij een klein gebouw geplaatst (zie afbeelding 2), een zogeheten FSR, wat staat voor Future Space Requirements en een technische ruimte is voor de apparatuur van KPN. Deze gronden zijn niet meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan voor de woningbouw, omdat de bestemming hier al geschikt is voor het gebruik en er ook geen bouwvlak nodig is, omdat er enkel een kleine technische ruimte geplaatst is.

In hoofdstuk 2 is nader ingegaan op de exacte begrenzing en de situatie.



afbeelding 1: ligging plangebied (bron luchtfoto: pdok.nl)


afbeelding 2: nieuw geplaatste technische ruimte van KPN ten noorden van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:
- Bestemmingsplan Noordwijk Binnen
- Paraplu Bestemmingsplan Parkeren

Hieronder is op de betekenis van de plannen ingegaan.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen'

Het bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen' is vastgesteld in 2013. Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Hieronder is ingegaan op de bestemmingen en de betekenis voor het nieuwbouwplan.

Enkelbestemming 'Bedrijf'

De locatie heeft de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'nutsvoorziening'. Hier zijn uitsluitend nutsvoorzieningen toegestaan. Er is een bouwvlak aanwezig dat voor het grootste deel gelijk is aan het bestaande gebouw (zwarte dikke lijn). Aan de noordwestzijde is het bouwvlak iets ruimer dan het bestaande gebouw. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van ongeveer 945 m^2 en mag volledig worden bebouwd en er mag tot maximaal 10 meter hoog worden gebouwd.

Het gewenste nieuwe appartementengebouw is in strijd met het toegestane gebruik als nutsvoorziening. Ook zal de nieuwe bebouwing deels hoger worden dan 10 meter, namelijk ongeveer 12 meter. Meer hierover is toegelicht in paragraaf 2.3 van de toelichting. Binnen het bestemmingsplan is geen mogelijkheid geboden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels om de ontwikkeling mogelijk te maken. Ook is er geen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan die de ontwikkeling mogelijk kan maken. Zodoende is een nieuw bestemmingsplan nodig.



afbeelding 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen', het plangebied is met een rode stippellijn aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’
Op het perceel ligt tevens de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’. Deze dubbelbestemming is gericht op de bescherming van een gebied met archeologische verwachtingen. Binnen gronden met deze bestemming geldt dat bij ingrepen in de bodem met een oppervlakte groter dan 500 m^2 en dieper dan 50 cm een omgevingsvergunning nodig is. De vergunning wordt verleend, indien de werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

De ontwikkeling zal leiden tot ingrepen in de bodem met een oppervlakte groter dan 500 m^2. In paragraaf 4.2 is ingegaan op de toets aan archeologie.

1.3.2 Paraplu Bestemmingsplan Parkeren
In aanvulling op het bestemmingsplan Noordwijk Binnen geldt het Paraplu Bestemmingsplan Parkeren (vastgesteld in 2018). Op basis van het paraplubestemmingsplan is de 'Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013', dan wel de opvolger daarvan van toepassing verklaard. In dit geval is dat de ‘Nota Parkeernormen 2020’. Voor de ontwikkeling is een toets aan de actuele parkeernormen uitgevoerd, welke is beschreven in paragraaf 2.3.2.1.

1.4 Leeswijzer
In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt toegelicht hoe de planuitgangspunten zijn vertaald naar de bestemmingsregels. De economische uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in hoofdstuk 6 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7.

2 Het project

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Eerst wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Vervolgens is ingegaan op de gewenste ontwikkeling.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Ruimtelijk-functionele structuur

Het plangebied ligt op de hoek van de Susanna van Ettenstraat en de Adriaan Mouriszweg. Aan de Susanna van Ettenstraat staan voornamelijk woningen, op het huidige bedrijfspand van KPN in het plangebied na. De straat maakt onderdeel uit van de buurt Boerenburg, gelegen aan de noordzijde van de kern Noordwijk-Binnen. De wijk Boerenburg is een naoorlogse planmatige uitbreidingswijk met een afgewogen mix van grondgebonden woningen en appartementen. De appartementen zijn van oorsprong 4 tot 5 lagen en zijn in recente ontwikkelingen aangevuld met appartementen van 3 tot 5 lagen. Vlak bij het plangebied is een klein voorzieningencentrum aanwezig met enkele winkels en horeca. In de afgelopen jaren zijn in de wijk meerdere inbreidingsprojecten gerealiseerd van voornamelijk woningbouw.

Aan de noord- en westzijde van het plangebied staan voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen. Aan de oost- en zuidoostzijde zijn recent appartementengebouwen gerealiseerd van drie lagen hoog. Recht tegenover het plangebied staan garageboxen van bewoners. Er is aan de noordzijde van het plangebied een smal achterpad aanwezig tussen het plangebied en de achtertuinen van de woningen.

De Van de Mortelstraat/Van Panhuysstraat is één van de primaire ontsluitingswegen binnen de verkeersstructuur van Noordwijk. Deze weg verbindt de kern via de N444 met de N206 (weg tussen Haarlem en Leiden) en de A44. Ondergeschikt daaraan heeft de Duinwetering/Weteringkade, die tevens onderdeel is van de rondweg van de kern, tevens een belangrijke ontsluitingsfunctie. De overige wegen in de nabijheid van het plangebied zijn te categoriseren als verblijfsgebied, waarbij over het algemeen een snelheidsregime van 30 km/uur geldt.

2.2.2 Inrichting terrein

Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.620 m^2 en bestaat uit het kadastrale perceel 4023 waar het gebouw van KPN op staat en het kadastrale perceel 4024, wat onbebouwd is (zie afbeelding 4). Zoals toegelicht in paragraaf 1.2 is een klein deel aan de noordzijde van perceel 4023 buiten het plangebied gehouden.



afbeelding 4: luchtfoto bestaande situatie met grens plangebied (bron luchtfoto: pdok.nl)

Het grootste deel van het plangebied wordt in beslag genomen door het bestaande gebouw van KPN. Dit gebouw staat vlak tegen de Susanna van Ettenstraat aan en is ongeveer 8 meter hoog en heeft een oppervlakte van 690 m^2. Het gebouw is opgetrokken uit zandkleurige baksteen en heeft een horizontale band van naar binnen gelegen raampartijen die geaccentueerd zijn met witte banden. De toegang tot het terrein is gelegen aan de noordzijde aan de Rederijkersplein. Aan de Susanna van Ettenstraat is een toegangsdeur tot het gebouw aanwezig.

Het terrein is omringd met een hekwerk. Her en der is klimop aanwezig in het hekwerk. Aan de noordzijde is begroeiing en staat een boom op het terrein. Ook is aan de zijde van de Susanna van Ettenstraat een groenstrook langs de gevel van het gebouw aanwezig, met hierin enkele bomen. Er is geen oppervlaktewater binnen het plangebied of in de directe omgeving. In de afbeeldingen hierna is een impressie gegeven van de locatie.

Op het terrein is aan de noordzijde ruimte voor het parkeren van medewerkers van KPN. Dit gaat om personeel dat af en toe de locatie bezoekt voor controle en onderhoud. De locatie is onbemand. Direct grenzend aan het plangebied zijn parkeerplaatsen aanwezig langs de zijde van de Susanna van Ettenstraat (15 stuks) en de Adriaan Mouriszweg (5 stuks).

Binnen het plangebied komen geen rijks- of gemeentelijke monumenten voor. Ook is het plangebied niet gelegen in een beschermd dorps- of stadsgezicht.



afbeelding 5: aanzicht plangebied vanaf de kruising Susanna van Ettenstraat-Adriaan Mouriszweg (bron: google streetview)

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Inrichting en ontwerp

Voor de ontwikkeling is een schetsplan opgesteld om te verkennen hoe het terrein ingericht kan worden en wat de nieuwe bouwmassa wordt. Het uitgangspunt is om de bestaande bebouwing te slopen en een nieuw appartementengebouw te realiseren aan de straatzijde van het perceel. Het nieuwe gebouw zal ruimte bieden aan 24 appartementen en wordt deels drie lagen hoog en deels vier lagen hoog. Het programma zal bestaan uit appartementen van verschillende groottes, variërend tussen de 40 en 70 m^2. Er komen zowel sociale huur, middeldure huur en middeldure koop appartementen, in overeenstemming met de segmentering uit de gemeentelijke doelgroepenverordening.

De nieuwbouw wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige situatie door rekening te houden met de volgende uitgangspunten (zie ook afbeelding 6 en afbeelding 7):

- het gebouw sluit aan op de vier-laagse bebouwing aan de Montessoristraat en het Rederijkersplein. Hierdoor ontstaat ook een accent op de hoek van het Rederijkersplein en Adriaan Mouriszweg;
- het gebouw sluit aan op de twee-lagen-met-kap woningen aan de Susanna van Ettenstraat middels een drie-laagse bebouwing;
- het Rederijkersplein wordt door het nieuwe gebouw 'afgemaakt';
- alle woningen op de begane grond krijgen een voordeur aan de straat t.b.v. levendigheid in het straatbeeld;
- alle parkeerplaatsen conform parkeernorm worden opgelost op eigen terrein;
- er wordt ruimte rondom het gebouw gereserveerd voor groen en voortuinen.

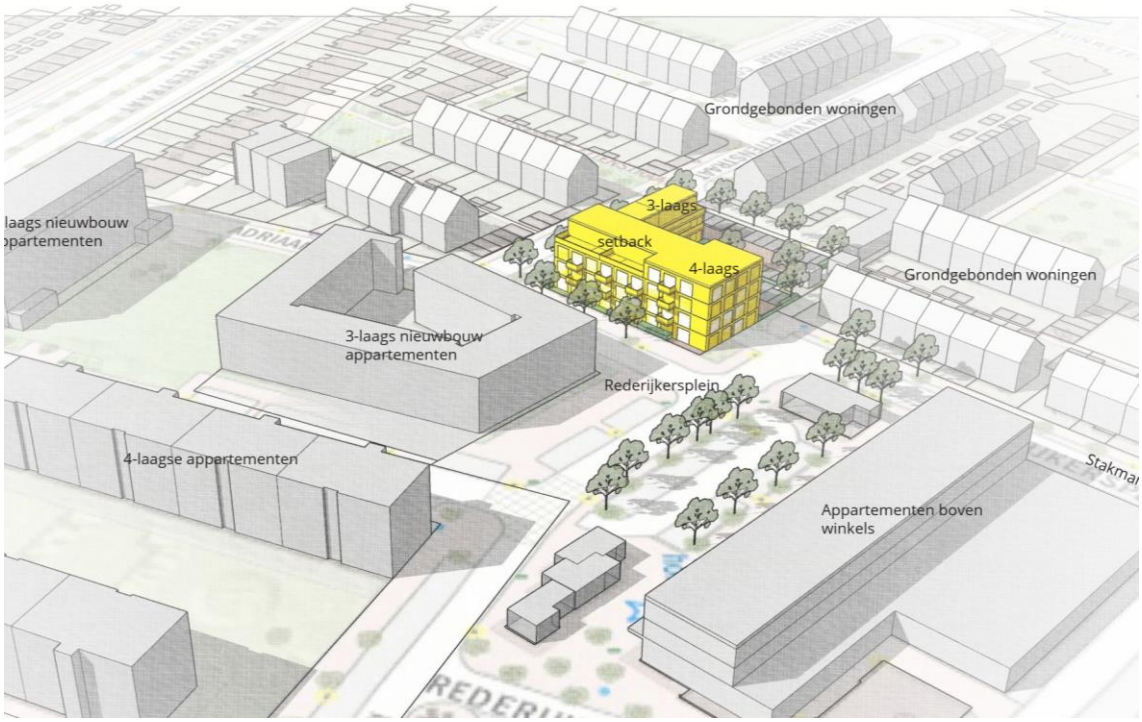
Op het binnenterrein komen 33 parkeerplaatsen. Er zal een nieuwe inrit worden aangelegd aan de Susanna van Ettenstraat. Deze inrit zal mogelijk ten koste gaan van één à twee bestaande parkeerplaatsen aan de weg.

Er komt een gezamenlijke fietsenberging met ruimte voor 60 fietsen. Voor bezoek op de fiets komt buiten op het terrein stallingsruimte.

Langs de Susanna van Ettenstraat en de Adriaan Mouriszweg krijgen de appartementen op de begane grond een smalle voortuin.



afbeelding 6: schets stedenbouwkundige inpassing en planvorming (bron: VVKH)



afbeelding 7: 3D schets nieuwe appartementengebouw (bron: VVKH)



afbeelding 8: schetsplan begane grond (bron: VVKH)

2.3.2 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hieronder is ingegaan op de toets aan de parkeernormen en de verkeersafwikkeling.

2.3.2.1 Parkeren

De gemeente Noordwijk heeft haar parkeernormen voor auto's en fietsen staan in de Nota Parkeernormen 2020. In onderstaande tabel zijn de parkeernormen voor auto's en fietsen opgenomen die relevant zijn voor het project (kleine appartementen). De locatie ligt in het gebied 'zone B'.

Parkeernormen Noordwijk 2020

					AUTO						FIETS	
					Zone A		Zone B		Zone C		Zone A/B/C	
Wonen	Type woning	Oppervlakte (bvo) van	tot	Eenheid	Parkeernorm totaal	aandeel bezoek	Parkeernorm totaal	aandeel bezoek	Parkeernorm totaal	aandeel bezoek	Parkeernorm totaal	aandeel bezoek
gestapeld	zeer groot	> 120 m2		per woning	1,6	0,3	2,0	0,3	2,1	0,3	5,0	1,0
gestapeld	groot	90 m2	120 m2	per woning	1,6	0,3	2,0	0,3	2,1	0,3	4,0	1,0
gestapeld	gemiddeld	70 m2	90 m2	per woning	1,4	0,3	1,8	0,3	1,9	0,3	4,0	1,0
gestapeld	klein	40 m2	70 m2	per woning	1,3	0,3	1,6	0,3	1,6	0,3	3,0	1,0
gestapeld	zeer klein	0 m2	40 m2	per woning	1,1	0,3	1,4	0,3	1,4	0,3	2,0	1,0

Tabel 1: parkeernormen gestapelde woningen gemeente Noordwijk 2020

Het plan voorziet in 24 appartementen, allen tussen de 40 en 70 m^2. De parkeernorm voor dergelijke appartementen is 1,6 pp per woning. Op basis van de norm per woning is voor het totale plan sprake van een maximale vraag van 38,4 autoparkeerplaatsen, waarvan 7,2 voor bezoek. De maximale fietsparkeervraag bedraagt 72 fietsparkeerplaatsen, waarvan 24 voor bezoek.

Dubbelgebruik
De parkeervraag van de bewoners en de bezoekers is niet op elk moment maximaal. Zo is in de nacht de parkeervraag voor bewoners maximaal en voor bezoekers nul. Daarom is voor het project de parkeervraag beoordeeld op basis van de aanwezigheidspercentages uit bijlage 3 van de Nota Parkeernormen 2020 van de gemeente Noordwijk. Om dit te bepalen is een parkeerbalans opgesteld. Uit de parkeerbalans volgt dat het maatgevende moment op de werkdagavond is. Dan is de parkeerbehoefte 33 parkeerplaatsen. Voor de fiets komt dit neer op 62,4 plaatsen, wat afgerond op 63 parkeerplaatsen neerkomt.

Parkeerbalans Bouwplan Susanna van Ettenstraat 2 Noordwijk																			
OUDE SITUATIE																			
Functie	**Parkeernorm auto**	**eenheid**	**aantal**	**eenheid**	**behoefte**		**werkdag ochtend**	**werkdag middag**	**werkdag avond**	**werkdag nacht**	**zaterdag middag**	**zaterdag avond**	**zondagmiddag**	**werkdag ochtend**	**werkdag middag**	**werkdag avond**	**werkdag nacht**	**zaterdag middag**	**zaterdag avond**	**zondagmiddag**
Arbeidsextensief/bezoekersextensief	1,05	100m2	690	bvo	7,2		100%	100%	5%	0%	0%	0%	0%	7,2	7,2	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal					**7**									**7,2**	**7,2**	**0,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
NIEUWE SITUATIE																			
Functie	**Parkeernorm auto**	**eenheid**	**aantal**	**eenheid**	**behoefte**		**werkdag ochtend**	**werkdag middag**	**werkdag avond**	**werkdag nacht**	**zaterdag middag**	**zaterdag avond**	**zondagmiddag**	**werkdag ochtend**	**werkdag middag**	**werkdag avond**	**werkdag nacht**	**zaterdag middag**	**zaterdag avond**	**zondagmiddag**
woning gestapeld klein (40-70 m2)	1,3	per woning	24	woning	31		50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%	15,6	15,6	28,1	31,2	18,7	25,0	21,8
Bezoekers bewoners	0,3	per woning	24	woning	7		10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%	0,7	1,4	5,8	0,0	4,3	7,2	5,0
Totaal					**38**									**16,3**	**17,0**	**33,8**	**31,2**	**23,0**	**32,2**	**26,9**
VERSCHIL PARKEERBEHOEFTE OUDE-NIEUWE SITUATIE														**9**	**10**	**33**	**31**	**23**	**32**	**27**

afbeelding 9: parkeerbalans (bron: gemeente Noordwijk)

Toets parkeervraag
Op het terrein komen 33 autoparkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee is de maximale parkeervraag op zaterdagavond op te vangen op het terrein.
Voor fietsen komt er inpandig stallingsruimte voor 60 fietsen. Buiten komt bij de toegang op het binnenterrein ruimte voor minimaal 12 fietsen. Daarmee wordt ook voldaan aan de fietsparkeernorm.

Gevolgen uitweg voor bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte
Het parkeerterrein bij de appartementen krijgt een nieuwe uitweg op de Susanna van Ettenstraat. Dit zal ten koste gaan van één of twee bestaande openbare haakse parkeerplaatsen die hier zijn gelegen. Om dit verlies op te vangen is gezocht naar een andere plek direct rondom het plangebied waar deze plekken kunnen worden gecompenseerd. Dit is gevonden aan de noordzijde. Daar is voldoende ruimte om twee langsparkeerplaatsen te realiseren. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal ook een uitgewerkte tekening van de uitweg, de inrichting van het terrein en de nieuwe parkeerplaatsen worden ingediend. Het huidige bestemmingsplan staat in elk geval de aanleg van de compensatieparkeerplaatsen toe.

2.3.2.2 Verkeersgeneratie
De gemeentelijke parkeernota noemt geen cijfers ten aanzien van verkeersgeneratie. Hiertoe worden berekeningen gemaakt op basis van de CROW-publicatie ‘toekomstbestendig parkeren’ (december 2018). In de CROW-publicatie wordt uitgegaan van een minimum en maximum generatie. Dit is de bandbreedte. In dit geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

In de volgende twee tabellen is de verkeersgeneratie van de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie weergegeven. Hierbij is uitgegaan van een ligging in het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’. Qua verstedelijkingsgraad wordt de gemeente Noordwijk aangemerkt als een matig stedelijke gemeente. Voor het bestaande pand is uitgegaan van een ‘bedrijf - arbeidsextensief en bezoekersextensief’. Op basis van deze gegevens ontstaat het volgende beeld:

Huidige functie	Oppervlakte	Verkeersgenera-tie per etmaal	Eenheid	Totaal
Bedrijf arbeidsextensief en be-zoekersextensief	690 m^2	4,8 mvt	100 m^2 bvo	33,12
Totaal huidige situatie				**33,12**

Huidige functie	Aantal	Verkeersgenera-tie per etmaal	Eenheid	totaal
Appartement midden/goedkoop	24	3,6 mvt	per woning	86,4
Totaal toekomstige situatie				**86,4**

Zoals blijkt uit bovenstaande tabellen is er in de nieuwe situatie sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal van 54. Deze extra verkeersbewegingen in de toekomstige situatie zullen zich over de omliggende wegen eenvoudig afwikkelen. Dit aantal leidt niet tot een knelpunt op omliggende wegen en kruispunten.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkeling.

3 Wetgeving en beleidskaders

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het Rijk heeft op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland tot 2050.

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving: ontwikkeling van de leefomgeving gaat samen met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit.

In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering van de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het plan
In de omgevingsvisie is in beleidskeuze 2.4 het volgende opgenomen: "overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een onderscheidend en aantrekkelijk vestigingsklimaat".

In opgave 5 uit de Nationale Omgevingsvisie is beschreven dat de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen vergroot moet worden binnen 30 jaar. Met de Nationale Omgevingsvisie wordt er gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Een doelstelling is om woningbouw vooral binnen het Stedelijk Netwerk Nederland plaats te laten vinden. Noordwijk valt onder het Stedelijk Netwerk Nederland en er is in Noordwijk en in de regio een grote woningbehoefte voor de komende 30 jaar. Het Rijk kiest ervoor om bereikbaarheid en omgevingskwaliteit als belangrijkste voorwaarden te stellen ten aanzien van nieuwe woon- en werklocaties.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de benodigde versnelling van de bouw van nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidsdoelen die op rijksniveau in de NOVI zijn gesteld.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is een besluit dat de nationale belangen op het gebied van ruimtelijke ordening beschermt. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het Barro bevat regels over verschillende onderwerpen, zoals rijksvaarwegen, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee, defensie, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen, natuurnetwerk Nederland, erfgoederen en primaire waterkeringen.

Betekenis voor het plan

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende plangebied.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening / Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een optimale en zorgvuldige benutting van de ruimte nagestreefd. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. Deze motiveringsplicht is in artikel 3.1.6, lid 2, Bro als volgt geformuleerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ´een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Betekenis voor het plan

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak volgt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend plan is er sprake van de realisatie van meer dan 11 woningen. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijke verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van appartementen. De appartementen zullen met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de kern Noordwijk en haar directe omgeving.

Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

De te realiseren woningen zijn bedoeld voor de lokale markt. De behoefte wordt dan ook op lokaal niveau getoetst. In paragraaf 3.5.2 wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief passend is binnen het actuele gemeentelijke en regionale

woonbeleid. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat sprake is van een actuele behoefte naar de voorgenomen woningbouw en dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie, een Omgevingsprogramma en een Omgevingsverordening. De documenten zijn op 20 februari 2019 vastgesteld (en daarna een aantal maal geactualiseerd) en vormen het omgevingsbeleid van de provincie. De Omgevingsvisie bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Omgevingsprogramma. De verplichtingen voor ruimtelijke plannen van de provincie of lagere overheden zijn opgenomen in de Omgevingsverordening.
Voor het bestemmingsplan zijn de meest recente versies van 1 april 2023 geraadpleegd (geconsolideerde versie).

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsprogramma

De Omgevingsvisie bevat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar bevat zeven vernieuwingsambities als stip op de horizon:

- Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
- Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
- Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
- Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
- Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
- Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
- Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving

Deze ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zeven ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de ambities zijn opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen.

In het Omgevingsprogramma zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

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 vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

Bouwen naar behoefte
De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op het juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over dat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op

de behoefte aan binnenstedelijk wonen. De provincie wil dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

Verbetering omgevingskwaliteit
Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. De toets aan de omgevingsverordening is beschreven in paragraaf 3.3.2 hierna. Daarin is ook ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit.

3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland
Voor het bestemmingsplan is de Omgevingsverordening Zuid-Holland (OVZH) geraadpleegd. De provincie heeft op 21 december 2021 de nieuwe Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) vastgesteld. Deze ZHOV geldt pas als de Omgevingswet in werking treedt (2024). Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening gelden die in deze paragraaf is behandeld.

In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de fysieke leefomgeving van het bestaande provinciale omgevingsbeleid samengevoegd. Voor de beoogde ontwikkeling zijn artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit en artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen relevant. Hieronder is op beide artikelen ingegaan.

3.3.2.1 Artikel 6.9: Ruimtelijke kwaliteit
Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, onder de volgende ruimtelijke voorwaarden:
1. 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);
2. 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:
   a. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
   b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
3. 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:
   a. 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
   b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

3.3.2.2 Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen
Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
1. 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;
2. 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 gebruikgemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Hieronder is het plan getoetst aan de regels uit beide artikelen.

3.3.2.3 Betekenis voor het plan

Toets aan artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteitskaart is voor het plan geraadpleegd. Op de Kwaliteitskaart maakt het plangebied onderdeel uit van 'steden en dorpen', zie afbeelding 10. Ontwikkelingen die plaatsvinden in of in de nabijheid van het centrum van een kern dragen bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld. De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.



afbeelding 10: plangebied aangeduid op uitsnede kwaliteitskaart (bron: provincie Zuid-Holland)

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw primair binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; houdt rekening met de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid; versterk de langzaam vervoersrelaties;
- Bouw voldoende betaalbare woningen;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met bodemdaling en klimaatadaptatie en -mitigatie, vitale dorpen en verstedelijking, functiemenging en meervoudig ruimtegebruik, economische toplocaties, gezonde verstedelijking, energietransitie, circulair en natuurinclusief bouwen;
- Realiseer in samenhang met het stedelijk netwerk robuuste en klimaatadaptieve recreatie- en natuurgebieden.

Met het plan wordt ingespeeld op de aanwezige behoefte aan nieuwe betaalbare woningen, zie ook het regionale woonbeleid in paragraaf 3.4.2 en het gemeentelijk woonbeleid in paragraaf 3.5.2. Er is sprake van benutting van een voormalige bedrijfslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit biedt voordelen zoals de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer. Het plan voldoet aan de uitgangspunten die de provincie hanteert voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet ook aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Daarmee voldoet het plan aan de voorwaarden uit artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit.

Toets aan artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen
In paragraaf 3.2.3 van de toelichting is beschreven dat het voorgenomen plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee wordt voldaan aan artikel 6.10 lid 1 van de verordening en worden er geen aanvullende eisen gesteld.

Conclusie provinciaal beleid
Gelet op bovenstaande voldoet het plan aan de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie 2020 (2009)

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

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

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

Specifiek voor de woningmarkt is het voorzien in een gedifferentieerd woonmilieu een streven. Het doel is om een topwoonregio in de Randstad te worden. Voldoende aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving is daarbij een kernpunt. Dit leidt tot de volgende kernbeslissingen:
- Tot 2020 moeten er 40.000 woningen in de regio gebouwd worden;
- Per gemeente moet 30% van de woningbouw in de sociale huursector worden gerealiseerd.

Betekenis voor het plan
Noordwijk wordt in het RSV beschreven door een aantrekkelijk woonklimaat. De vraag naar woningen is in het gebied hoog. Dit geldt zowel voor de bestaande inwoners als toekomstige bewoners van buitenaf. Het voorgenomen plan wordt gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied in de buurt van verschillende voorzieningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de kernpunten tot concentratie van stedelijke ontwikkeling en de ambitie om als topwoonregio te fungeren. Met de nieuwe woningen wordt een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve taakstelling.

3.4.2 Regionale woonagenda Holland Rijnland 2023

Het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland heeft de Regionale Woonagenda 2023 en Huisvestingsverordening 2024 op 28 juni 2023 vastgesteld. De Regionale Woonagenda beschrijft de afspraken over woningbouw in de regio. Die afspraken gaan over het aantal te bouwen woningen, waar deze moeten komen, wat voor soort woningen het zijn en voor wie. De gemeenten in Holland Rijnland maken zich sterk om tot en met 2030 maar liefst 30.500 nieuwe woningen te bouwen, waarvan 30% een sociale huurwoning is en 35% een middeldure huurwoning of een betaalbare koopwoning. De nieuwbouw moet aansluiten bij de woonbehoeften. Uitgangspunten zijn het verbeteren van de doorstroom, het versnellen van de woningbouw, het realiseren van

betaalbare woningen en het geven van ruimte aan aandachtsgroepen, dat zijn mensen met specifieke zorg- en ondersteuningsbehoeften. Alle gemeenten leveren hieraan een bijdrage. De afspraken in de Woonagenda vormen de kaders waarbinnen gemeenten hun eigen ruimtelijke projecten kunnen realiseren.

De Woonagenda speelt in op de verwachtingen die de provincie in het kader van haar verantwoordelijkheid heeft van regionaal woonbeleid. Kort samengevat betekent dit dat in de Woonagenda rekening is gehouden met:

- De gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio. Met als doel voldoende passende woningen te hebben voor verschillende doelgroepen. Dit is het kader en onderbouwing van het regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie. De Woonagenda is voor de provincie de basis voor toetsing van nieuwe initiatieven en bestemmings/omgevingsplannen.
- Een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid.
- Beleid voor de energietransitie en klimaatadaptatie als gevolg van bodemdaling;
- Voorkeur voor nieuwbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied, georiënteerd op (hoogwaardig) openbaar vervoer.

Actualisatie prognoses
Sinds de vorige Regionale Woonagenda 2017 is de regio erin geslaagd goede stappen te zetten in de woningproductie. In de periode van 2015 tot 2020 zijn 14.384 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (inclusief sloop). De provinciale Woningbehoefteraming uit 2021 valt echter aanzienlijk hoger uit dan de laatste raming uit 2019. Dit betekent dat er verdere versnelling nodig is. De regionale woningbehoefte komt uit op 30.500 nieuwe woningen vergeleken met 22.800 in de vorige prognose. Dit komt neer op circa 3.000 woningen per jaar (in de vorige woonagenda was dit circa 2.500 woningen per jaar).

Voor de periode 2021-2030 zijn in de regio plannen voor circa 36.500 woningen (direct uitvoerbaar, passende kansen en plannen op basis van afspraken). Gelet op de verhoogde prognose en het risico dat plannen kunnen uitvallen, is dat echter niet voldoende. Om in de programmering rekening te houden met planuitval en -vertraging (30%), wordt namelijk op regionaal niveau gestuurd op een aantal van 130% harde plannen, wat neerkomt op een programma van 39.650 woningen. Het aantal woningen in harde plannen tot en met 2030 ligt zodoende op regionaal niveau 3.150 woningen lager.

De gemeente Noordwijk behoort tot de subregio Noord, samen met de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen. Voor de subregio noord geldt voor de periode tot en met 2030 de opgave om 6.500- 7.500 nieuwe woningen te bouwen (nog zonder 30% extra programmering voor uitval). Deze opgave wordt gezien als vertrekpunt en niet als contigent (harde grens). Van de totale nieuwbouw binnen de gemeente dient minimaal 30% sociale huur te zijn en minimaal 35% voor middeninkomens. Dit wordt gemonitord op het niveau van het totale programma in de gemeente, dus niet op het niveau van afzonderlijke projecten. Waarbij overigens de gemeente Noordwijk verder gaat in de Noordwijkse Woonvisie 2020 -2030, en minimaal 30% sociale huur en minimaal 40% betaalbaar als gemeentelijk uitgangspunt hanteert.

Betekenis voor het plan
Het plan, bestaande uit 24 appartementen, komt tegemoet aan de vraag naar woningen in de regio en in het bijzonder betaalbare woningen. Het toevoegen van betaalbare woningen gaat verdringing op de woningmarkt tegen. Daarbij gaat het om een inbreidingslocatie die een goede bereikbaarheid kent.

Uit de eerdere regionale woonagenda 2017 was al gebleken dat er het aantal plannen lager ligt dan de vraag. Er was sprake van een vraag van 790 extra woningen in de periode 2017-2030. Inmiddels is de regionale opgave nog groter, wat betekent dat de opgave voor Noordwijk ook groter is geworden. Zodoende is te concluderen dat het nieuwbouwplan bijdraagt aan het invullen van de behoefte aan nieuwe woningen en geen verdringing veroorzaakt op de woningmarkt.

Ook sluit het plan aan bij de opgave om betaalbare woningen te realiseren en de opgave om de woningbouw bij voorkeur binnenstedelijk te realiseren.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie 1.0 'Samen maken we de toekomst voor Noordwijk!'

Op 22 februari 2022 is de nieuwe Omgevingsvisie 1.0 'Samen maken we de toekomst voor Noordwijk' vastgesteld. De Omgevingsvisie 1.0 vormt het toetsingskader voor initiatieven totdat de Omgevingsvisie 2.0 is vastgesteld. Momenteel is de Omgevingsvisie 2.0 in voorbereiding. De Omgevingsvisie 1.0 komt voort uit de Omgevingswet. Het is opgezet om gebruikt te worden door de hele gemeente voor de lange termijn en vervangt de gemeentelijke beleidsvisies op het gebied van de fysieke leefomgeving.

De vijf thema's voor de toekomst van Noordwijk zijn:
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).

Betekenis voor het plan

Het thema "Prettig wonen met voldoende woningen voor iedereen" omschrijft een toekomst met voldoende woningen. De gemeente Noordwijk wil de grote variatie aan woningen in het gebied voor verschillende categorieën in stand houden. Daarom wordt ingezet op behoud en nieuwbouw van betaalbare woningen. Ook het bouwen in hogere dichtheid zorgt voor meer woningen en tegelijkertijd minder ruimtebeslag. Het plan sluit aan bij deze ambities van de gemeente. Er worden betaalbare woningen toegevoegd aan de woningvoorraad en er is sprake van verdichting binnen het bestaand stedelijk gebied.

Het plan sluit ook aan bij het thema Duurzaam, klimaatneutraal en klimaatbestendig. De nieuwe woningen worden allen gasloos en zullen voldoen aan de eisen aan nieuwbouw op het gebied van energie en duurzaamheid. Ook zal hemelwater in het plangebied worden afgekoppeld van het riool. Het hemelwater zal worden opgevangen en zoveel mogelijk ter plekke de grond in kunnen infiltreren.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat de voorliggende ontwikkeling past binnen de ambities van de nieuwe Omgevingsvisie Noordwijk 1.0.

3.5.2 Woonvisie Noordwijk 2020-2030

De gemeenteraad heeft op 26 januari 2021 de woonvisie 'Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen' vastgesteld. De basis voor de woonvisie is het in 2019 uitgevoerde woonbehoefteonderzoek. De 'Onderzoeksnotitie Woonbehoefteonderzoek' is gebruikt voor het opstellen van de Woonvisie 'Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen'. In de woonvisie staan 2 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 'Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen' kent dan ook 4 belangrijke opgaven:
1 Volle inzet voor meer nieuwbouw
2 Juiste woningen toevoegen
3 Mogelijkheden voor prettig thuis wonen
4 Op naar een klimaatneutraal Noordwijk

Hieronder is ingegaan op de relevante onderdelen uit deze opgaven voor het plan.

Meer nieuwbouw
Het aantal gebouwde woningen bleef de afgelopen jaren achter bij de planning: van 2015 tot en met 2019 zijn circa 840 woningen gerealiseerd (170 woningen per jaar, terwijl de behoefteraming uitgaat van 190 tot 250 woningen per jaar). In 2019 is de weg omhoog gevonden met 215 opgeleverde woningen in de gemeente Noordwijk.

De gemeentelijke woonvisie is gebaseerd op de provinciale Trendraming uit 2019, waarin rekening is opgenomen tussen 2019 en 2030 een toevoeging van 2.580 woningen nodig is, verspreid over de kernen in de gemeente Noordwijk. Al met al gaat het om gemiddeld minimaal 235 woningen per jaar tot 2030. Zoals is beschreven in paragraaf 3.4.2 valt de provinciale Woningbehoefteraming uit 2021 aanzienlijk hoger uit dan de raming uit 2019. De regionale opgave voor subregio Holland Rijnland Noord komt neer op 6.500-7.500 woningen, wat bijna een verdubbeling is ten opzichte van de opgave van 3.900 woningen gebaseerd op de vorige trendraming. Ook al op basis van de raming van 2019 was een versnelling in realisatie nodig ten opzichte van de afgelopen jaren. Dit is nog urgenter geworden met de raming uit 2021. Mocht het lukken te komen tot de benodigde versnelling dan leidt dat tot minder concurrentie voor lokale woningzoekenden en verlichting van de druk op de (sub)regionale woningmarkt; dit laatste is geen doel maar een positief neveneffect.

De gemeentelijke woonvisie houdt in de programmering ook rekening met vertraging en planuitval en vangt dat op door uit te gaan van een 30% hogere plancapaciteit dan de raming net als de provincie en de regionale woonagenda. Op basis van de trendraming is de opgave voor de gemeente Noordwijk om in totaal 3.354 woningen te realiseren tot 2030 (en daarnaast extra capaciteit voor de jaren erna). Aangezien de regionale opgave op basis van de nieuwere trendraming van 2021 nog groter is geworden, is de opgave voor Noordwijk ook groter geworden.

Om woningbouwplannen in voldoende tempo te kunnen realiseren is extra inzet nodig. Dit is een complexe uitdaging, mede door stikstof, PFAS, mobiliteits- en energievraagstukken. De gemeente gaat die uitdaging aan door de ruimtelijke mogelijkheden die er zijn intensief te benutten door splitsing, verdichting en meer hoogte, mits passend bij de directe omgeving. Splitsing en verdichting mogen immers niet de leefbaarheid in een buurt aantasten. Bij deze intensivering wordt nadrukkelijk ook gekeken naar transformatiemogelijkheden van vrijkomend (bedrijfs)vastgoed in de woongebieden. Bovendien sluit deze ontwikkeling aan bij de vraag van het groeiende aantal kleine huishoudens, mits toe te voegen woningen een zekere basiskwaliteit behouden: minimaal 40 à 50 m^2 (BVO; Bruto Vloeroppervlakte van een gebouw) met volwaardige voorzieningen en plattegrond. Bij deze bouwopgave zet de gemeente in om de natuurlijke en open omgeving zoveel mogelijk te sparen en ook bijvoorbeeld ruimte te houden voor parkeren. Dit moet bijdragen aan behoud van de leefbaarheid voor de inwoners van de gemeente en behoud van aantrekkelijkheid voor bezoekers.

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. Dit is gedaan door in een doelgroepenverordening een verplichte segmentering op te leggen aan woningbouwplannen.

Segmentering - doelgroepenverordening
Bij nieuwe bouwaanvragen voor realisatie van 3 woningen of meer, die niet passen binnen het bestemmingsplan, worden woningbouwplannen aan de woonvisie getoetst. Bij de realisatie van woningbouwplannen vanaf 3 woningen is de vastgestelde segmentering als volgt:

- Minimaal 30% sociale huur tot € 808,06 (prijspeil 2023).
- Minimaal 15% middeldure huur van € 808,06 tot € 1000, – op basis van de nieuwe Regionale woonagenda en nieuwe Rijkswetgeving en de Doelgroepenverordening Noordwijk 2022.
- Minimaal 25% middeldure koop vastgesteld op de NHG grens tot € 355.000,- (prijspeil 2022 aangehouden op basis van regionale woonvisie en rijksbeleid) en € 376.300,- inclusief energiebesparende maatregelen (prijspeil 2022).

Betekenis voor het plan
Met het voorliggende plan wordt een bedrijfslocatie gelegen tussen woningen gewijzigd in een woonlocatie. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er worden 24 kleinere appartementen aan de woonvoorraad in Noordwijk-Binnen toegevoegd. Door in gestapelde vorm te bouwen tot drie en vier lagen is sprake van een inpasbare ontwikkeling qua maat en schaal en wordt de binnenstedelijke locatie intensief benut. De parkeerbehoefte wordt ook op het eigen terrein opgevangen.

De Ladder voor Duurzame verstedelijking maakt dat woningbouw in de eerste plaats op inbreidingslocaties moet plaatsvinden, om daarmee het groene buitengebied te sparen en zorgvuldig ruimtegebruik na te streven. Daar is in dit geval sprake van.

Met voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van de kwantitatieve woningbouwopgave voor de kern Noordwijk-Binnen. Het plan sluit daarmee aan op de kwantitatieve en kwalitatieve opgave welke voort komt uit de woonvisie. In de gemeentelijke woonvisie is op basis van de trendraming van 2019 een vraag genoteerd van 610 extra woningen in de periode 2017-2022. En in de periode 2022-2030 is uitgegaan van een behoefte aan 170 extra woningen. De indicatieve behoefte naar sociale huurwoningen in de gemeente Noordwijk in de periode 2017-2030 bedraagt 140 extra sociale huurwoningen. Daar komt bij dat, zoals ook is de beschreven in de Regionale woonagenda in paragraaf 3.4.2, dat de nieuwste provinciale trendraming van 2021 een nog grotere woningopgave laat zien dan waar in de gemeentelijke woonvisie van is uitgegaan. Er is zodoende sprake van ruim voldoende vraag naar de nieuwe woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Verder is de ontwikkeling in overeenstemming met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling gaat namelijk uit van het slopen van bebouwing zonder duurzame vervolgfunctie en herontwikkeling naar woningbouw binnen de kern. Het voorgenomen plan van 24 appartementen bevat zowel sociale huur, middeldure huur en middeldure koop en past daarmee binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen in de gemeente Noordwijk zal voldoen aan de eisen uit de doelgroepenverordening.

3.5.3 Welstandsnota 2019
In de Welstandsnota 2019 van de gemeente Noordwijk maakt het plangebied deel uit de planmatig opgezette woonwijk Boerenburg en valt onder deelgebied 10 'Planmatige woongebieden'. Daarbij geldt een normaal welstandsniveau. Er zal onder meer worden beoordeeld op behoud van herhaling van rooilijn, gevelbeeld en materiaalgebruik. Aandacht zal uitgaan naar behoud van samenhang op cluster, rij of buurtniveau.

De volgende criteria zijn van toepassing:

<u>Ligging (bestemmingsplan is leidend)</u>
- Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn;
- De individuele woning binnen een cluster, rij of blok is een deel van het geheel en voegt zich hier naar;
- Gebouwen zijn met hun voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte;
- Gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen.
- Plaatsing van bijgebouwen, op-, aan- en uitbouwen zijn per cluster, rij of blok samenhangend.

<u>Massa en vorm (bestemmingsplan is leidend)</u>
- Bijzondere functies mogen afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm;
- Clusters, rijen en gestapelde woningen kennen een onderlinge samenhang;
- Alleen incidentele vrijstaande gebouwen hebben een individuele uitstraling;
- Woningen bestaan uit één of twee lagen met of zonder kap. Andere gebouwen kunnen een onderbouw tot vier lagen hebben met een plat of hellend da

- Andere gebouwen kunnen een onderbouw tot vier lagen hebben met een hellende kap;
- Bij-, aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.

Gevelkarakteristiek
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of ensemble;
- Ontwerpaandacht voor alle details. De detaillering is per cluster, rij of blok in samenhang. Extra aandacht voor detaillering in ‘tuinwijken’;
- Bij rijwoningen de herhaling benadrukken. Bestaande detaillering en geleding aanhouden.

Materiaal- en kleurgebruik
- Het materiaal- en kleurgebruik is per cluster, rij of blok (vooral aan de voorkant) in samenhang. Het kleurgebruik is terughoudend;
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms geschilderd of in lichte tint gestuct. Eventueel in combinatie met puien, houten beschot of panelen;
- Hellende daken van woningen zijn voorzien van rode of gesmoorde keramische pannen.

Planspecifiek
Het bestemmingsplan biedt de kaders voor de bouwmassa. De naar de straat gekeerde gevels komen op dezelfde plek als het bestaande gebouw. De nieuwbouw wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige situatie en houdt rekening met de hoogtes van de omliggende bebouwing. Er is nog geen vergunning voor het bouwplan aangevraagd. De architect zal rekening houden met de uitgangspunten uit de Welstandsnota en na het indienen wordt het bouwplan getoetst aan de criteria van de welstandsnota.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de uitvoering van het project verantwoord aan de hand van de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Archeologie

4.2.1 Inleiding

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet (2016) is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.2.2 Betekenis voor het plan

De gemeente heeft een beleidsadvieskaart archeologie voor het gehele grondgebied opgesteld. Ter plaatse van het plangebied geldt voor het grootste deel een middelhoge verwachting en voor een smalle strook langs de Adriaan Mouriszweg een hoge verwachting.

In gebied met een middelhoge verwachting moeten ingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 en een diepte van meer dan 30 centimeter beneden maaiveld worden voorafgegaan door een archeologisch onderzoek. In gebied met een hoge verwachting geldt dit voor ingrepen met een oppervlakte van meer dan 250 m^2 en een diepte van meer dan 30 centimeter beneden maaiveld worden voorafgegaan door een archeologisch onderzoek.

De nieuwe bebouwing komt voor een groot deel ter plaatse van de bestaande bebouwing. De gronden zijn hier daardoor nu niet goed te onderzoeken. Ook is de bodem hier al verstoord. Om mogelijke archeologische waarden te beschermen, zijn in het nieuwe bestemmingsplan twee dubbelbestemmingen opgenomen, te weten ‘Waarde – Archeologie 5’ voor het gebied met een hoge verwachting en ‘Waarde – Archeologie 6’ voor het gebied met een middelhoge verwachting. Daarmee is geborgd dat voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning het benodigde onderzoek wordt uitgevoerd.



afbeelding 11: uitsnede Archeologische beleidskaart Noordwijk

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd dat de ruimtelijke ordening een samenhangende afweging van alle belangen behelst. Tot die belangen wordt ook het cultureel erfgoed gerekend. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is daarom de verplichting vastgelegd om in de ruimtelijke ordening “rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden”.

4.3.2 Betekenis voor het plan

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Noordwijk kan worden geconstateerd dat er binnen het plangebied geen monumenten of objecten aanwezig zijn met een hoge of middelhoge cultuurhistorische waarde. Aan de gehele wijk Boerenburg wordt een basiswaarde toegekend als naoorlogse uitbreidingswijk van Noordwijk-Binnen. De ontwikkeling vindt plaats binnen de oorspronkelijke structuur van de wijk en wijzigt de opzet van de wijk nauwelijks (zie ook paragraaf 2.3).

4.3.3 Conclusie

De ontwikkeling doet geen onevenredige afbreuk aan ter plaatse bekende cultuurhistorische waarden. Daarmee is er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Algemeen

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de (financiële) haalbaarheid van het plan.

4.4.2 Betekenis voor het plan

Voor het bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Aveco de Bondt, 1 mei 2023). Het rapport is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting.

Over het algemeen is op de locatie in de bovengrond sprake van heterogeen verdeelde licht tot matige verhoogde gehalten met diverse stoffen. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen. Ter plaatse van de onderzochte verdachte activiteiten (transformatorhuis, vul-/ontluchtingspunt en gedempte watergang) zijn geen verontreinigingen aangetroffen die aan de betreffende activiteiten kunnen worden gerelateerd.

In de noordoosthoek is bij één boorlocatie (06) een sterke verontreiniging met lood en zink aangetroffen en is een matig verhoogd asbestgehalte aangetroffen. De verontreiniging is gerelateerd aan de aangetroffen bijmengingen en betreft waarschijnlijk een ophooglaag die is aangebracht voor het bouwrijp maken van het terrein. Omdat deze laag begin jaren 70 van de 20ste eeuw is aangebracht is sprake van een historische verontreiniging.

Omdat de locatie nog bebouwd is, was geen volledige maaiveldinspectie mogelijk. Daarom zal na het verwijderen van de bebouwing, verharding en begroeiing alsnog een volledige maaiveldinspectie uit worden gevoerd en zal de bodem onder het aanwezige gebouw worden onderzocht. Tevens zal voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning bouwen nader onderzoek worden uitgevoerd ter hoogte van boring 06, conform het advies uit het verkennend bodemonderzoek.

De algemene bodemkwaliteit voldoet niet aan de gewenste toekomstige functie "wonen" Daarnaast zijn lokale gevallen van verontreiniging aangetroffen. De aanwezigheid van de aangetroffen lokale verontreiniging met asbest, lood en zink kan bij de realisatie van het bestemmingsplan aanleiding zijn voor het uitvoeren van sanering. Deze vervolgonderzoeken worden verder opgepakt en mocht sanering nodig zijn, dan zal dit worden uitgevoerd, zodat de grond geschikt wordt voor de toekomstige functie wonen.

4.4.3 Conclusie

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit volgen enkele aanbevelingen voor nader onderzoek dat uitgevoerd dient te worden voordat er nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Voor het bestemmingsplan is de bodem voldoende onderzocht. De vervolgonderzoeken worden verder opgepakt en mocht sanering nodig zijn, dan zal dit worden uitgevoerd, zodat de grond geschikt wordt voor de toekomstige functie wonen. Daarmee is er vanuit het aspect bodem geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.5 Water

4.5.1 Beleid en regelgeving

Voor alle ruimtelijke plannen is de uitvoering van een watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is om waterbelangen vroegtijdig en evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

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

4.5.1.1 Waterbeheerprogramma 6: Water wijst de weg

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het hoogheemraadschap Rijnland. Op 8 februari 2022 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland het Waterbeheerprogramma 6 (WBP6) gepubliceerd. Dit programma beschrijft het waterbeer voor de periode tussen 2022 en 2028.

De ondertitel van het programma luidt: Water wijst de weg. Binnen het programma worden er 5 maatschappelijke opgaves benoemd, waar het Hoogheemraadschap de kerntaken aan koppelt:
- Bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
- Tegengaan van bodemdaling;
- Versterking van de biodiversiteit;
- Energieneutraal werken;
- Nederland circulair in 2050.

Per deelgebied heeft het Hoogheemraadschap een interactieve visiekaart gemaakt, met de 4 landschapstypen (veen, steen, zand en zout). Afhankelijk van de ligging van het plangebied geldt een andere beleidsvisie.

Door de klimaatverandering stijgt de zeespiegel en wordt er meer water afgevoerd via de grote rivieren. Dit kan grote gevolgen hebben voor de (primaire) waterkeringen. Rijnland heeft als taak het leefgebied, de inwoners en bedrijven te beschermen tegen overstromingen vanuit de zee, de rivieren en het regionale watersysteem. Voor het beschermen van het gebied is samenwerken van belang. Rijnland zorgt er op die manier voor dat er bij ruimtelijke plannen waterveiligheid wordt meegenomen. Ook de overige (water gerelateerde) onderwerpen zoals peilbeheer, het watersysteem en wateroverlast) komen aan bod in het WBP6).

4.5.1.2 Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

Per 13 mei 2020 is een nieuwe Keur (gewijzigd vastgesteld) en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

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

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

4.5.1.3 Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:
a. Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
b. Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
c. Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;

d. Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
e. Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
   - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
   - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

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

4.5.1.4 Klimaat adaptief bouwen

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

4.5.1.5 Waterschapsverordening van Rijnland 2024

Rijnland werkt momenteel hard aan het omzetten van de Keur in de Waterschapsverordening, waar nieuwe klimaatregels aan worden toegevoegd. Deze nieuwe regels zijn op basis van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen nader uitgewerkt voor het beheergebied van Rijnland. Deze regels gaan in per 1 januari 2024. Dit heeft voor het plan nu geen invloed.

4.5.2 Betekenis voor het plan - watertoets

Voor het bestemmingsplan is deze waterparagraaf opgesteld, waarin de voor dit plan relevante waterhuishoudkundige aspecten zijn beschreven. Er is getoetst aan de regels van het hoogheemraadschap door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er beperkte waterbelangen zijn en de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. Dit betekent dat het volstaat om het hoogheemraadschap te informeren door het bestemmingsplan toe te sturen in het kader van het vooroverleg. Eerdere afstemming in de voorbereidende fase is niet nodig. Het resultaat van de uitgevoerde watertoets is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

Verharding

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook is er geen water in de directe nabijheid van het plangebied. In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard (met enkel wat groen in de vorm van klimop en enkele bomen aan de randen van het terrein. De aanwezige bebouwing heeft een oppervlakte van ongeveer 690 m^2.

De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er komt een nieuw gebouw van ongeveer 600 m^2 terug. Het terrein bij het nieuwe gebouw wordt ingericht als parkeerterrein. Daar waar ruimte is komen enkele groenelementen op het terrein. Aan de straatzijde krijgen de appartementen op de begane grond een voortuin. In totaliteit zal sprake zijn van een gelijkblijvend verhard oppervlak en in elk geval geen toename die groter is dan 500 m^2. Dit betekent dat er geen compensatie-eis is vanuit het beleid van het hoogheemraadschap.

Riolering en afkoppelen hemelwater

Het plan maakt 24 appartementen mogelijk en leidt daarmee tot een lozing van meer dan 15 huishoudens op de aanwezige riolering. Bij een grote toename van woon- en bedrijfseenheden heeft dit invloed op de waterketen en het aanbod van afvalwater op de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Daarnaast kan een toename invloed hebben op het watersysteem. Vanuit dit

oogpunt vraagt het hoogheemraadschap om op de hoogte te worden gehouden van dergelijke ontwikkelingen. Daar zal aan worden voldaan.

Om te voldoen aan het streven om vuil water en schoon water zoveel mogelijk te scheiden, zal de afvoer van hemelwater worden ontkoppeld van de afvoer van afvalwater in het plangebied. De afvoer van het afvalwater vindt plaats via het gemeentelijk rioolstelsel. Er zullen voorzieningen komen in het plangebied om het hemelwater te kunnen laten infiltreren in de bodem. Gedacht wordt om delen van het parkeerterrein in te richten met halfopen verharding. De exacte manier wordt uitgewerkt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Klimaatadaptief bouwen
In de huidige situatie is het plangebied voor het grootste deel verhard en bebouwd. Enkel aan de straatzijde is sprake van wat groenstroken en aan de randen zijn struiken en enkele bomen. Het plan zal bijdragen aan de urgente woningbouwopgave in Noordwijk en biedt de mogelijkheid om nieuwe sociale huur en middeldure woningen te realiseren op deze binnenstedelijke locatie. Dat betekent dat er ook een opgave is om tot voldoende parkeerplekken te komen op het terrein. Er is daardoor weinig ruimte over om tot vergroening te komen ten opzichte van d de huidige situatie. Daar waar ruimte is, zal in de definitieve inrichtingstekening worden getracht groenstroken aan te brengen. De appartementen op de begane grond krijgen aan de straatzijde een kleine voortuin, waar ruimte is om beplanting aan te brengen.

Wat betreft waterstress is te melden dat er ter hoogte van het plangebied geen probleem is. Door de aanleg van een regenwaterriool en de herinrichting kan de wijk een klimaatbui in de openbare ruimte opvangen.

4.5.3 Conclusie
De ontwikkeling leidt niet tot een toename aan verharding in het gebied. Er wordt rekening gehouden met de algemene aandachtspunten die uit de watertoets volgen. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het wateraspect geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het bestemmingsplan.

4.6 Ecologie

4.6.1 Inleiding
De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt Nederlandse natuurgebieden, houtopstanden en planten- en dierensoorten.

Gebiedsbescherming
Door middel van gebiedsbescherming wordt een beschermingskader geboden voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, zoals Natura-2000 gebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) gebeurt in het ruimtelijk spoor van het Barro (Rijk) en de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Soortenbescherming
Het doel van de wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De wet kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. De verbodsbepalingen zijn een belangrijk onderdeel van de wet. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld. Daarnaast is het niet toegestaan om de directe leefomgeving van beschermde soorten, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren (artikelen 3.1 Vogelrichtlijnsoorten, 3.5 Habitatrichtlijnsoorten en 3.10 Andere soorten). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor alle in het wild levende planten en dieren (algemene zorgplicht, artikel 1.11)

4.6.2 Onderzoek

Voor het bestemmingsplan is een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde planten- en diersoorten en beschermde gebieden (Van der Goes en Groot, 25 november 2021, zie bijlage 3). In aanvulling hierop is een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en huismussen (Van der Goes en Groot, 21 oktober 2022, zie bijlage 4). Ook is een stikstofdepositie rekening uitgevoerd (Van der Goes en Groot, 20 november 2023, zie bijlage 5). Hieronder is eerst ingegaan op de gebiedsbescherming en stikstofdepositie en daarna op de soortenbescherming.

4.6.2.1 Gebiedsbescherming

Natura-2000

Het plangebied ligt op meer dan 600 meter afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Coepelduynen. Gezien de grote afstand, afscherming vanwege bebouwing en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring op het Natura-2000 gebied. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Enige effect dat niet op voorhand uitgesloten kan worden, zijn effecten van stikstofdepositie. Stikstofemissie kan Natura 2000-gebieden op grotere afstand beïnvloeden. In voorliggend plan gaat het om de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw en het gebruik van de woningen. Uit de uitgevoerde stikstofdepositie berekening volgt dat er geen natuurgebieden zijn met een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Voor het aspect stikstofdepositie is geen vergunning of VVGB voor de Wnb gebiedenbescherming benodigd.

Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door de voorgenomen ontwikkeling kunnen zodoende worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied bevindt zich niet binnen de contouren van Natuurnetwerk Nederland (NNN) of zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk. De bescherming van gebieden als NNN-gebied is een planologische bescherming die alleen geldt voor ingrepen binnen de gebieden. ‘Externe werking’ op deze gebieden hoeft niet getoetst te worden. Wel dient te worden bekeken of een project valt onder ‘een goede ruimtelijke ordening’. De vraag is daarbij of de locatie wel de beste is voor deze bestemming (ook met het oog op natuurwaarden) en of de gevolgen van het plan nabijgelegen NNN-gebieden niet in betekenende mate aantasten. In het geval van het beschreven project wordt op grond van locatie, aard van het werk en afscherming geen belangrijke invloed verwacht op NNN-gebieden.

Weidevogelgebieden

Het gebied is niet begrensd als een bijzonder te beschermen weidevogelleefgebied of belangrijk weidevogelgebied. Er is geen negatief effect mogelijk op Weidevogelleefgebieden, een nadere toetsing is niet nodig.



afbeelding 12: ligging van het plangebied (rode pijl) ten opzichte van Natura-2000 gebied, NNN, natuurverbindingen en beschermde weidevogelleefgebieden (bron: Van der Goes en Groot)

4.6.2.2 Soortenbescherming

Door het plan kunnen verschillende negatieve effecten optreden in het plangebied. Deze mogelijke effecten zijn onder te verdelen in tijdelijke effecten tijdens de aanleg en effecten als gevolg van de aanwezigheid van de nieuwe situatie. Uit de quickscan is gebleken dat er alleen voor de huismus en vleermuizen nog nader onderzoek nodig is om na te gaan of deze soorten mogelijk aanwezig kunnen zijn in het plangebied. Overige beschermde niet vrijgestelde soorten zijn niet aangetroffen of er is geen geschikte biotoop voor. De bevindingen van het nader onderzoek naar de huismus en vleermuizen zijn hieronder beschreven.

Huismussen

Rondom het plangebied werden tijdens de inventarisaties vier nesten van Huismussen gevonden, grotendeels in huismusnestkasten. Bij de bebouwing van het plangebied zelf werden geen Huismussen waargenomen. Diverse Huismussen zaten zeer frequent in de klimophaag van het hek welke de noordwestkant van het perceel vormt.

De Huismus werd niet broedend aangetroffen in het plangebied. Het plangebied biedt wel essentieel leefgebied voor de soort in de vorm van de brede klimophaag en/of andere brede opgaande groenstroken. Dit essentiële leefgebied ligt rondom de gehele noordwestelijke grens van het plangebied.



afbeelding 13: klimop waar huismussen zijn waargenomen (bron: Van der Goes en Groot, 2022)

Vleermuizen
In plangebied Susanna van Ettenstraat 2 zijn twee soorten vleermuizen vastgesteld, de Gewone dwergvleermuis (enkele exemplaren) en de Ruige dwergvleermuis (één exemplaar). Het gaat om langsvliegende, foeragerende exemplaren en baltsende vleermuizen. Verblijfplaatsen in bomen of gebouwen zijn niet vastgesteld.

De Gewone dwergvleermuis werd met name aan de noordwestzijde aangetroffen. De dieren werden ook jagend nabij lantaarnpalen waargenomen. Gezien de mogelijkheden om te foerageren buiten het plangebied en de grootte van het plangebied ten opzichte van (geschiktere) gebieden daarbuiten, is het plangebied wat betreft foerageergebied geen ‘essentieel’ deel van het leefgebied van Gewone dwergvleermuizen.

In het plangebied werd de Ruige dwergvleermuis éénmaal aangetroffen in het zuidelijke deel van het gebied. De soort werd in de derde ronde rond 04:00 alleen langsvliegend en kort foeragerend gezien zonder dat aanwijzingen werden verkregen dat de vleermuis binding had met bebouwing in het plangebied. Vanwege het beperkte gebruik van het plangebied en omdat geen waarnemingen werden gedaan die duiden op belangrijk binding van de soort aan het plangebied, is geen aparte verspreidingskaart opgenomen.

Conclusie
Gelet op de bevindingen is enkel de aanwezigheid van leefgebied van de huismus van belang voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor het verwijderen van de omheining of de klimopbegroeiing aan de noordwestkant van het plangebied is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Voor de aanvraag zullen passende mitigerende en compenserende maatregelen nodig zijn. Dit is nodig voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd. Het grootste deel van het bestaande hekwerk met begroeiing blijft behouden in het plan. Enkel ten behoeve van de nieuwe inrit aan de Susanna van Ettenstraat wordt een deel van het bestaande hek verwijderd. Hiervoor wordt een ontheffing aangevraagd en er wordt rekening gehouden met de hiervoor benodigde mitigatie en compensatie eisen. Dit doorloopt een eigen procedure.

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied. Er gelden vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen voor de sloop van de bebouwing.

Algemene zorgplicht
In het plangebied kunnen mogelijk algemene vogelsoorten met niet-jaarrond beschermde nesten tot broeden komen. Vanuit de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming dient hier rekening mee te worden gehouden. Werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

4.6.3 Conclusie gebieds- en soortenbescherming
Er zijn geen negatieve effecten op beschermde gebieden vanwege de voorgenomen ontwikkeling. Ook is geen sprake van stikstofdepositie op een Natura-2000 gebied.

Uit het soortenonderzoek volgt dat er een ontheffing nodig is voor het kunnen verwijderen van een klein deel van het hekwerk voor de aanleg van de nieuwe inrit. Deze ontheffing wordt aangevraagd en er wordt rekening gehouden met de benodigde mitigerende en compenserende maatregelen. De ontheffing is nodig voorafgaand aan werkzaamheden. Voor het bestemmingsplan is deze ontheffing nog niet nodig, enkel voor de activiteit die leidt tot de verstoring.

In de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de bevindingen van de ecologische onderzoeken en dient de zorgplicht in acht te worden genomen. De ecologische aspecten vormen geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.7 Bedrijven en Milieuzonering

4.7.1 Algemeen
De ruimtelijke ordening stelt zich tot doel een goede kwaliteit van leefomgeving te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende afstand tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent een gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

4.1	200 m	100 m

Tabel 2: Bedrijven en milieuzonering (bron: VNG, Brochure Bedrijven en milieuzonering, 2009)

4.7.2 Betekenis voor het bestemmingsplan

Het plangebied kan getypeerd worden als het omgevingstype 'gemengd gebied', omdat het gelegen is nabij de ontsluitingswegen van Noordwijk (Van Panhuysstraat/Van de Mortelstraat en Duinwetering) en sprake is van een matige tot sterke functiemenging vanwege de aanwezigheid van bedrijvigheid, winkels en maatschappelijke voorzieningen rondom de planlocatie. De richtafstanden uit de VNG-publicatie kunnen daarom, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstap verlaagd worden.

Uit de inventarisatie op basis van de richtafstanden tussen de omliggende niet-woonfuncties en het plangebied blijkt dat er geen beperkingen zijn tussen het plangebied en omliggende functies. De dichtstbijzijnde niet-woonfuncties zijn hieronder in Tabel 3 benoemd. Daarbij is aangegeven wat de richtafstand is en de werkelijke afstand tot het plangebied.

Binnen het bestemmingsplan Noordwijk Binnen zijn in de bestemming Gemengd meerdere functies toegestaan die vallen onder milieucategorie 1. Ook zijn bedrijven toegestaan van milieucategorie 2 mits deze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen en maatschappelijke voorzieningen. Worstcase is daarom voor de bestemming Gemengd uitgegaan van milieucategorie 2, ook als er een functie in zit van categorie 1 zoals een supermarkt.

Direct ten zuidoosten van het plangebied zijn gronden met een maatschappelijke bestemming. Binnen de bestemming zijn diverse maatschappelijke voorzieningen mogelijk, waaronder religieuze en onderwijsinstellingen. Ook kinderopvang is toegestaan. Onderwijs en kinderopvang valt onder milieucategorie 2 en heeft een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Het plan ligt op 13 meter en voldoet aan de richtafstand. Het is echter in aanvulling hierop nog goed om op te merken dat op de plek van de maatschappelijke bestemming recent zorggerichte appartementen zijn gerealiseerd in afwijking van het bestemmingsplan. De onderliggende bestemming is toen niet gewijzigd om overeen te komen met het gebruik. Het is echter niet aannemelijk dat deze nieuwe appartementen worden afgebroken en er een kinderdagverblijf of basisschool komt.

Uit de beoordeling volgt dat wordt aan de richtafstanden voldaan of er is reeds sprake van bestaande beperkingen waardoor de ontwikkelingen binnen het plangebied geen verdere beperkingen opleveren. Bedrijven worden niet onevenredig gehinderd in de uitoefening van hun activiteiten, er is geen sprake van aantasting van planologisch gebruiksmogelijkheden en in het plangebied voor het appartementengebouw zelf zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Wat betreft de milieuhinder van het plan zelf (externe werking): Binnen het plangebied worden appartementen gerealiseerd, appartementen veroorzaken geen milieuhinder voor functies in de omgeving.

Adres	Bestemming (huidig gebruik)	Max. milieucategorie toegestaan	richtafstand (gemengd gebied)	werkelijke afstand tot bouwvlak
Rederijkersplein 8	Gemengd (supermarkt)	2	10 m	44 m
Rederijkersplein 12	Gemengd (detailhandel / dienstverlening)	2	10 m	20 m
Hoek Adriaan Mouriszweg - Rederijkersplein	Maatschappelijk (zelfstandige zorggeschikte appartementen)	2	10 m	13 m
Johanna van Hoornstraat 8	Sport met aanduiding specifieke vorm van sport – schietvereniging (schietvereniging)	4.1	100 m	120 m

Van de Mortelstraat 254-260	Bedrijf met functieaanduiding garagebedrijf (garagebedrijf)	2	10	155 m

Tabel 3: omliggende niet-woonfuncties met richtafstand

4.7.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering is geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.8 Geluidhinder wegverkeer

4.8.1 Wettelijk kader

Wegverkeers- en spoorweglawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeers- en/of spoorweglawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) stelt specifieke eisen aan bestemmingsplannen. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerlawaai (art. 77 Wgh) en railverkeerslawaai (art. 105 Wgh) van belang.

Geluidzones en geluidsgevoelige bestemmingen

De Wet geluidhinder werkt met het systeem van zones (aandachtgebieden) rond geluidsbronnen (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai). Als een geluidgevoelige bestemming binnen een geluidzone ligt, moet de geluidbelasting op dat object worden onderzocht. In het kader van de Wet geluidhinder is er geen onderzoeksplicht naar 30 km/uur-wegen. In het kader van een beoordeling van een goede ruimtelijke ordening kan het echter wel noodzakelijk zijn de akoestische gevolgen van 30 km/uur wegen in kaart te brengen om te onderzoeken of er nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen wordt verstaan (Art. 1 Wgh):

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen)

4.8.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone c.q. de invloedsfeer van de Duinwetering en de Van de Mortelstraat. Daarnaast bevindt het plan zich in de nabijheid van een aantal niet-zoneplichte 30 km/uur-wegen ((Adriaan Mouriszweg, Johanna van Hoornstraat en Susanna van Ettenstraat).

Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Aveco de Bondt, 6 juli 2023). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting. Hieronder is de uitkomst beschreven.

Zoneplichtige wegen

De geluidbelasting van de Duinwetering en Van de Mortelstraat is niet hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Er worden voor het aspect geluid geen aanvullende eisen gesteld vanwege deze wegen.

Niet zoneplichtige wegen

De geluidbelastingen van de niet-zoneplichtige wegen (Adriaan Mouriszweg, Johanna van Hoornstraat en Susanna van Ettenstraat) is niet hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Er worden voor het aspect geluid geen aanvullende eisen gesteld vanwege deze wegen.

De geluidbelasting vanwege het niet-zoneplichtige Rederijkersplein is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidbelasting is 55 dB op de noordoostgevel en 51 dB op zuidoostgevel. Omdat het Rederijkersplein een niet-zoneplichtige weg is, kan er geen hogere waarde

worden vastgesteld volgens de Wgh. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting vanwege deze weg wel afgewogen, waarbij is aangesloten op de criteria en voorwaarden uit het geluidbeleid.

Algemene criteria
Aangetoond is dat het treffen van geluidbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend is of stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en verkeerskundige aard.

Gelet op de huidige bouwstandaard die uitgaat van duurzaamheid en (thermische) isolatie, is bij een geluidbelasting van ten hoogste 60 dB (zonder aftrek artikel 110g Wgh) voldoende aannemelijk dat de gerealiseerde geluidwering van gevels met een gebalanceerd ventilatiesysteem minimaal 27 à 28 dB bedraagt bij de nieuwe woningen. Indien wordt gekozen voor ventilatieroosters, dan moeten suskasten worden toegepast met voldoende demping. Hieruit volgt dat het binnenniveau van 33 dB(A) in elk van de nieuwe woning haalbaar is. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De conclusie is dat is voldaan aan de algemene criteria uit het geluidbeleid van de gemeente Noordwijk.

Specifieke criteria en voorwaarden
Voldaan wordt aan het specifieke criterium 4: de woningen die ter plaatse worden gesitueerd, dienen als vervanging van bestaande bebouwing.
Op één woning op de hoek van Rederijkersplein en Adriaan Mouriszweg is op beide gevels sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB. Aan de zuidoostzijde is de tuin/buitenruimte voorzien. Omdat het treffen van geluidbeperkende maatregelen stuit op overwegende bezwaren van verkeerskundige aard, is de geluidbelasting vanwege het Rederijkersplein ten hoogste 51 dB op deze zijde. Alleen voor deze woning is het niet mogelijk om één stille zijde te realiseren. Er wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB uit het geluidbeleid. De geluidbelasting is echter niet dermate hoog dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij de woningen op de eerste en tweede verdieping, waar sprake is van een geluidbelasting van meer dan 48 dB op de gevel, kan met een gesloten borstwering van 1 meter hoog op het balkon een stille buitenruimte worden gerealiseerd. Alle andere woningen, waar op één gevel sprake is van een geluidbelasting van meer dan 48 dB, hebben tenminste één stille gevel en stille buitenruimte. Omdat vanwege één weg sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde, is er geen sprake van een relevante cumulatie met het geluid van andere wegen.

4.8.3 Conclusie
Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder en de algemene criteria uit het gemeentelijk geluidbeleid. Er is zodoende vanuit het aspect geluidhinder geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Wettelijk kader
In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Voor de andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is “niet in betekenende mate” als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit

uit te voeren. Woningbouwlocaties van 1.500 woningen en één ontsluitingsweg ofwel 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen vallen onder deze categorieën.

4.9.2 Betekenis voor het plan

Het plan blijft ruim onder het aantal van 1.500 woningen. Er kan worden gesteld dat het plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Op basis van de Atlas Leefomgeving is nagegaan wat de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen zijn ter plaatse van het plangebied. Voor het plangebied geldt een achtergrond concentratie stikstofdioxide (NO_2) van op zijn hoogst 12,8 µg/m^3 voor het meetjaar 2021. Dit is ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m^3 voor NO_2. De achtergrondconcentratie fijnstof (PM_{10}) voor het plangebied is op zijn hoogst 16,5 µg/m^3 voor het meetjaar 2021. Dit is tevens ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m^3. Tenslotte is de achtergrondconcentratie fijnstof ($PM_{2,5}$) voor het plangebied 8,3 µg/m^3 in het meetjaar 2021. Dit bevindt zich ruim onder de grenswaarde van 25 µg/m^3.

4.9.3 Conclusie voor het plan

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Ook voldoet de huidige luchtkwaliteit aan grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze plaatsgebonden risicocontour mogen geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt (zoals woningen).

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico, mede bepaald door het aantal personen (dichtheid) binnen het te beschouwen gebied. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

4.10.2 Betekenis voor het plan

Voor het bestemmingsplan is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd (Aveco de Bondt, 31 maart 2023). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting. Hieronder is de uitkomst beschreven.

De functies die binnen het plangebied worden gerealiseerd betreffen geen risicobronnen volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Een nadere beschouwing naar de effecten van het plan op de omgeving is vanuit de wetgeving op het gebied van externe veiligheid dus niet benodigd.

Uit de inventarisatie blijkt dat direct rondom het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicobron, een buisleiding voor transport van aardgas, ligt op voldoende afstand en vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwplannen. Vanuit het perspectief van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen te verwachten voor de verdere planontwikkeling en de planologische inpassing daarvan.

4.10.3 Conclusie

Het aspect ‘externe veiligheid’ vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.11 Besluit milieueffectrapportage

4.11.1 Wet en regelgeving

De m.e.r.-procedure is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in plan- en besluitvorming in te brengen, om zo belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of omgevingsvergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r..

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt de m.e.r.-toets doorlopen. Er zijn drie gradaties in de zwaarte van de m.e.r.-toets. afbeelding 14 geeft schematisch twee drempelwaarden weer die van belang zijn waarmee wordt beoordeeld of sprake is van:

- een directe m.e.r.-plicht of
- een (formele) m.e.r.-beoordelingsplicht of
- een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.



afbeelding 14: soorten milieueffectrapportage

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten wanneer m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 zijn er twee vormen van m.e.r.-beoordelingen: 1.) projecten die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. en 2.) de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten.

4.11.2 Betekenis voor het plan

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit temeer omdat het plangebied op ruime afstand van Natura 2000-gebied is gelegen en de ontwikkeling relatief beperkt van aard is. Voor een toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.
Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.’

Er is sprake van m.e.r.-beoordelingsplicht indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:
1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Betekenis voor het plan
Voor het bestemmingsplan is een aanmeldnotitie opgesteld met een vormvrije m.e.r. beoordeling (Aveco de Bondt, 26 oktober 2023). De aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting. Hieronder is de conclusie weergegeven.

Het voornemen voor de realisatie van een appartementengebouw aan de Susanna van Ettenstraat 2 in Noordwijk leidt in zeer beperkte mate tot effecten voor het milieu en de omgeving. Voor alle onderzochte aspecten geldt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Wanneer er geen ‘belangrijke nadelige gevolgen’ zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet noodzakelijk om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Op basis van de huidige kennis en uitgangspunten ten tijde van het uitvoeren van deze m.e.r.-beoordeling, kan voor alle aspecten worden uitgesloten dat onderhavig plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu oplevert. Op basis van de aanmeldnotitie kan het college van B&W van Gemeente Noordwijk besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

5.2 Nadere toelichting op de regels

De bij dit plan behorende planregels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:
1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 is de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Daarbij worden de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen.

In hoofdstuk 4 is omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht en bevat tot slot de citeertitel van het plan.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)
Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden en gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Wonen (artikel 3)
Het hele plangebied heeft de bestemming Wonen gekregen. Deze bestemming maakt de bouw van het beoogde appartementengebouw mogelijk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, beroep of bedrijf aan huis, tuinen en erven en zaken als parkeren, groen, nutsvoorzieningen en dergelijke.

Het nieuwe gebouw dient in het bouwvlak te worden gebouwd en er zijn twee verschillende maximum bouwhoogtes opgenomen. Voor het lage deel van drie lagen geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter en voor het deel van vier lagen geldt een maximum bouwhoogte van 13 meter.

Het deel dat geen bouwvlak heeft, zal worden ingericht als parkeerterrein. De exacte inrichting is niet vastgelegd, zodat er nog enige flexibiliteit is richting de voorbereiding van de vergunningsaanvraag.

Waarde - Archeologie 5 (WA-5)' (artikel 4) en Waarde – Archeologie 6 (WA-6)' (artikel 5)
Deze twee dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming van mogelijke archeologische waarden (zie paragraaf 4.2). Gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van een gebied met een archeologische verwachtingswaarden. Een omgevingsvergunningenstelsel beschermt de archeologische waarden.

In gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (het deel van het plangebied met een hoge verwachting) moeten ingrepen met een oppervlakte van meer dan 250 m^2 en een diepte van meer dan 30 centimeter beneden maaiveld worden voorafgegaan door een archeologisch onderzoek. In het gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' (het deel van het plangebied met een middelhoge verwachting) geldt dit voor ingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 en een diepte van meer dan 30 centimeter beneden maaiveld.

5.2.3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitbepalingen en algemene bepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)
In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

Algemene bouwregels (artikel 7)
In dit artikel zijn bouwregels opgenomen ten aanzien van bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)
Strijdig gebruik
In de algemene gebruiksbepaling wordt voor een aantal zaken expliciet aangegeven, dat deze als strijdig gebruik worden aangemerkt en daarmee onder het verbod vallen zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo. Indien in een bepaald geval gebruik in strijd met bijvoorbeeld de doeleindenomschrijving van een bestemming of met een verleende vrijstelling wordt geconstateerd, dan is er sprake van een overtreding, waartegen kan worden opgetreden.

Specifieke gebruiksregels huisvesting
Op 16 februari 2021 heeft de raad van de gemeente Noordwijk de beleidsnotitie 'Gebruik Woningen' vastgesteld. De beleidsnotitie is uitgewerkt in een (ontwerp) paraplubestemmingsplan

Gebruik Woningen. Dit parapluplan omvat definities en regelingen om te kunnen sturen op het gebruik van woningen en aan wonen gerelateerd passend nevengebruik. Omdat het paraplubestemmingsplan niet is vastgesteld, is het de bedoeling dat de hierin opgenomen definities en regelingen in het voorliggende bestemmingsplan worden opgenomen zodat deze voor dit plangebied gelden.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)
Dit artikel geeft een regeling om in beperkte mate af te wijken van voorgeschreven maatvoeringen zoals bouwgrenzen, hoogtes en afmetingen. Ook zijn enkele afwijkingsmogelijkheden benoemd voor specifieke objecten, zoals balkons, zend- en ontvangstmasten en kleinschalige nutsvoorzieningen.

Overige regels (artikel 10)
In dit artikel is een regeling opgenomen die voorziet in de verplichting om aan de parkeernorm te voldoen. Hiervoor dient de Nota parkeernormen 2020 van de gemeente te worden gehanteerd, danwel de opvolger hiervan als er een actuelere beleidsnota is vastgesteld.

5.2.4 Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht (artikel 11)
Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop toepasselijke overgangsrecht.

Slotregel (artikel 12)
Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

6 Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. de ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het voorliggende plan betreft een particulier initiatief. De financiering van de kosten die verbonden zijn met de uitvoering van het bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. In dit kader heeft de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin afspraken worden vastgelegd inzake het kostenverhaal. Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

6.2 Planschade

Planschade wordt in beginsel toegekend door het besluitvormend orgaan aan degenen die waardevermindering van onroerend goed ondervinden ten gevolge van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan. De grondslag voor deze planschaderegeling wordt gegeven in artikel 6.1 Wro. In artikel 6.4 onder a Wro is bepaald dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met de initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten ten aanzien van planschade.

In een tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten overeenkomst is opgenomen dat het planschaderisico voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarmee is het risico op planschade afgedekt voor de gemeente.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt er geen voorontwerp ter inzage gelegd.

7.2 Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro

Ten behoeve van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners. De provincie Zuid-Holland en de Veiligheidsregio hebben geen opmerkingen op het plan gemaakt. Het Waterschap van Rijnland heeft wel een opmerking gemaakt. Deze is hieronder beschreven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

7.2.1 Waterschap van Rijnland

Vooroverlegreactie

Het waterschap stemt in met de bevindingen in de waterparagraaf. Er wordt minder dan 500m2 verharding aangelegd, dus er hoeft ook geen aanvraag bij het waterschap te worden gedaan. De zorgplicht geldt en volstaat. Wel wordt ter aanvulling nog gevraagd om in de toelichting toe te voegen dat het waterschap momenteel werkt aan het omzetten van de Keur in de Waterschapsverordening, waar nieuwe klimaatregels aan worden toegevoegd. Deze nieuwe regels zijn op basis van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen nader uitgewerkt voor het beheergebied van Rijnland en gaan in per 1 januari 2024. Dit heeft geen invloed op het plan.

Beantwoording

De gevraagde aanvulling is toegevoegd aan paragraaf 4.5.1. Dit heeft niet geleid tot wijziging van de regels en/of verbeelding.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen voor een ieder om te reageren. Er zijn in deze periode geen zienswijzen op het plan ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd.