

## Gemeente Noordwijkerhout Bestemmingsplan 'Zeeburg'

projectnr. 197674  
september 2013

	datum	nummer besluit	resultaat
• ontwerp			ter inzage legging
• besluit gemeenteraad	27 juni 2013	31	gewijzigd vastgesteld
• onherroepelijk in werking	26 september 2013		na afloop beroepstermijn Raad van State

### Opdrachtgever

Gemeente Noordwijkerhout  
Postbus 13  
2210 AA Noordwijkerhout

datum vrijgave

26 september 2013

beschrijving

onherroepelijk

goedkeuring

mr. M.E.C. Mutsaers

vrijgave

ing. R.H. van Trigt



## Inhoud

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	8
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4	Planvorm	9
1.5	Leeswijzer	10
2	Beleidskader	11
2.1	Europees beleid	11
2.1.1	Verdrag van Valletta (Malta)	11
2.1.2	Europese Kaderrichtlijn water	11
2.2	Rijksbeleid	13
2.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
2.3	Provinciaal beleid	15
2.3.1	Visie op Zuid-Holland (2010)	15
2.3.2	Verordening Ruimte (juli 2010) en actualisatie (2011)	16
2.3.3	Geactualiseerde Structuurvisie en Verordening Ruimte (2012)	17
2.3.4	Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020	18
2.3.5	Ontwerp Beleidsplan Duurzaamheid en Milieu 2012-2016	18
2.3.6	Conclusie provinciaal beleid	19
2.4	Regionaal beleid	20
2.4.1	Holland Rijnland: Regionale structuurvisie 2020	20
2.4.2	Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019	21
2.4.3	Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (2009)	21
2.4.4	Hoogheemraadschap van Rijnland: Waterbeheerplan 2010-2015	22
2.5	Gemeentelijk beleid	23
2.5.1	Structuurvisie Kernen Noordwijkerhout en De Zilk 2020 (2010)	23
2.5.2	Wonen in Noordwijkerhout en De Zilk (2012)	23
2.5.3	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan gemeente Noordwijkerhout 2012-2022	24
2.5.4	Groenstructuurvisie (2006)	25
2.5.5	Archeologiebeleid	25
2.5.6	Parapluplan prostitutie	25
2.5.7	Welstandsnota	26
2.5.7.1	Meanderwijken	26
2.5.7.2	Gemengde bebouwing	27
2.5.8	Ontheffingenbeleid (2010)	28
2.6	Conclusie	28
3	Beschrijving plangebied	29
3.1	Historie	29
3.2	Functionele analyse	30
3.2.1	Wonen	30
3.2.2	Bedrijvigheid	31
3.2.3	Winkels/horeca/dienstverlening/kantoren	31
3.2.4	Maatschappelijke voorzieningen	31
3.2.5	Sportvoorzieningen	32
3.3	Ruimtelijke analyse	32
3.3.1	Noordwijkerhout algemeen	32
3.3.2	Bebouwingsstructuur	32

3.3.3	Groen	34
3.3.4	Verkeer	34
3.4	Bodem	35
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	36
3.6	Netwerken	37
4	Stedenbouwkundige visie ontwikkelingslocatie	39
4.1	Visie	39
4.2	Ruimtelijke vertaling	40
5	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	41
5.1	Geluid	41
5.1.1	Wettelijk Kader Wegverkeerslawaaï	41
5.1.2	Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit)	41
5.1.3	Luchthavenindelingbesluit	42
5.1.4	Toets / Conclusie	42
5.2	Luchtkwaliteit	42
5.2.1	Wettelijk kader	42
5.2.2	Beoordeling luchtkwaliteit	43
5.2.3	Conclusies voor het bestemmingsplan	44
5.3	Bodem	44
5.3.1	Wettelijk kader	44
5.3.2	Onderzoek en conclusie voor het bestemmingsplan	45
5.4	Externe veiligheid	45
5.4.1	Wettelijk kader	45
5.4.2	Conclusie	46
5.5	Water	47
5.5.1	Wettelijk kader	47
5.5.2	Waterbeleid	47
5.5.3	Huidige situatie	49
5.6	Natuurtoets	50
5.6.1	Vogel- en habitatrictlijn (Natura 2000-gebieden)	50
5.6.2	Flora- en faunawet	51
5.6.3	Toetsing effecten aan de Flora- en faunawet	52
5.6.3.1	Algemeen	52
5.6.4	Conclusies en aanbevelingen	54
5.7	Duurzaamheid	55
5.7.1	Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk 2007-2011	55
5.7.2	GPR Gebouw® 4	55
5.7.3	Duurzaamheidsladder	55
5.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	56
6	Juridische regelgeving	57
6.1	Inleiding	57
6.2	Systematiek van de regels	57
7	Economische uitvoerbaarheid	59
8	Vooroverleg en Inspraak	61
8.1	Overleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro	61
8.2	Zienswijzen	61

Bijlage 1:       Verslag inspraak en overlegreacties

Bijlage 2:       Nota beantwoording zienswijzen



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Noordwijkerhout is een traject gestart voor actualisering en digitalisering van het bestemmingsplannenbestand. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is er een plicht om bestemmingsplannen eens in de tien jaar te actualiseren.

Het huidige bestemmingsplan voor de wijk 'Zeeburg' in de gemeente Noordwijkerhout is op 29 januari 1998 vastgesteld door de raad en is gelet op de termijn van 10 jaar aan herziening toe. Voor de gehele wijk Zeeburg is het voornemen om een actueel bestemmingsplan op te stellen.

Het bestemmingsplan is een beheerplan, wat wil zeggen dat er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen binnen de planperiode (2013 - 2023) worden voorzien, op één locatie van ongeveer 2 hectare na waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. In dit plan zijn de ruimtelijke ingrepen meegenomen waarvoor vrijstellingen danwel omgevingsvergunningen voor zijn verleend.

Doel van het actualiseringproces is om:

1. het vigerend bestemmingsplan Zeeburg (vastgesteld op 29 januari 1998) te actualiseren;
2. voor gebieden die eenzelfde structuur kennen, met een gelijklopende ruimtelijke visie van dezelfde planmethodiek en –systematiek uit te gaan in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan (uniformeren van bestemmingsplannen);
3. de in de loop der tijd via o.a. artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO oud) verleende vrijstellingen en ontheffingen op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te formaliseren;
4. de mogelijkheid op te nemen voor woningbouw op het voormalige agrarische bol-perceel in het noordwesten van de wijk Zeeburg;
5. digitaal raadpleegbaar te maken conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008).

### Plansystematiek

Gekozen kan worden uit diverse plansystemen. Er zijn globale eindplannen, globale plannen met uitwerkingsplicht, ontwikkelingsplannen, conserverende plannen enz.

Op zich dient de keuze van plansystematiek te passen bij de ruimtelijke visie voor het betreffende gebied. Een ruimtelijke visie voor een woongebied vraagt een ander soort bestemmingsplan dan een bestemmingsplan voor een centrumgebied of bedrijventerrein.

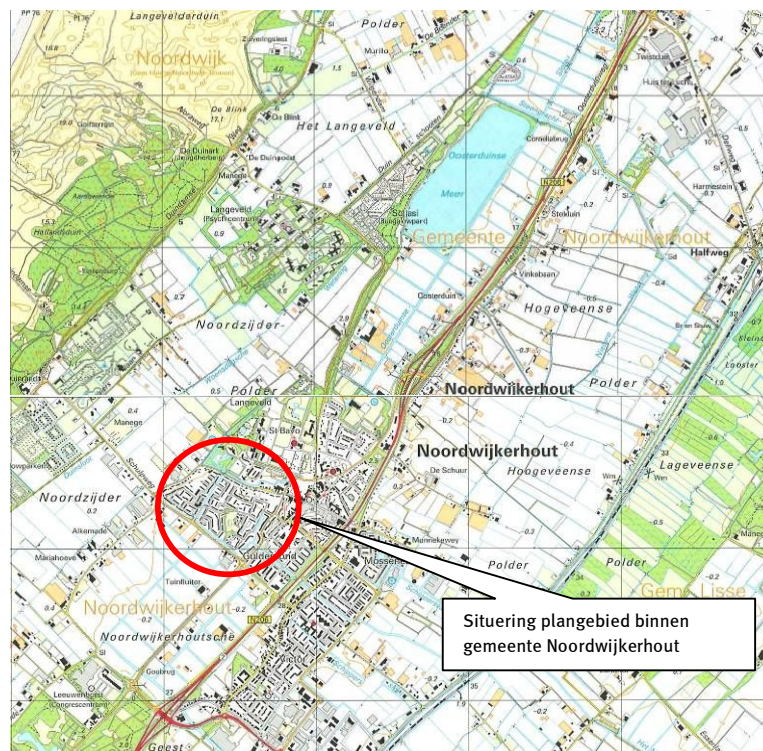
Voor het woongebied Zeeburg is gelet op de huidige ruimtelijke situatie gekozen voor een conserverend bestemmingsplan, waarin een klein deel van het plangebied door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan worden benut voor woningbouw (maximaal 35 grondgebonden woningen). Voor deze wijzigingsbevoegdheid is een stedenbouwkundige opzet gemaakt die ter toelichting in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan is opgenomen.

Het plan is gebaseerd op de bestaande bebouwing, de situering van het hoofdgebouw, de frontbreedte en de goot- en nokhoogte worden uit stedenbouwkundig belang aangegeven (o.a. ten behoeve van wandvorming).

Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is verder het aanwijzen van bestemmingen van de in het plan begrepen gronden (artikel 3.1 Wro). Dit omvat zowel het doorvertalen van het ruimtelijk beleid van rijk, provincie en gemeente als het adequaat vastleggen van kwaliteit en functies. Een bestemmingsplan heeft voor zowel de overheid als de burger een bindend karakter.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied 'Zeeburg' bevindt zich in de westhoek van de bebouwde kom van Noordwijkerhout en bevat het woongebied Zeeburg. Ten westen en zuiden van het plangebied bevindt zich het buitengebied van de gemeente Noordwijkerhout. De oostgrens van het plangebied wordt gevormd door de Victoriberg, ten oosten daarvan ligt het centrum van Noordwijkerhout. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het zorgcomplex BAVO-terrein. Onderstaande afbeelding geeft de situering van het plangebied binnen de gemeente Noordwijkerhout weer.



Afbeelding 1: situering plangebied

Het plangebied bestaat uit de planmatig gerealiseerde woonwijk Zeeburg. Binnen het plangebied is de hoofdfunctie wonen. Daarnaast bevinden zich in het gebied nog een tweetal kleine bedrijven aan de Zeestraat die consoliderend worden meegenomen en een klein bollenveld dat als toekomstige ontwikkellocatie voor woningbouw wordt meegenomen in het bestemmingsplan.

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied is tot het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan één bestemmingsplan van kracht, te weten Bestemmingsplan 'Zeeburg' (29 januari 1998).



De plangrens van het bestemmingsplan 'Zeeburg' is onderstaand weergegeven.



Afbeelding 2: grens van het plangebied

## 1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Zeeburg' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

### Verbeelding

Op de analoge verbeelding met tekeningnummer 08-197674-BP-OW-ZB-130626.dwg is onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende legenda. In de legenda staan naast het overzicht van de bestemmingen ook de dubbelbestemmingen en de aanduidingen vermeld. De aanduidingen zijn onderverdeeld in functieaanduidingen, bouwvlakken, bouwaanduidingen, maatvoeringen en figuren. De legenda legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven en de regels. De aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding in dit plan juridisch gezien geen betekenis en is deze uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bv. topografische gegevens). De kaart is getekend op schaal 1:1000.

### Regels

De regels bevat de regeling betreffende het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop bevindende opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat onder andere definities van de gebruikte begrippen en regels omtrent de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsbepalingen. Hoofdstuk drie behandelt de algemene bestemmingsregels. Het laatste hoofdstuk bevat onder meer regels met betrekking tot de overgangsbepalingen.

### Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Hierbij komen o.a. het beleidskader, de huidige situatie van het plangebied en omgeving, de juridische regeling en de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

## 1.5 Leeswijzer

Dit document is opgesteld uit 8 hoofdstukken. Na deze inleiding wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan:

- het beleidskader, bestaande uit Europees- en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (hoofdstuk 2);
- de huidige situatie van het plangebied en de omgeving (hoofdstuk 3);
- de stedenbouwkundige visie op het wijzigingsgebied (hoofdstuk 4);
- een beschrijving van de realiserings- en uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan (hoofdstuk 5);
- de juridische regelgeving (hoofdstuk 6);
- de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7);
- het gevoerde vooroverleg en de inspraak (hoofdstuk 8).

## 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt in het kort en voorzover relevant het beleidskader toegelicht, waarbinnen onderhavig bestemmingsplan moet passen en aan getoetst moet worden (zie hoofdstuk 5). Achtereenvolgens wordt het Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven.

### 2.1 Europees beleid

#### 2.1.1 Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren. Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden.

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het vanaf 1 januari 2005 verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.

Op 16 april 1992 werd de verdragstekst door de leden van de Europese ministerraad in Valletta ondertekend. Daarmee is het verdrag de opvolger van een eerder Europees verdrag uit 1969 waarin vooral de bescherming van archeologische monumenten werd geregeld. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

In §3.5 is nader omschreven wat dit voor het onderhavige plangebied betekent.

#### 2.1.2 Europese Kaderrichtlijn water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese 'Kaderrichtlijn water' in werking getreden. De richtlijn is in verschillende stukken beschreven. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in het landelijke waterbeleid. Aspecten zoals duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel

uit van het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw (WB21)'. Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor deze aspecten zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere (nationale) wet- en regelgeving voortkomen.

**Conclusie**

In paragraaf 5.5 van de toelichting wordt het aspect water nader omschreven.

## 2.2 Rijksbeleid

### 2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Verschillende nationale belangen zijn opgenomen in de AMvB Ruimte, die met de structuurvisie in procedure is gebracht.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijke en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten.

Voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is een planMER opgesteld, dat voor de principiële beleidskeuzes de milieu-informatie verschaft. Op basis daarvan kan de Rijksoverheid een weloverwogen besluit nemen. Ook wordt eenieder op basis van het planMER geïnformeerd over de gevolgen van het voorgestelde beleid. Tevens is elke principiële beleidskeuze getoetst op de mogelijkheid van significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

De exacte gevolgen van het loslaten van ruimtelijke regels kunnen niet van tevoren worden ingevuld, omdat deze afhankelijk zijn van de manier waarop decentrale overheden zelf invulling geven aan het beleid. Daarom zijn in het planMER de effecten binnen een bepaalde bandbreedte in beeld gebracht.

De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (de zoals hierboven beschreven AMvB Ruimte).

#### **Relatie met Rijksbeleid**

Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Daarbij gaat het om de haven van Rotterdam en Schiphol, de Brainport Zuidoost-Nederland, de Greenports Venlo, Westland-Oostland, Aalsmeer, Noord-Holland Noord, Boskoop en Bollenstreek, Energyport in Groningen, Food Valley in Wageningen, Health Valley in Nijmegen, Maintenance Valley in West- en Midden Brabant, Utrecht Science Park en de nanotechnologie in Twente en Delft. Deze stedelijke regio's beschouwt het Rijk van nationale betekenis en hiermee gaat het Rijk samen met decentrale overheden aan de slag. Ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid.

### Zuidvleugel/ Zuid-Holland

De MIRT-regio Zuidvleugel omvat de provincie Zuid-Holland, het Groene Hart en (een deel van) de Zuidwestelijke Delta. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn ondermeer:

- Het verbeteren van Den Haag internationale stad, de stad/Mainport Rotterdam en de Greenports Westland-Oostland, Boskoop en Duin- en Bollenstreek door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de bereikbaarheid, het faciliteren van de woningbouwopgave, het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer en het Bereikbaarheidspakket Zuidvleugel, het oppakken van het nationale programma Rotterdam-Zuid en het opstellen van de Rijksstructuurvisies Nieuwe Westelijke Oeververbinding en Haaglanden;
- (...).

### **Conclusie**

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig bestemmingsplan, heeft dit nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. Toch kan geconcludeerd worden dat door het faciliteren van woningbouw in Zeeburg gezorgd wordt voor een versterking van de aan de Greenport Duin- en Bollenstreek en het onderhavige plan in overeenstemming is met de structuurvisie.

## 2.3 Provinciaal beleid

### 2.3.1 Visie op Zuid-Holland (2010)

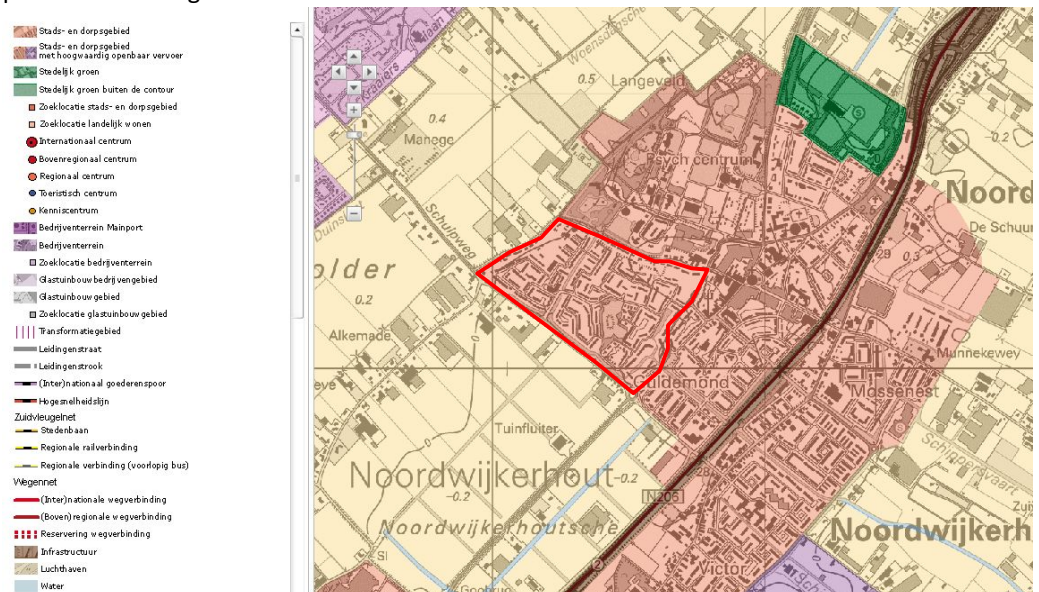
De Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' geeft de visie voor 2020 en een doorkijk naar 2040 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de Structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De structuurvisiekaart bestaat uit twee delen: een functiekaart en een kwaliteitskaart. De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. In de kwaliteitskaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten verbeeld op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld.



Afbeelding 3: ligging globaal plangebied (rood kader) in functiekaart (bron: Provincie Zuid-Holland)

### Aanduidingen functiekaart

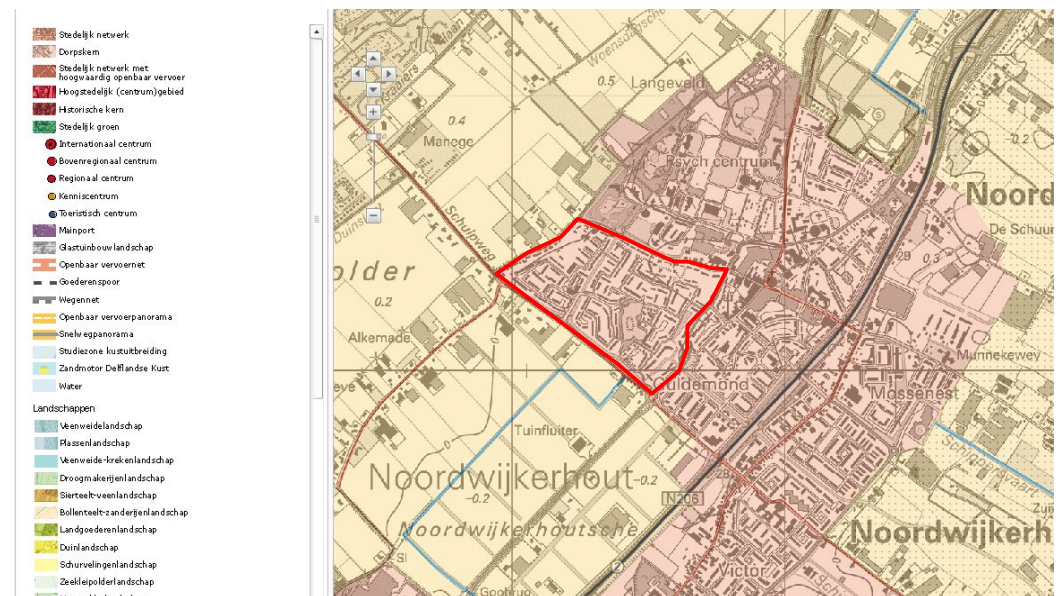
Het plangebied is op de functiekaart aangewezen als:

- Stads- en dorpsgebied: Aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen.

Op de kwaliteitskaart is het plangebied ook beschreven. Aanvullend op de functiekaart zijn op de kwaliteitskaart de onderstaande kenmerken benoemd met hun omschrijving die letterlijk zijn overgenomen.

Het plangebied is aangewezen als:

- dorpskern: Aaneengesloten, relatief kleinschalig bebouwd gebied, en onderdeel van het landelijk gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen;
- (cultuurhistorisch waardevol) bebouwingslint: Aanduiding voor landschappelijk waardevolle en/of cultuurhistorisch waardevolle aangesloten bebouwing in een lint langs wegen, waterwegen of dijken. In bebouwingslinten is alleen incidentele toevoeging van bebouwing mogelijk, onder voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.



Afbeelding 4: ligging globaal plangebied (rood kader) in kwaliteitskaart (bron: Provincie Zuid-Holland)

### Actualisering 2011

Op 23 augustus 2011 heeft GS van Zuid-Holland de ontwerp actualisering 2011 van de Visie op Zuid-Holland voor zowel de Provinciale Structuurvisie als de Verordening Ruimte vastgesteld. De (ontwerp)aanpassing heeft geen gevolgen voor het plangebied.

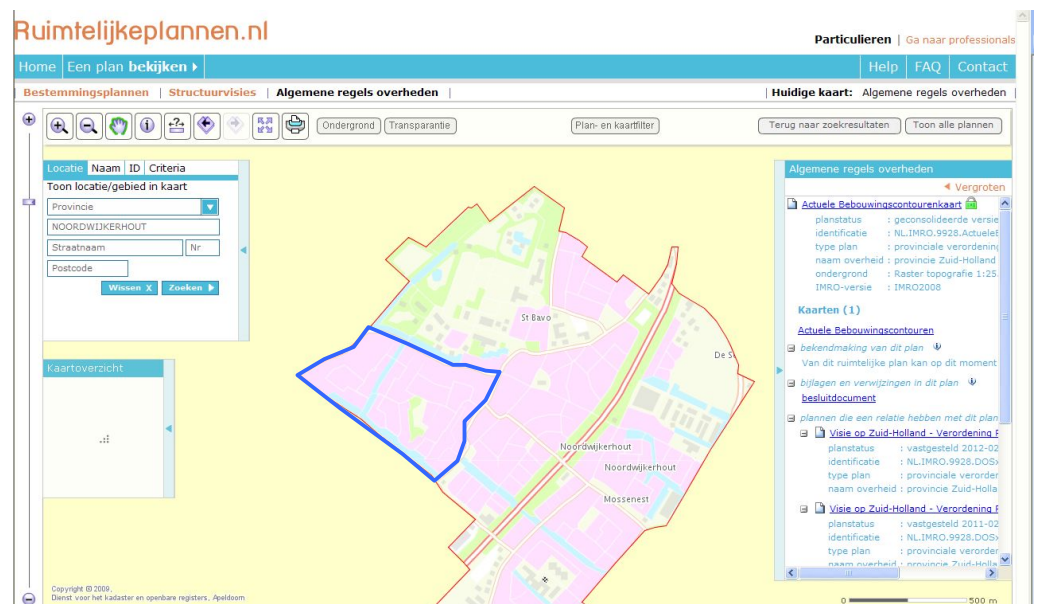
#### 2.3.2 Verordening Ruimte (juli 2010) en actualisatie (2011)

De provincie geeft in de provinciale structuurvisie aan welke zaken de provincie van provinciaal belang vindt. Om het eigen ruimtelijk belang te kunnen waarborgen is een scala aan mogelijkheden voorhanden. Een van deze mogelijkheden is het vaststellen van een verordening Ruimte.

In de verordening staan met name zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen.



Het bestaande en te bebouwen woongebied van Zeeburg is gelegen binnen de bebouwingscontour zoals opgenomen in de Verordening Ruimte.



Afbeelding 5: ligging globaal plangebied (blauw kader) binnen bebouwingscontour uit Verordening Ruimte (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

### 2.3.3 Geactualiseerde Structuurvisie en Verordening Ruimte (2012)

De structuurvisie van de provincie en de regels in de Verordening Ruimte zijn geactualiseerd en op 5 december 2012 gepubliceerd. In deze beide documenten zijn nu ook de Beleidsvisie Economie en Energie, de Beleidsvisie Groen, het beleid voor buitendijks bouwen en de veiligheid en de toegankelijkheid van nieuwe landgoederen opgenomen. Gedeputeerde Staten hebben de geactualiseerde structuurvisie en de Verordening Ruimte vastgesteld.

#### Aanpassingen

Belangrijke aanpassingen zijn het terugbrengen van behoeftering voor bedrijventerreinen met 33 procent en het terugbrengen van het aantal perifere detailhandelslocaties. Naar aanleiding van zienswijzen hebben de winkelcentra (reguliere detailhandel) Leidsenhage (Leidschendam) en In de Bogaard (Rijswijk) alsnog de status van te ontwikkelen centra gekregen. Centra van Berkel en Rodenrijs en Hendrik-Ido-Ambacht zijn toegevoegd als te optimaliseren centra. De verordening biedt nu meer ruimte voor gemeenten om gemotiveerd af te wijken. Gedeputeerde Staten zien er bij beoordeling van de bestemmingsplannen op toe dat die motivatie voldoende is.

Met de actualisatie worden de Verordening Bescherming Landschap en Natuur, Structuurvisie Detailhandel en Nota Wervelender ingetrokken. Voor het reguleren van reclameuitingen in het buitengebied biedt de provincie gemeenten een concept APV-artikel en een overzicht van de mogelijkheden aan.

#### Zienswijzen

De ontwerpstructuurvisie en de ontwerpverordening hebben dit najaar ter visie gelegen. Er zijn 86 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn een aantal aanpassingen gedaan.

Bijvoorbeeld op het gebied van archeologie krijgen gemeenten meer ruimte om af te wijken van de cultuurhistorische hoofdstructuur als zij over een archeologische waardenkaart beschikken.

### **Afweging van belangen**

De Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte zijn vastgesteld in 2010. Afgesproken is de structuurvisie en de verordening actueel te houden door ze jaarlijks te herzien. De provincie Zuid-Holland werkt aan een aantrekkelijke leefomgeving in het dichtstbevolkte deel van Nederland. Een leefomgeving waar ruimte voor wonen, werken, reizen en recreëren in balans is. Met een actuele Provinciale Structuurvisie weegt de provincie wensen en belangen, verdeelt functies over de schaarse ruimte, verbindt partijen en geeft ruimte.

#### **2.3.4 Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020**

Op 12 oktober 2011 is door de Provinciale Staten de Woonvisie 2011-2020 opgesteld als opvolger van de Woonvisie 2005. Naar aanleiding van structurele veranderingen in de woningmarkt en het bestuurlijke krachtenveld is de Woonvisie 2005 herzien. In het document worden een vijftal ambities voor wonen geformuleerd. Uitgangspunt hierbij is dat goed wonen en een goede woonomgeving essentieel zijn voor een krachtige provincie. De vijf ambities betreffen:

- Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
- Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
- Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- Toevoegingen en impulsen dragen bij aan een verbetering van de leefbaarheid.

Daarnaast bevat de provinciale Woonvisie 2011-2020 onder andere het provinciaal woningbouwprogramma en de woonmilieubalans. De verdeling van het programma over de gemeenten is in beginsel de verantwoordelijkheid van de regio's.

Om de kwaliteit van de woonomgeving en woonmilieus te borgen, is het hebben van een actuele regionale woonvisie noodzakelijk. De inzet van de provincie daarbij is dat regionale woonvisies een minimale looptijd van 10 jaar hebben en eens in de vijf jaar worden geactualiseerd. De provincie wil graag samen met de regio's de inhoudsopgaven van de regionale woonvisies opstellen. In het kader van het opstellen van deze visies wordt in ieder geval overeenstemming bereikt over:

- het te bouwen percentage sociale woningbouw;
- het aantal te bouwen woningen;
- een aanpak om de bestaande woonmilieus beter aan te laten sluiten bij de vraag;
- toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Uitgangspunt is dat gemeentelijke bestemmingsplannen in lijn zijn met de actuele regionale woonvisie.

#### **2.3.5 Ontwerp Beleidsplan Duurzaamheid en Milieu 2012-2016**

Op 10 juli 2012 is door Gedeputeerde Staten het Ontwerp Beleidsplan Duurzaamheid en Milieu 2012-2016 vastgesteld. Voor het ontwerp is er van 13 augustus tot en met 21 september 2012 een inspraakperiode gehouden.

Hoofddoel van de provincie is om van Zuid-Holland een duurzame Europese economische topregio te maken.

Om de economische kracht van Zuid-Holland te versterken is een goed vestigings- en leefklimaat van doorslaggevend belang, waar een duurzame en gezonde leefomgeving onderdeel van uitmaakt en waar de provincie samen met partners aan werkt.

In de beleidsvisie duurzaamheid en milieu staat de bescherming en verbetering van de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de fysieke leefomgeving centraal.

Deze beleidsvisie heeft drie pijlers:

- duurzaamheid;
- milieubeleid en
- uitvoering.

Het duurzaamheidsdeel (pijler 1) beschrijft hoe de provincie op haar wettelijke en/of kerntaken - ruimte, economie, mobiliteit, groen en water - invulling geeft aan duurzaamheid. Bij alle hoofdogaven van deze provinciale taken wordt ingezet op duurzaamheid, waarbij er de nodige synergie is tussen sectoren en beleidsvelden elkaar dus versterken. Zo werken ruimte, bereikbaarheid, economie en milieu samen aan economische intensivering en ruimtelijke verdichting rond multimodaal bereikbare centra en knopen. Toevoeging van groen en water voegt hier extra leefomgevingskwaliteit en duurzaamheid toe.

Deze visie beschrijft de milieubeleidskaders (pijler 2) voor bodemsanering en de kwaliteit van lucht, geluid en externe veiligheid. Hierbij staat de menselijke gezondheid centraal en wordt gestreefd naar een schone, stille en veilige leefomgeving. Het betreft actualisering van bestaand beleid.

Verder beschrijft deze visie de kaders voor uitvoering (pijler 3) van het milieubeleid. Een groot deel van de uitvoering gebeurt door de regionale uitvoeringsdiensten. Met de kaders geven de provincie en uitvoeringsdiensten sober en doelmatig invulling aan de wettelijke milieutaken. De nadruk ligt hierbij op het halen van wettelijke nationale en Europese normen. Daar waar verder wordt gegaan dan de norm is dit om meer ruimte te scheppen voor economische ontwikkeling.

### 2.3.6 Conclusie provinciaal beleid

De vaststelling van een nieuwe conserverend bestemmingsplan voor het woongebied Zeeburg past binnen het provinciaal beleid ter stimulering van de ontwikkeling van de Greenport en het verbeteren van de benutting en kwaliteit van het bestaande woongebied. Op grond van de Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte en de actualisatie daarvan in 2011/2012 is het plangebied gelegen binnen de bestaande bebouwingscontour.

## 2.4 Regionaal beleid

### 2.4.1 Holland Rijnland: Regionale structuurvisie 2020

Het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland werkt namens en voor de vijftien gemeenten in de gelijknamige regio, te weten: [Alphen aan den Rijn](#), [Hillegom](#), [Kaag en Braassem](#), [Katwijk](#), [Leiden](#), [Leiderdorp](#), [Lisse](#), [Nieuwkoop](#), [Noordwijk](#), [Noordwijkerhout](#), [Oegstgeest](#), [Rijnwoude](#), [Teylingen](#), [Voorschoten](#) en [Zoeterwoude](#) (totaal bijna 525.000 inwoners). Doelstelling van Holland Rijnland is de kwaliteit van wonen, werken, ondernemen en recreëren van burgers, bedrijven en instellingen in het gebied te bevorderen. Holland Rijnland biedt het kader waarbinnen de gemeenten op deze terreinen kunnen samenwerken om efficiencyvoordelen te behalen, overleg en afstemming te plegen en streekbelangen te behartigen.

In juni 2009 is in de Regionale structuurvisie 2020 (RSV) een gezamenlijke visie op de ruimtelijke toekomst van de regio gegeven. De structuurvisie is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten waaraan alle ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 worden getoetst. Deze visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
5. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenports;
7. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.



Afbeelding 6: uitsnede plankaart Regionale Structuurvisie 2020

## 2.4.2 Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019

De samenwerkende gemeenten in de regio en Holland Rijnland presenteren in deze Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 hun visie op de gewenste ontwikkelingsrichting van de woningmarkt. De Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 dient meerdere doelen:

- De samenwerkende gemeenten en Holland Rijnland stellen een perspectief vast dat zij met elkaar delen: visie, doelstellingen en afspraken.
- De Woonvisie vormt een basis voor het vaststellen van het kwantitatieve en kwalitatieve bouwscenario en voor nadere afstemming over het bouwscenario gedurende de uitvoering.
- We formuleren in deze Woonvisie afspraken over de wijze waarop we ons verantwoordt over de uitvoering en over de wijze waarop we reageren op ontwikkelingen in de woningmarkt.
- De Woonvisie is het richtinggevende beleidskader voor corporaties, projectontwikkelaars, bewoners en niet in de laatste plaats, voor regiogemeenten
- De Woonvisie dient, samen met de Regionale Structuurvisie, als beleidsmatig kader voor de regio-inzet richting het Rijk, bijvoorbeeld bij Verstedelijkingsafspraken

Op basis van de Woonvisie zijn 12 afspraken gemaakt tussen de gemeente. Eén van de afspraken betreft de toevoeging van in totaal netto 24.240 woningen in de periode 2008-2019 aan de bestaande woningvoorraad (gemiddeld ruim 2.000 per jaar).

## 2.4.3 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (2009)

### Aanleiding

De Duin- en Bollenstreek staat voor een omvangrijke economische en landschappelijke vitaliseringsopgave. Om deze opgave voortvarend ter hand te nemen, richten de Greenportgemeenten de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) op.

Het is van belang een wettelijk bindend planologisch kader vast te stellen, waarbinnen de GOM goed kan opereren. Mede daarom besloten de Greenportgemeenten om deze Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) uit te werken voor de Duin- en Bollenstreek.

De ISG kan worden gezien als een deeluitwerking van de Regionale Structuur Visie (RSV), die het intergemeentelijke samenwerkingsverband Holland Rijnland begin 2009 vaststelde. De RSV benoemt vier landschappelijke karakteristieken: de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie, de Kustzone, de Bollenstreek en de Veenweide en Plassen.

De RSV van Holland Rijnland heeft geen wettelijke status zoals de verplichte, zelfbindende structuurvisies van gemeente, provincie en het Rijk op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In tegenstelling tot de RSV heeft de ISG voor de Duin- en Bollenstreek, na vaststelling door de gemeenteraden, voor die gemeenten wél een zelfbindend karakter.

### Doel

Het doel van de ISG Duin- en Bollenstreek is driedig:

- Het gedetailleerder dan in de RSV vastleggen van het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de vitalisering van de Duin- en Bollenstreek tot en met 2030;
- Het wettelijk verankeren van het ontwikkelingskader als (zelf)bindend kader voor de betrokken Greenportgemeenten;
- Het verschaffen van een planologisch juridische basis voor het verevenen van plankosten op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Na vaststelling (december 2009) is de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport het wettelijk toetsingskader bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen en bestemmingsplanwijzigingen voor het buitengebied.

#### 2.4.4 Hoogheemraadschap van Rijnland: Waterbeheerplan 2010-2015

Op 9 december 2009 is het nieuwe waterbeheerplan van het hoogheemraadschap van Rijnland vastgesteld in de Verenigde Vergadering. Dit sleuteldocument zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015. Het plan is gebaseerd op uitgebreid onderzoek en overleg met buurwaterschappen, provincies en Rijk. Ook hebben maatschappelijk organisaties hun inbreng geleverd via het Waterberaad, dat vijf keer is bijeengekomen om dit WBP4 te bespreken.

##### Strategische doelen

Het werk van het hoogheemraadschap van Rijnland is en blijft erop gericht de volgende drie strategische doelen (hoofddoelen) te realiseren:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- gezond water, inclusief doelmatig en effectief beheer van de afvalwaterketen.

Dit WBP4 laat zien wat Rijnland in de planperiode 2010-2015 gaat ondernemen om deze doelen te bereiken.

Het accent van dit waterbeheerplan ligt op een doelmatige en efficiënte uitvoer van maatregelen. De komende planperiode vraagt om grote investeringen en grote inspanning om achterstanden in onderhoud weg te werken en het gebied veilig en klimaatbestendig te maken.

Het waterbeheerplan van het hoogheemraadschap van Rijnland hangt nauw samen met andere waterplannen zoals het provinciale waterplan en het nationaal waterplan. Het is één samenhangend pakket voor de ontwikkeling naar een duurzaam gebruik en duurzame inrichting van het gebied. Rijnland zal zijn eigen verantwoordelijkheid hierin nemen.

##### Watertoets

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in haar handreiking watertoetsprocedure aangegeven welke procedurestappen moeten worden doorlopen en waaraan inhoudelijk in de toelichting en regels de waterparagraaf in bestemmingsplannen moet voldoen.

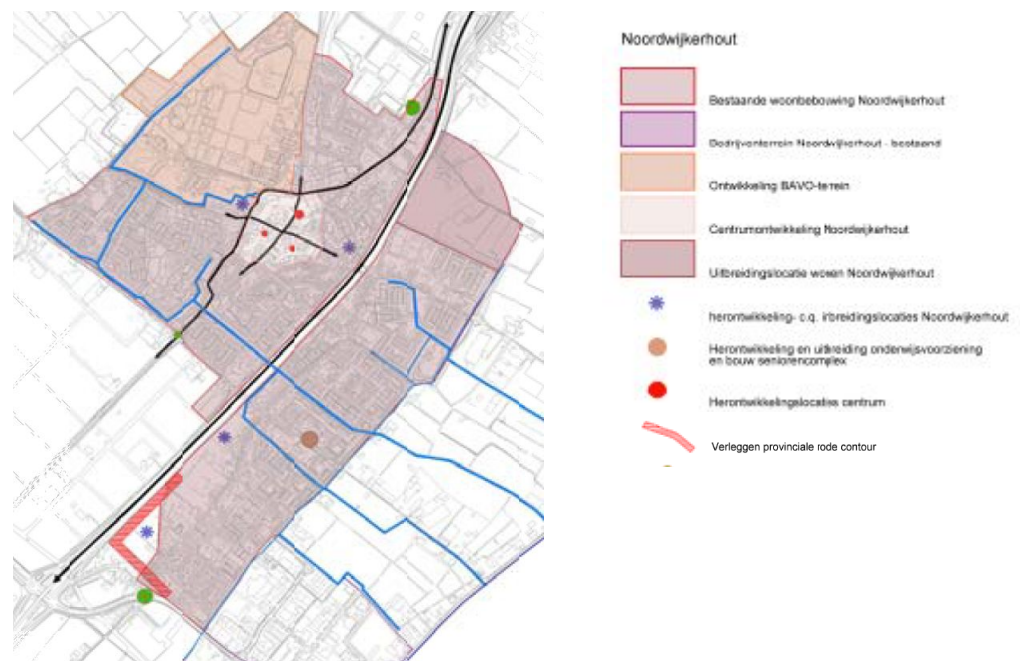
Enkele voor het plangebied relevante aspecten in het kader van water zijn beschreven in § 5.5.

## 2.5 Gemeentelijk beleid

### 2.5.1 Structuurvisie Kernen Noordwijkerhout en De Zilk 2020 (2010)

De gemeente is op basis van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om een structuurvisie op te stellen. Hierin wordt de gewenste ruimtelijke inrichting in de gemeente beschreven tot het jaar 2020. De structuurvisie geeft daarmee het kader aan voor toekomstige ruimtelijke beslissingen en bestemmingsplannen. De Structuurvisie Kernen Noordwijkerhout en De Zilk 2020 geeft aan hoe de toekomstige inrichting van de bebouwde kom van de gemeente wordt gezien. In de structuurvisie wordt dit totale ruimtelijke beleid samengebracht en met een visiekaart inzichtelijk gemaakt.

De gemeente wil door een actief beleid haar kwaliteiten als woongemeente behouden en waar nodig versterken. In 2020 moet er voor iedere doelgroep een geschikte woning te vinden zijn. De gemeente richt zich daarbij ook op mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt. Zij geeft hierbij aan geen enkele groep prioriteit, vanuit de wetenschap dat alle groepen op hun eigen manier een bijdrage leveren aan een vitale gemeenschap.



Afbeelding 7: uitsnede Structuurvisie Noordwijkerhout.

Voor de wijk Zeeburg zijn er geen ontwikkelingen in de structuurvisie benoemd.

### 2.5.2 Wonen in Noordwijkerhout en De Zilk (2012)

Noordwijkerhout is een gewilde woongemeente, met twee karakteristieke dorpskernen Noordwijkerhout en De Zilk. De gemeente biedt in het economisch centrum van Nederland (vlakbij Schiphol en Leiden) rustige en dorpse woongemeenschappen. Het dorp ligt tussen de beroemde bloembollenvelden (met De Keukenhof) en grenzen aan het uitgestrekte duingebied tussen Noordwijk en Zandvoort. Deze kwaliteiten zijn in trek, en zullen bij de verdere groei van het stedelijk gebied in de Randstad aan kracht winnen.

In 2007 is de woonvisie 2008-2011, Krachtige en Vitale kernen, opgesteld. De basis van de woonvisie is nog steeds goed bruikbaar, maar de tijd heeft niet stilgestaan en nieuwe ontwikkelingen vragen om actualisering van de woonvisie.

Het uitgangspunt van de geactualiseerde woonvisie is dat de gemeente zich richt op alle doelgroepen, maar hierbinnen krijgen de starters en de ouderen extra aandacht. De inzet voor beide groepen is het meest gebaat bij een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad. Dat evenwicht is er nu niet altijd en daar richt de actualisering van de woonvisie zich op.

Een van de concrete voorstellen is het realiseren van een woningbouwprogramma voor senioren dat optimaal bijdraagt aan de doorstroming. Verder wordt er gekeken naar de groep woningzoekenden met een inkomen tussen de € 33.614,- en € 45.000,-, die niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar ook te weinig inkomen hebben voor een koopwoning. Starters in deze groep kunnen niet beginnen aan hun wooncarrière en doorstromers kunnen de volgende stap niet maken. Ook wordt er gekeken naar de samenhang wonen met zorg.

De geactualiseerde woonvisie is op 24 mei 2012 door de gemeenteraad van Noordwijkerhout vastgesteld.

### 2.5.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan gemeente Noordwijkerhout 2012-2022

Op 16 maart 2012 is door het college van burgemeesters en wethouders het concept Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan gemeente Noordwijkerhout 2012-2022 (GVVP) aangeboden en op 10 juni 2012 is het plan vastgesteld. Dit plan volgt op de het aangehouden GVVP 2010. De voornaamste reden om destijds het GVVP aan te houden was de verkeersontsluiting van woningbouwlocatie Bavo-terrein.

In het geactualiseerde plan zijn verkeersvarianten doorgerekend voor de kern Noordwijkerhout met de Regionaal Verkeers- en MilieuKaart (RVMK verkeersmodel). Het verkeersmodel is geactualiseerd in 2011 met verkeerstellingen uit dat jaar. Door het gebruik van de meest recente informatie over de huidige situatie en de toekomstige ruimtelijke, infrastructurele, economische en sociaaldemografische ontwikkelingen (in het jaar 2020), is het verkeersmodel verbeterd. Hoewel het altijd een benadering van de werkelijkheid blijft, is het verkeersmodel een goed instrument om de in het GVVP genoemde verkeersvarianten goed met elkaar te vergelijken.

Met het nog in 2010 aan te passen regionaal verkeersmodel zou daarom naar een acceptabele verkeersstructuur gezocht moeten worden. Daarbij heeft de gemeenteraad nadrukkelijk aangegeven wat de randvoorwaarden voor een dergelijke oplossing zijn: niet méér verkeer op de drukbelaste delen van Victoriberg en Herenweg en zo weinig mogelijk verkeer door de bestaande buurten en wijken. Of in andere woorden: zoek een oplossing voor de bereikbaarheid van de nieuwe wijk die de leefbaarheid en verkeersveiligheid in het bestaande dorp niet ondermijnt.

Tijdens de variantenstudie voor de kern Noordwijkerhout zijn diverse verkeersvarianten doorgerekend. Aan de hand van de opgave is geconcludeerd dat een nieuwe wegverbinding tussen de Langevelderweg en de Herenweg ten noorden van de woonwijk De Boekhorst het beste tegemoet komt aan de wensen.

Tevens bevat het GVVP een uitvoeringsprogramma waarin de verschillende thema's ten aanzien van bereikbaarheid, stimuleren openbaar vervoer en fiets, verkeersveiligheid, leefbaarheid en parkeren nader zijn uitgewerkt.



Uit de verschillende varianten en verdere analyse van de verkeersstructuur zijn er kansrijke aanvullende maatregelen naar voren gekomen die nader onderzocht worden op wenselijkheid, haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Eén van deze maatregelen betreft het gedeeltelijke instellen 30 km/uur op Victoriberg, de weg die ten oosten van het plangebied loopt. Het betreffende onderzoek is echter nog niet uitgevoerd en heeft derhalve niet direct invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

#### 2.5.4 Groenstructuurvisie (2006)

De Groenstructuurvisie (2006) dient als inspiratiebron en beoordelingskader bij (intenties tot) uitbreiding, inbreiding, herinrichting of herstructurering. De visie geeft de kwaliteiten weer en geeft per deelgebied aan hoe de groenstructuur versterkt kan worden.

Voor de kern Noordwijkerhout geldt bijvoorbeeld dat met name rotondes die bijzondere punten in het landschap markeren van een nieuwe opgaande beplanting moeten worden voorzien.

De watergangen gaan ook meer een rol van betekenis spelen in de hoofdgroenstructuur: bijvoorbeeld het verbeteren van de onderdoorgang onder de N206 en het versterken van de relatie met het buitengebied.

#### 2.5.5 Archeologiebeleid

De Nota Archeologie is een eerste aanzet tot het formuleren van het gemeentelijk archeologisch beleid en inventariseert wat er op het gebied van de archeologische monumentenzorg binnen de gemeente Noordwijkerhout geregeld dient te worden.

De Nota Archeologie is in 2007 door archeologisch adviesbureau RAAP opgesteld voor de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout. De Nota Archeologie en de bijbehorende Archeologische beleidskaart dient bij het opstellen van bestemmingsplannen te worden gebruikt.

#### 2.5.6 Parapluplan prostitutie

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot seksinrichtingen is weergegeven in het paraplubestemmingsplan "Aanvullende gebruiksregels naar aanleiding van het opheffen van het bordeelverbod" (2002).

Aangegeven is dat de gemeente Noordwijkerhout het uit een oogpunt van openbare orde niet wenselijk acht dat een seksinrichting zich vestigt in wijken of gebieden met overwegend een woonbestemming. Ook het centrum van Noordwijkerhout, met zijn woon- en winkelfuncties, horeca- en uitgaansgelegenheden, wordt niet gezien als een geschikte locatie. Prostitutiebedrijven horen evenmin thuis in het buitengebied, waar het niet past in het karakter van het gebied en waar er strijdigheid zou ontstaan met het Pact van Teylingen.

De voorkeur is gegeven aan een meer geïsoleerde locatie, waar bedrijfsmatige activiteiten in zijn algemeenheid toelaatbaar worden geacht en er toch sprake is dan wel kan zijn van enige sociale controle. Gelet op deze overwegingen is een gedeelte van het bedrijventerrein Gravendam aangewezen als mogelijke vestigingsplaats voor een seksinrichting. In dit bestemmingsplan zijn seksinrichtingen dan ook expliciet uitgesloten.

## 2.5.7 Welstandsnota

In de welstandsnota is een analyse gemaakt van de gemeente Noordwijkerhout. Op basis van deze analyse zijn verschillende gebieden onderscheiden. Deze gebieden worden beschreven en gewaardeerd en aan de hand van de bevindingen zijn criteria geformuleerd waaraan bouwplannen in de betreffende gebieden (welstandshalve) zouden moeten voldoen. Het welstandsbeleid dat voor het woongebied Zeeburg geldt wordt getypeerd als 'Meanderwijken'. De wijk vormt een verzameling clusters en rijen langs straten en woonerven met deels een meanderend stratenpatroon. Door het voorkomen van veel kleine groenelementen heeft de wijk een groen uiterlijk.

Binnen een cluster komt over het algemeen één woningtype voor. Door een wisselende oriëntatie van de geschakelde woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte ontstaat er een gedifferentieerd beeld, hoewel de hoofdoriëntatie van de meeste woningen gericht is op het centrale deel van het woonerf. Binnen dit gedifferentieerde beeld verspringen de rooi- en noklijnen.

De opbouw van de woningen wisselt van simpel tot gedifferentieerd, maar in het algemeen bestaat ze uit een of twee lagen met een kap. De dakvlakken zijn afwisselend en vaak voorzien van dakkappen en dakramen.

Verlengde daken, op- en aanbouwen komen vaak voor. De woningen zijn meestal opgebouwd uit baksteen met beton, waarbij vaak een groot gedeelte van de gevel in beslag wordt genomen door puin of rabatdelen.

De detaillering van de woningen is meestal eenvoudig, met weinig accenten en seriematig van aard. De houten kozijnen, deuren en daklijsten zijn in overwegend terughoudende kleuren geschilderd, waarbij de samenhang van een cluster of rij wel eens verloren is gegaan in particulier initiatief.

### 2.5.7.1 Meanderwijken

Voor de meanderwijken met hun herhaalde architectuur geldt een regulier welstandsniveau. Er zal onder meer worden beoordeeld op behoud van een gedifferentieerd gevelbeeld en samenhangend materiaal- en kleurgebruik.

De volgende criteria zijn van belang toetsing:

#### **Ligging**

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- de individuele woning binnen een cluster of rij of blok is een deel van het geheel en voegt zich hier naar
- overige gebouwen kunnen vrij op de kavel staan
- hoofdmassa's zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen zijn per cluster in samenhang

#### **Massa**

- clusters, rijen en gestapelde woningen kennen een sterke onderlinge samenhang
- alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling
- woningen hebben in principe een onderbouw tot twee lagen met zadeldak
- de nokrichting is in principe evenwijdig aan de de voorgevelrooilijn
- op-, aan- en uitbouwen zijn bij voorkeur per rij of cluster van hetzelfde model

- bijzondere functies mogen afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm

#### **Architectonische uitwerking**

- ontwerpaandacht voor alle details
- herhaling in de rij of het cluster is de leidraad voor het woningontwerp
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op de architectuur van het hoofdvolume

#### **Materiaal- en kleurgebruik**

- het materiaal- en kleurgebruik is per rij, cluster of blok in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen, eventueel met puien, houten beschot of panelen
- hellende daken zijn bij voorkeur voorzien van dakpannen
- het kleurgebruik is in principe samenhangend en terughoudend
- op-, aan- en uitbouwen zijn in kleur en materiaal aangepast aan het hoofdgebouw

### 2.5.7.2 Gemengde bebouwing

Voor de Zeestraat in het plangebied geldt dat deze onderdeel uitmaakt van de gemengde bebouwing van Noordwijkerhout. Deze vormt samen met de Schippervaartweg een belangrijke lintachtige structuur. Voor het gebied aan de Zeestraat gelden andere welstandscriteria. De volgende criteria zijn van belang bij de toetsing:

#### **Ligging**

- het dorps karakter van het gebied behouden
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

#### **Massa**

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het dorps karakter van het gebied
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen zijn eenvoudig tot gedifferentieerd van opbouw
- gebouwen bestaan bij voorkeur uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap
- de begane grondlaag van het gebouw is in principe afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

#### **Architectonische uitwerking**

- de architectuur volgt het beeld van de dorps bebouwing
- de detaillering is zorgvuldig
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume

#### **Materiaal- en kleurgebruik**

- het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak van baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal of in een lichte tint gepleisterd
- hellende daken zijn in principe gedekt met keramische pannen

- houtwerk is geschilderd in traditionele kleuren
- kleuren contrasteren niet met de omliggende bebouwing

## 2.5.8 Ontheffingenbeleid (2010)

De doelstelling van het ontheffingenbeleid van de gemeente Noordwijkerhout is een inzichtelijk, uniform en gemeentebreed beleid. Hiermee wordt duidelijkheid geboden aan zowel de aanvrager als de vergunningverlener over de situaties waarin medewerking wordt verleend aan verzoeken om af te wijken. Tevens leiden de vastgestelde beleidsregels tot een meer effectieve en efficiënte afdoening van de aanvragen.

### *Juridische achtergrond*

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Vanuit de Wro zijn de planologische afwijkingsbesluiten, zoals ontheffingen en het projectbesluit, binnen de systematiek van de Wabo gebracht. Om een activiteit te verrichten die in strijd is met de van toepassing zijnde planologische regeling uit het bestemmingsplan of beheersverordening geldt ingevolge artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo dat een omgevingsvergunning is vereist.

Het toestaan dat wordt afgeweken van het bestemmingsplan of beheersverordening geschiedt onder de Wabo dus niet langer door verlening van een ontheffing of een projectbesluit maar door verlening van een omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo kan vergunning worden verleend voor de in Bijlage II, artikel 4 van het Bor genoemde categorieën van gevallen.

Het betreft de "kruimelgevallen" van beperkte planologische betekenis van voorheen artikel 3.23 Wro juncto artikel 4.1.1 Bro. Voorbeelden van "kruimelgevallen" zijn uit- of aanbouwen, schuurtjes, dakkapellen, etc.

## 2.6 Conclusie

Het bestemmingsplan Zeeburg past, mede gelet op het conserverende karakter, binnen het voorgestane beleid van de verschillende overheden.

## 3 Beschrijving plangebied

### 3.1 Historie

Het landschap in de omgeving van het plangebied Zeeburg kenmerkt zich door de afwisseling van strandwallen en strandvlakten en de intensieve zandafgravingen die vanaf de 17<sup>de</sup> eeuw plaats vonden. Men woont in zandnederzettingen, zoals Noordwijkerhout, Hillegom en Lisse of in kleine linten langs de Oosterduinweg of de Zilkerbinnenweg. De nederzettingen worden afgewisseld door enkele landgoederen. Hieronder volgt een korte toelichting op de ontstaansgeschiedenis van deze omgeving en de belangrijkste kenmerken van het huidige beeld.

#### Landschap van strandwallen en strandvlakten

Tot aan het begin van de jaartelling ontstonden nieuwe strandwallen met duinen. Noordwijk en Noordwijkerhout liggen op de jongste strandwallen (overblijfselen van de oude duinen) die dateren van 1000 voor Christus.

Tussen de strandwallen liggen strandvlakten, zij kenden een moerassig milieu waarin een veenlaag kon ontstaan. De vlakten zijn nog te herkennen in het Langeveld en de Hogeveense-polder.

Ongeveer 500 jaar voor Christus begon de zee opnieuw te stijgen. Een harde westenwind zorgde voor stormvloed die hele stukken van de kust afsloegen. De oude duinen werden op veel plaatsen gedeeltelijk weggeslagen, en op sommige plaatsen verdwenen de oude duinen zelfs helemaal.

Door de kusterosie kwam er veel zand vrij. Dit zand heeft in de periode van 1200 tot 1600 na Christus de 'jonge' duinen gevormd. Deze jonge duinen liggen voor een deel op de oude strandwallen, zijn hoger en reliëfrijker en liggen meer zeewaarts dan de oude duinen.

#### Zandnederzettingen

Aan de hand van het patroon achter elkaar gelegen nederzettingen is de ligging van de strandwallen duidelijk te volgen. Hillegom – Lisse – Sassenheim - Oegstgeest, Noordwijkerhout - Noordwijk-Binnen en Voorschoten - Voorburg - Rijswijk zijn duidelijke voorbeelden. De van oorsprong agrarische nederzettingen ontwikkelen zich vaak als wegdorpen.

Door afzanding van het omliggende terrein zijn wegdorpen, hoog in het landschap komen te liggen, op het oorspronkelijke maaiveld. De woningen dateren veelal uit de periode 1875-1920. Karakteristiek zijn de gebouwcomplexen van de bollenbedrijven, die voor een deel nog als zodanig in gebruik zijn.

#### Zandafgravingen

Het afzanden en vergraven heeft plaatsgevonden vanaf de 17<sup>de</sup> eeuw. Het duinzand werd aanvankelijk vrijwel uitsluitend gebruikt voor de stadsuitbreidingen van Amsterdam, Haarlem en Leiden. Daarnaast diende het als grondstof voor steenfabrieken.

In de tweede helft van de negentiende eeuw kreeg de welvaart in Noordwijkerhout een grote impuls door de 'afzanding' van de binnenduinen. Het zand bleek, na bemesting, bijzonder geschikt te zijn voor de teelt van bloembollen.

#### Landgoederen

In de zeventiende en achttiende eeuw lieten notabelen uit de omliggende grote steden, zoals Leiden en Amsterdam, in Noordwijkerhout hun buitenverblijven bouwen.

De meeste landgoederen bestaan van oorsprong uit een buitenplaats met een ontworpen park- of tuinaanleg en een hoofdgebouw, bijgebouwen en vaak bijbehorende bossen en weilanden. In de 19<sup>de</sup> eeuw werden veel van de oorspronkelijke buitenplaatsen gesplitst of juist samengevoegd tot nieuwe landgoederen.

### Infrastructuur

De hoger gelegen strandwallen waren gunstige vestigingsplaatsen en een goede basis voor de wegenstructuur. De oudste handelswegen volgen de noordoost – zuidwest richting van de zandruggen. Ook de Haarlemmertrekvaart en de spoorlijn Den Haag - Haarlem volgen deze richting, wel liggen zij in de strandvlakte. Het plangebied maakt onderdeel uit van de noord-zuid gericht standwal, die ligt ingeklemd tussen de duinen en de Leidsevaart.

De strandwal vormde oorspronkelijk een hoge rug in het landschap, bestaande uit slibvrij en kalkloos zand. Omdat dit zand in het verleden veel als ophoogmateriaal is gebruikt, zijn grote delen van de standwal afgegraven. Dit is ook het geval aan de westelijke zijde van het plangebied langs de Zeestraat.

De veel voorkomende oost-west gerichte watergangen zoals ook de Guldmondsloot en de Sint Bavosloot zijn het resultaat van de afgravingen. Via deze vaarten en sloten werd het zand naar de Leidsevaart afgevoerd om verder getransporteerd te worden. De afgravingen zijn bepalend geweest voor zowel de hoogteligging als structuur van het gebied.

## 3.2 Functionele analyse

### 3.2.1 Wonen

De gemeente Noordwijkerhout heeft een inwoneraantal van circa 15.600 mensen en heeft een oppervlakte van 2.341 ha.

De wijk Zeeburg heeft een oppervlakte van ongeveer 30 hectare. De belangrijkste functie binnen het gebied is wonen. In de jaren '80 zijn in het gebied circa 1.000 woningen gebouwd. Op enkele gedeeltes langs de Zeestraat is de oude lintbebouwing nog in tact; in dit lint zijn diverse functies aanwezig (wonen en bedrijven).



Afbeelding 8: Zeestraat

Aan de westzijde van het plangebied heeft het bollenteeltbedrijf Van Duivenvoorde nog gronden in gebruik. Deze gronden en de belendende tuinen, behorend bij de bebouwing langs de noordelijke rand van de Zeestraat, zullen in de toekomst ontwikkeld worden.



Afbeelding 9: Foto wijzigingsgebied in bestemmingsplan

Hiervoor is in hoofdstuk 4 een stedenbouwkundige visie ontwikkeld. In deze visie wordt er vanuit gegaan dat de invulling van het terrein aansluit bij het overige gedeelte van de woonwijk Zeeburg. Zowel in stedenbouwkundige opzet als architectonisch ontwerp wordt afgestemd op de bestaande bebouwing. De ontwikkeling van het terrein is vooralsnog niet in het bestemmingsplan opgenomen.

### 3.2.2 Bedrijvigheid

Binnen het plangebied komt een tweetal bedrijven voor welke gevestigd zijn aan de Zeestraat. Het gaat hier om een orthopedagogiek en een opslagloods. Het gaat hier om kleinschalige bedrijven met een lokaal karakter.

De wijk Zeeburg is niet gericht op versterking van de bedrijfsfunctie. In beginsel wordt er vanuit gegaan bedrijven alleen toe te laten op plaatsen waar nu al bedrijven zijn gevestigd. Bedrijfsuitbreiding binnen het plangebied worden slechts toegestaan indien dit ruimtelijk mogelijk is en noodzakelijk voor de voortzetting van de bedrijfsvoering. Bovendien mag ten gevolge hiervan geen onevenredige hinder aan de milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de directe omgeving worden toegebracht.

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijven geïnterviewd en ingeschaald volgens de Standaard Bedrijfsindex (SBI) van de VNG. Hieruit blijkt dat de bedrijven behoren tot maximaal milieucategorie 2. Gelet op de inpassing ten opzichte van de omgeving is voor beide bedrijfsperven de mogelijkheid tot vestiging van bedrijven tot milieucategorie 2 mogelijk gemaakt met daarbij een maatbestemming gericht op de opslag respectievelijk de orthopedische praktijk.

### 3.2.3 Winkels/horeca/dienstverlening/kantoren

Binnen het plangebied komen geen winkels, dienstverlening, kantoren en horecavoorzieningen voor.

### 3.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied komen geen maatschappelijke voorzieningen voor.

### 3.2.5 Sportvoorzieningen

Binnen het plangebied komen geen sportvoorzieningen voor.

## 3.3 Ruimtelijke analyse

### 3.3.1 Noordwijkerhout algemeen

Het plangebied heeft zowel functioneel als ook ruimtelijke een monotone opbouw. Zeeburg is een jaren '80 woonwijk met ervenstructuur. De Zeestraat is hier een uitzondering op en vormt een overblijfsel van oude lintbebouwing. Centraal in de woonwijk is het park gelegen dat omzoomd wordt door woningen.

### 3.3.2 Bebouwingsstructuur

#### Lint

De zone langs de Zeestraat onderscheidt zich van de rest van het gebied, doordat hier sprake is van een gevarieerd patroon van de bebouwing en de kavelgrootte. Dit kan worden verklaard door de ontstaansgeschiedenis van het gebied. De Zeestraat ligt in het verlengde van de Dorpsstraatring, een van de oorspronkelijke assen van het dorp. In het verleden heeft de eerste uitbreiding van het dorp langs deze as plaatsgevonden.

Enkele "gaten", open plakken in dit lint, zijn opgevuld met woningen. Deze woningen zijn met hun voorzijde gericht op de Zeestraat, waardoor oude en nieuwe bebouwing elkaar afwisselen en een geïntegreerd geheel is ontstaan.



Afbeelding 10: Foto nieuwe bebouwing en karakteristieke (oudere) bebouwing naast elkaar aan de Zeestraat

#### Woonerven

Door de gekozen ontsluitingsstructuur (lusstructuur) zijn de woningen in een strokenverkaveling gebouwd. Voor het merendeel zijn het ééngezinsrijenwoningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Op enkele plaatsen komen afwijkende bebouwingsvormen voor:

- langs de Groenewege, de Brittenhuis, de Spanjaarskrocht, de Zeestraat en de Victoriberg komt gestapelde bebouwing voor;
- het gebied rond het park is ruimer verkaveld; hier staan naast rijenwoningen ook vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.



In het voorliggende plan hebben enkele bouwblokken aan de Westerhout en Weversland een accent c.q. verbijzondering gekregen door toepassing van afwijkende hoekwoningen, welke aan de voorgevel plat zijn afgedekt in plaats van met een schuine kap.



Afbeelding 11: Foto woonerf met centrale parkeervoorziening

Bijna alle woningen hebben tuinen en beschikken over voortuinen en hebben circa 10 meter diepe achtertuinen. In de loop der tijd zijn de achtererven van de woningen voor een deel bebouwd. Ook in de voortuinen van enkele rijen woningen zijn bouwwerken, zoals schuurtjes en carports, gerealiseerd. In enkele gevallen zijn de voorheen losstaande bergingen in de voortuin betrokken bij de woning door de ruimte tussen voorgevel en losstaand bijgebouw te bebouwen.



Afbeelding 12: Foto bebouwing in de voortuin

Enkele woningen in het plangebied hebben een variërende kaphoogte. Dit betekent dat aan de voorzijde of achterzijde van de woning de kap van de woning op 3 meter hoogte begint en aan de andere zijde van de woning deze kap op 6 meter hoogte begint. De nok van het dak ligt bij dit type woningen dan ook niet loodrecht in het midden van de woning.



Afbeelding 13: Foto woonbebouwing met verschillende goothoogtes

Om de kwaliteit van de openbare ruimte te behouden dient met het toestaan van gebouwen in de voortuinen van woningen behoudend omgegaan te worden. Dit is, mede op basis van de in 1988 opgestelde en in 1996 geëvalueerde erfnota, nader in de regels van dit bestemmingsplan uitgewerkt.

### 3.3.3 Groen

Centraal in de woonwijk gelegen is een groenzone opgenomen van circa anderhalve hectare. Bij de ontwikkeling van Zeeburg is er voor gekozen het benodigde groen te centreren in één park.

Naast het centrale park kent de wijk een aantal kleinere groene locatie zoals bij aan de Victorieberg tegenover de Coremolen, langs de sloot die in een hoefvorm door de woonwijk gaat en schuin tegenover het centrale park tussen de splitsing van de Groenewege en Spanjaarskrocht. Binnen de gemeente bestaat vanwege de hoge parkeerdruk in de woonwijk de gedachte dit groen in de toekomst voor wat betreft de randen in te richten ten behoeve van extra parkeerplaatsen.

### 3.3.4 Verkeer

#### Verkeersstructuur

De externe ontsluiting van het plangebied geschiedt via de Victoriberg en vanaf de Schulpweg. Op deze twee wegen is de maximumsnelheid 50 km/u. De overige straten in het plangebied vormen de woonstraten of woonerven die op de buurtverzamelstraat Groeneweg aansluiten. Voor al deze wegen is de maximumsnelheid 30 km/u.

Het nieuw te ontwikkelen terrein aan de westzijde van het plangebied zal mogelijk ontsloten worden op de Zeestraat en het Brittenhuis.



Afbeelding 14: Foto mogelijke ontsluiting ontwikkelingslocatie

#### Langzaam verkeer

De belangrijkste fietsrelaties vanuit het plangebied zijn: het centrum, de overige woonwijken in Noordwijkerhout, het sportpark Boekhorst en scholengemeenschap "De Leeuwenhorst". De belangrijkste fietsroutes in het plangebied lopen over de Groenewege, Spiegelberg, Spanjaarskrocht, Erfvoort, Duinsloot en Weversland (richting centrum). In de wijk Zeeburg is sprake van een gemengd gebruik van de rijbanen voor (brom)fietsers en motorvoertuigen.

#### Parkeren

Langs bijna alle straten in het woongebied zijn parkeermogelijkheden aanwezig. In een aantal straten zijn parkeerhavens aangelegd. Parkeren vindt deels ook plaats op eigen erf. Meestal is er een opstelplaats aanwezig in de voortuin. Bij enkele woningtypes is een carport in de voortuin aanwezig, deze bebouwing is positief bestemd.

Bij nieuwbouwplannen hanteert de gemeente Noordwijkerhout de parkeernormen uit de meest recente uitgave van de ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) opgesteld door het CROW.

#### Openbaar vervoer

Via een route over de Wildlaan-Viaductweg-Kerkeland-Victoriberg-Herenweg en vice versa wordt gereden door een buslijn die het plangebied verbindt met onder andere de kernen Den Haag, Wassenaar, Katwijk, Noordwijk, De Zilk, Hillegom en Nieuw-Vennep. Daarnaast is een verbinding aanwezig met de kernen Voorhout, Oegstgeest en Leiden.

In Den Haag, Hillegom, Nieuw-Vennep en Leiden kan worden overstapt op de trein.

De wijk Zeeburg wordt, met acceptabele loopafstanden, tot maximaal circa 600 m, door het openbaar vervoer voldoende ontsloten.

### 3.4 Bodem

In de gemeente Noordwijkerhout komen een aantal bodemsoorten voor. In het Dino-loket van TNO zijn 2 grondboringen in de omgeving (circa 700 m) van het plangebied gevonden. De boringen geven inzicht in de bodemopbouw tot 35 m -mv. Uit de gegevens blijkt dat de bodem voornamelijk bestaat matig grof tot matig fijn zand.

#### Bodemkaart van Nederland

Op de bodem- en grondwaterkaart van Nederland is de bodem van het gebied beschreven als eerdgronden bestaande uit matig fijn zand.

### 3.5 Archeologie en cultuurhistorie

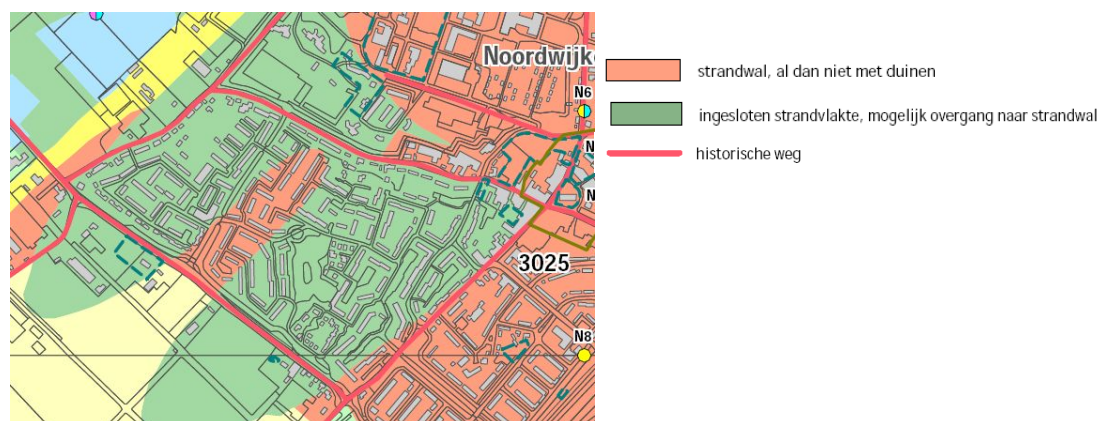
#### *Archeologie*

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zuid Holland kent het plangebied een zeer grote kans op archeologische sporen.

#### *Archeologie in bestemmingsplan*

In 2007 is door archeologisch adviesbureau RAAP voor de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout archeologisch beleid opgesteld. Op grond van de Nota Archeologie en bijbehorende Archeologische beleidskaart zijn voor een groot deel archeologische verwachtingswaarden aanwezig voor het plangebied. In onderstaande afbeelding zijn per bodemtype de archeologische eisen ten aanzien van een inventariserend archeologisch onderzoek (strandwal) en verkennend archeologisch onderzoek (overige gebieden) opgenomen met bijbehorende diepte- en oppervlakte criteria.

Voor het bestemmingsplangebied geldt dat deze wordt omsloten door een drietal historische wegen; Zeestraat, Schulpweg en Victoriberg-Dorpsstraat. De bodem binnen het plangebied is ter hoogte van de woonbebouwing opgebouwd uit voornamelijk een ingesloten strandvlakte, mogelijk overgang naar strandwal. Deze gebieden hebben een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum. In noord-zuid richting ligt ten oosten van de watergang in de wijk Zeeburg een strandwal al dan niet met duinen. Binnen dit gebied bestaat er een hoge archeologische verwachting vanaf het Neolithicum.



Afbeelding 15: Fragment archeologische beleidskaart en koppeling met bestemmingsplan (bron: RAAP, 2007)

#### Ruimtelijke gevolgen

Voor het woongebied is er een archeologische medebestemming opgenomen ter hoogte van de strandwal als dan niet met duinen waarbij bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden het maaiveld én groter dan 100 m<sup>2</sup> niet zijn toegestaan. Deze ingrepen kunnen pas plaatsvinden indien er een inventariserend archeologisch onderzoek is overlegd.

Voor het overige gebied van de wijk Zeeburg is er een archeologische medebestemming waarbij bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden het maaiveld én groter dan 500 m<sup>2</sup> niet zijn toegestaan. Deze ingrepen kunnen pas plaatsvinden indien er een verkennend archeologisch onderzoek is verricht naar de aanwezigheid en intactheid van de voet van de strandwal. Indien er een strandwal aanwezig is dient er een inventariserend archeologisch onderzoek te worden verricht.

### *Cultuurhistorie*

Volgens het streekplan maakt het plangebied en de directe omgeving onderdeel uit van de zone archeologische verwachting. Het plangebied is geen aangewezen Belvédèregebied. Binnen het plangebied bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten.

## 3.6 Netwerken

### Kabels en leidingen

De (kleinere) nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, kabelkasten en rioolinstallaties zijn niet afzonderlijk geïnventariseerd en bestemd maar algemeen geregeld door het opnemen van nutsvoorzieningen in de doeleindenomschrijving en de omvang ervan te beperken in de bouwregels.

Binnen het plangebied zijn geen kabels, leidingen en straalpaden van zodanige importantie aanwezig, dat deze bij de planvorm betrokken dienen te worden c.q. afzonderlijk in het plan opgenomen dienen te worden.

### Straalpad

Een straalpad is een voorziening voor het transport van signalen tussen zender en ont-vanger voor bijvoorbeeld radio en TV. Gebruikers van een dergelijke voorziening zijn KPN en het ministerie van Defensie.



## 4 Stedenbouwkundige visie ontwikkelingslocatie

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie voor de inbreidingslocatie in de wijk Zeeburg is rekening gehouden met een aantal aspecten welke in de onderstaande visie aan bod komen. In paragraaf 4.2 is de ruimtelijke vertaling van de stedenbouwkundige visie weergegeven.

### 4.1 Visie

#### Begrenzing plangebied

Een aantal grondeigenaren rondom het agrarische perceel aan de Zeestraat hebben hun eerste initiatieven aan de gemeente Noordwijkerhout kenbaar gemaakt. Op dit moment ontbreekt voor het totale gebied echter één visie op een herontwikkeling.

Voor de verdere uitwerking van de plannen is in deze paragraaf aangegeven welke gronden kunnen worden betrokken bij een mogelijke toekomstige ontwikkeling.

Het streven is om voor het gehele gebied één visie op te stellen en deze, wellicht gefaseerd, in de toekomst te ontwikkelen.



Abbeelding 16: Begrenzing van het ontwikkelingsgebied in Zeeburg op kadastrale kaart (bron: gemeente Noordwijkerhout)

#### Stedenbouwkundige uitgangspunten

Met de stedenbouwkundige invulling van het plangebied wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande structuur van Zeeburg. Zo is het uitgangspunt dat in het gebied ruimte is voor maximaal 35 grondgebonden woningen.

### Verkeer

De ontsluiting van het gebied gebeurt via het Brittenhuis (en de wijk Zeeburg) en in de bocht van de Zeestraat. Een andere mogelijke ontsluiting op de Zeestraat bevindt zich tussen de huisnummers 195 en 201.

Er kan hierdoor een ringstructuur voor het gemotoriseerd verkeer worden gemaakt zodat bij calamiteiten er altijd een ontsluiting mogelijk is. De centraal gelegen tak van de Brittenhuis wordt doorgetrokken tussen de twee rijblokken, waarmee een extra verbinding voor langzaam verkeer ontstaat.

### Parkeren

Het parkeren zal voor rijwoningen grotendeels in het openbaar gebied geregeld moeten worden. Voor twee-onder-één-kap woningen en wellicht ook bij rijwoningen op de hoeken van de woonblokken kan ruimte worden gevonden voor het parkeren op eigen terrein.

Aan de hand van het 'Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan Noordwijkerhout 2010-2020' en de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering' wordt uiteindelijk de parkeerbehoefte bepaald op basis van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan dat maatvast is. Uitgangspunt is dat het parkeren wordt opgelost binnen het plangebied.

Bij het gebruik van de parkeernorm moet rekening gehouden worden met:

- bereikbaarheidskenmerken van de locatie;
- specifieke kenmerken van de functie;
- mobiliteitskenmerken van de gebruikers/bezoekers van het gebouw;
- het gemeentelijke parkeerbeleid.

Voor het parkeren in het openbaar gebied kan zowel haaks als langs wordt geparkeerd. Voor een haaks parkeervak is een afmeting gehanteerd van 2,5 bij 5 meter. De parkeervakken voor langsparkeren bedragen circa 2,5 bij 6,7 meter.

## 4.2 Ruimtelijke vertaling

Voor de ontwikkeling van de visie op dit gebied is in het bestemmingsplan Zeeburg geen regeling opgenomen. Gelet op ondermeer het provinciaal beleid is het opnemen van een directe bestemming 'Wonen' of een wijzigingsgebied op dit moment niet aan de orde. Voor het gebied waarop de visie zoals beschreven in paragraaf 4.1 betrekking heeft zijn de huidige vigerende bestemmingen overgenomen.



## 5 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

### 5.1 Geluid

#### 5.1.1 Wettelijk Kader Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) beoogt de burger te beschermen tegen te hoge geluidbelastingen. Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd.

Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. De zonebreedte bij een binnenstedelijke weg bedraagt 200 meter gemeten vanuit het hart van de weg. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Dit wil zeggen dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel van een woning, vanwege de weg, ten hoogste 48 dB mag bedragen. De waarde wordt berekend op basis van  $L_{den}$  (day, evening en night), ofwel op basis van de gemiddelde geluidsbelasting op een gevel gedurende 24 uur uitgedrukt in dB (= decibel). Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar voorzien worden.

Indien de gemeten waarden de grenswaarde van 48 dB overschrijden dient er een hogere grenswaarden aangevraagd te worden bij het college van burgemeester en wethouders. Een hogere waarde kan in binnenstedelijk gebied worden aangevraagd tot een hoogte van maximaal 63 dB. Indien deze waarde wordt overschreden kan een project slechts worden gerealiseerd door het toepassen van 'dove gevels'.

#### 5.1.2 Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit)

Activiteiten (zoals gevestigde bedrijvigheid, e.d.) zijn op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit) individueel gebonden aan geluidvoorschriften. Elke activiteit dient te worden getoetst aan de voorschriften die in dit Besluit zijn opgenomen.

De geluidvoorschriften uit het genoemde Besluit gelden voor iedere activiteit afzonderlijk. De woonomgeving zal echter in de praktijk de gezamenlijke geluidbelasting ondervinden. Bij de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals genoemd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient daarom rekening te worden gehouden met het tegelijk kunnen plaatsvinden van geluidproductie van diverse activiteiten (cumulatie).

Daarnaast is het aan te bevelen om voor de beoordeling in het kader van de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening te houden met de aard van de woonomgeving. De Handreiking industrielawaai en vergunningverlening (VROM, 1998) is hiervoor een instrument.

In genoemde Handreiking wordt voor een 'woonwijk in de stad' een richtwaarde aangegeven van 50 dB(A) etmaalwaarde voor de gemiddelde geluidbelasting (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau). Daarnaast wordt aanbevolen om te streven naar het voorkomen van maximale geluidniveaus die 10 dB hoger zijn dan de gemiddelde geluidbelasting.

Aangrenzend aan het plangebied komen enkele agrarische bedrijfspercelen voor. Deze bedrijven hebben qua milieubelasting echter geen nadelig effect op de woonwijk.

### 5.1.3 Luchthavenindelingbesluit

Het plangebied ligt niet binnen het beperkingsgebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol. Ook ligt het plangebied buiten de 20 KE contour vanwege Schiphol uit de Nota Ruimte. Binnen de 20 KE contour zijn geen nieuwe uitleglocaties voor de woningbouw mogelijk.

### 5.1.4 Toets / Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan legt de bestaande en vergunde situatie(s) vast. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten behoeve van geluidsgevoelige functies. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder hoeft daarom niet te worden uitgevoerd. Ook worden binnen het plangebied geen nieuwe activiteiten op grond het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit) mogelijk gemaakt.

## 5.2 Luchtkwaliteit

### 5.2.1 Wettelijk kader

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

#### **Wettelijk kader**

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In Titel 5.2 Wm is ook vastgelegd op welke plaatsen geen beoordeling van de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden. Dit wordt beschreven in het zogenaamde toepasbaarheidsbeginsel. Dit is onder andere het geval in gebieden in de buitenlucht waartoe leden van het publiek normaliter geen toegang hebben, op een arbeidsplaats als bedoeld in de Arbeidsomstandighedenwet 1998 en op de rijbaan en middenberm van een weg.

Bij Titel 5.2 Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen.

De volgende AMvB's en regelingen zijn of kunnen relevant zijn bij luchtkwaliteitonderzoeken:

- AMvB en Regeling niet in betekenende mate bijdragen;
- Regeling projectsaldering 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Besluit Gevoelige bestemmingen.

In de *Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007* (Rbl2007) zijn regels vastgelegd voor de wijze van uitvoering van luchtkwaliteitonderzoeken. Bepaald is onder andere waar en hoe de luchtkwaliteit vastgesteld dient te worden. Tevens is vastgelegd dat gebruik gemaakt dient te worden van enkele generieke invoergegevens welke jaarlijks worden vastgesteld. Tot deze gegevens behoren onder andere de achtergrondconcentraties, de emissiefactoren voor het wegverkeer en de meteorologie.

## 5.2.2 Beoordeling luchtkwaliteit

### Grenswaarden

De (Europese) grenswaarden voor de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht zijn vastgelegd in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Deze grenswaarden zijn gericht op de bescherming van de gezondheid van mensen en dienen op voorgeschreven data te zijn bereikt.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen", die onder het gelijknamige Besluit hangt, zijn categorieën van gevallen opgenomen die per definitie 'niet in betekenende mate' zijn. Zo hoeft een woningbouwontwikkeling van minder dan 1.500 woningen of een kantoorontwikkeling van minder dan 100.000 m<sup>2</sup> niet meer onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor dus ook geen toetsing aan de grenswaarden meer plaats te vinden.

### NIBM-Tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

Het doel van deze tool is:

- Eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht;
- Het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten;
- Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekenende mate.

De [NIBM-tool juni 2011](#) is een excel-applicatie op basis van Rekenmethode 1 (Rbl 2007) en hoeft niet geïnstalleerd te worden. Voor de NIBM-tool is een [handleiding](#) beschikbaar waarin het toepassingsbereik en de uitgangspunten zijn toegelicht.

### 5.2.3 Conclusies voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard. Er treedt daarom geen verslechtering op van de luchtkwaliteit.

Het is zinvol ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide 20,1 microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof is dit 22,9 microgram per kubieke meter. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter, te bereiken in 2015 respectievelijk in 2011).

Gelet op het bovenstaande kan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven en staat de luchtkwaliteiteisen op grond van artikel 5.16, lid 1, onder c van de Wet milieubeheer besluitvorming niet in de weg.

Vanuit het oogpunt van de Wet ruimtelijke ordening en Wet milieubeheer in relatie tot luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan Zeeburg.

## 5.3 Bodem

### 5.3.1 Wettelijk kader

In het Besluit ruimtelijke ordening is indirect geregeld in artikel 3.1.6 dat een bodemonderzoek verricht moet worden met het oog op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. De gemeente moet onderzoek verrichten naar de bestaande toestand en deze toetsen aan de wenselijke bodemkwaliteit. Op sterk verontreinigde grond mogen geen gevoelige objecten, zoals woningen gerealiseerd worden.

Het bodemonderzoek is opgebouwd uit verschillende fases. In eerste instantie wordt een BIS-toets (Bodem Informatie Systeem) uitgevoerd, waarbij gekeken wordt naar historische gegevens over de bodem. Uitgangspunten hierbij zijn in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken, historische informatie over voormalige bedrijvigheid en gedempte sloten en de huidige potentieel bodembedreigende activiteiten. De BIS-toets wordt verder aangevuld met vooronderzoek om uitsluitsel te geven of de potentieel bodembedreigende activiteiten hebben kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Als een verontreiniging aannemelijk is, wordt door middel van een verkennend bodemonderzoek bepaald of de verontreiniging ernstig is.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet dient te worden voorkomen dat er gebouwd wordt op een bodem die zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers. Dit wordt voorkomen door het uitvoeren van een bodemonderzoek.

### 5.3.2 Onderzoek en conclusie voor het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend plan, hetgeen inhoudt dat er geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de reeds bestaande planologische mogelijkheden in het plan zijn opgenomen. Derhalve is het niet noodzakelijk een verkennend bodemonderzoek te verrichten.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Wettelijk kader

In het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP 4) zijn de lijnen uiteengezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering welke is onder te verdelen in het plaatsgebonden (individuele) risico en het groepsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico geeft burgers in hun directe woonomgeving een minimaal beschermingsniveau. Het groepsrisico heeft tot doel dat de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers expliciet wordt afgewogen en verantwoord.

Beide vormen zijn omgezet in harde regelgeving welke als uitgangspunt geldt voor het milieubeleid en het ruimtelijk beleid van overheden. In het Besluit externe veiligheid en inrichtingen (Bevi) van 27 mei 2004 zijn de wettelijke normen vastgelegd. Hieraan gekoppeld zijn de Richtlijnen externe veiligheid inrichtingen (Revi) van 8 september 2004. In geval van externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten van gevaarlijke stoffen. Op grond van het besluit dienen risicocontouren dan wel de veiligheidsafstanden in de ruimtelijke planvorming te worden meegenomen.

Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijf(-sterrein). Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten (o.a. woningen) en beperkt kwetsbare objecten (o.a. bedrijven, winkels, horeca). Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit wil die risico's beperken. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen. Woningbouw en andere (beperkt) kwetsbare objecten zijn niet toegestaan binnen de  $10^{-6}$  risicocontour van het plaatsgebonden (individuele) risico rond inrichtingen waarin opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en rond transportroutes gevaarlijke stoffen (weg, spoor, water, buisleidingen). Voor transport gevaarlijke stoffen worden ruimtelijke plannen getoetst aan de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (RNVGS). De wetgeving met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Plaatsgebonden Risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$  jaar PR-contour (die als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

### Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

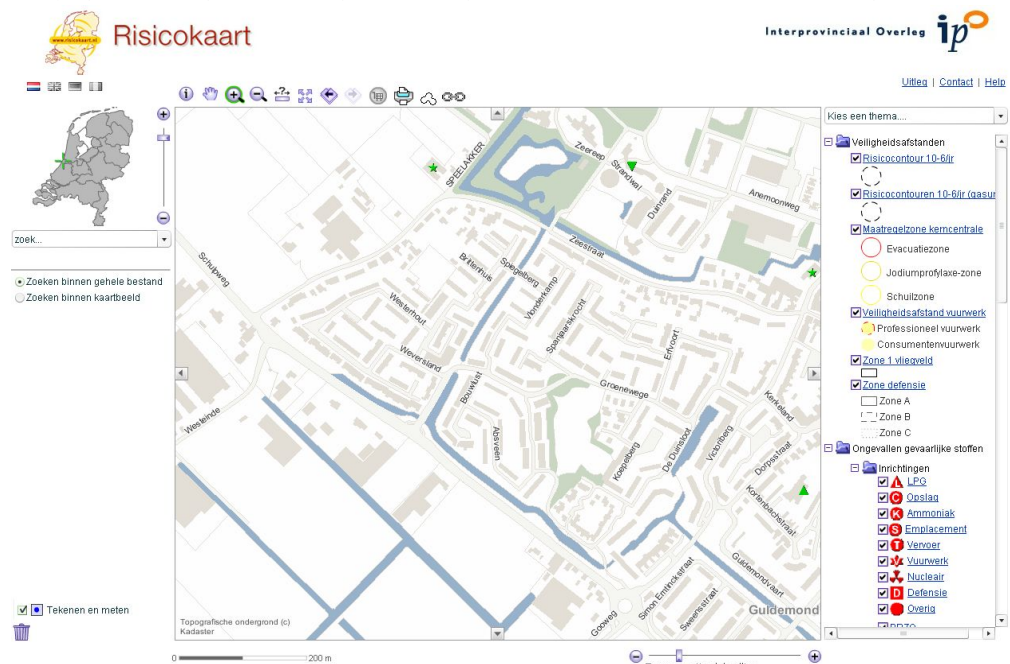
Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

### Provinciale risicokaart

Er zijn in het plangebied en haar omgeving geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Bevi of het Brzo en derhalve relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Over de N206 en omliggende wegen rondom het plangebied, vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Er zijn geen leidingen aanwezig die consequenties hebben voor de externe veiligheid.



Afbeelding 17: Uitsnede Riscokaart (bron: www.riscokaart.nl)

Er zijn in het plangebied ook geen kwetsbare objecten gelegen.

## 5.4.2 Conclusie

Er zijn in het plangebied en haar omgeving geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Bevi of het Brzo en derhalve relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Over de N206 en omliggende wegen rondom het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Er zijn geen leidingen aanwezig die consequenties hebben voor de veiligheid. Op basis van de geraadpleegde informatie wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan niet in de weg staat.

## 5.5 Water

### 5.5.1 Wettelijk kader

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de ordenende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, tekort aan waterkwantiteit, verdroging, etc. te voorkomen.

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden.

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is dit geregeld in artikelen 3.1.1. en 3.1.6. Vanaf het begin van de planvorming dient overleg gevoerd te worden tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie “vasthouden, bergen en afvoeren” moet worden gehanteerd. Voor enkele locaties binnen het plangebied wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze locaties zullen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet de wateropgave binnen het ontwikkelingsgebied worden opgelost en niet worden afgewenteld op de omgeving.

Daarnaast wordt ook beleid gevoerd ten aanzien van kwaliteit door het scheiden van schoon en vuilwater. Bij nieuwbouw moet een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd worden, zodat hemelwater niet wordt afgevoerd op het riool maar wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

### 5.5.2 Waterbeleid

#### *Europees beleid*

In 2000 is de kaderrichtlijn water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar het kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunten genomen worden. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken.

#### *Rijksbeleid*

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2010 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

#### *Watertoets*

Onderdeel van het rijksbeleid is de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, structuurplannen en ook ruimtelijke onderbouwingen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen.

De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

### *Waterwet*

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

De Waterwet bevordert doelmatig, integraal waterbeheer en levert een bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

De Waterwet vervangt de volgende bestaande wetten:

- Wet op de waterhuishouding
- Wet op de waterkering
- Grondwaterwet
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren
- Wet verontreiniging zeewater
- Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904)
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte')
- Waterstaatswet 1900
- Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming

De Waterwet bevat nieuwe eisen aan het watersysteem en verplichtingen voor de waterbeheerders. Maar de waterwet regelt niet alles zelf. Voor bepaalde onderwerpen wordt een nadere invulling gegeven aan de regelgeving via algemene maatregelen van bestuur (zoals het 'waterbesluit' en het 'besluit kwaliteitseisen en monitoring water') of in verordeningen van provincies en hoogheemraadschappen (zoals leggers, de keur en peilbesluiten). Uitgangspunt van de Waterwet is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. Zodoende is vooraf voor iedereen duidelijk wat wel en wat niet kan. Voor deze activiteiten is dan geen vergunning meer nodig. De Wvo-vergunning voor lozingen vanuit gemeentelijke rioolstelsels op het oppervlaktewater (o.a. riooloverstorten) en de heffing op riooloverstorten verdwijnen hiermee.

Voor overige bijzondere activiteiten die niet onder de algemene regels vallen wordt één integrale watervergunning geïntroduceerd, die de verschillende vergunningen uit eerdere wetgeving vervangt. Het officiële loket voor aanvraag van de watervergunning wordt ondergebracht bij de gemeente. Als ook een omgevingsvergunning nodig is, kan die samen met de watervergunning, bij hetzelfde loket worden aangevraagd. De gemeente zorgt vervolgens voor doorzending naar de juiste bevoegde instanties (provincie, rijk of waterschap). De watervergunning kan ook rechtstreeks bij de bevoegde instanties worden aangevraagd. De bevoegde instanties zijn verantwoordelijk voor de bestuursrechtelijke handhaving van de Waterwet.

### *Provinciaal beleid*

Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilingbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding-)water.



Met de inwerkingtreding van de Waterwet op 22 december 2009 (is het Hoogheemraadschap van Rijnland de beheerder van het grondwater geworden. Onttrekkingen voor drinkwater, koudewarmte-opslag en industriële onttrekkingen groter dan 150.000 m<sup>3</sup> per jaar vallen nog wel onder het gezag van de provincie Zuid-Holland.

### Beleid stedelijk waterbeheer

De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat, mede gezien de klimaatveranderingen, op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan. De speerpunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging, het afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen. Van het verhard oppervlak dient 15% te worden gecompenseerd in oppervlaktewater. In het Waterbeheerplan 2010-2015 wordt beschreven wat het Hoogheemraadschap van Rijnland wil bereiken, hoe het hoogheemraadschap dat wil doen en welke kosten en/of personele inzet daarmee gemoeid zijn. In het plan zijn strategische doelen geformuleerd (veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water) en per strategisch doel zijn concrete maatregelen benoemd. Voor Noordwijkerhout heeft het Hoogheemraadschap echter geen concrete maatregelen geformuleerd in het Waterbeheerplan.

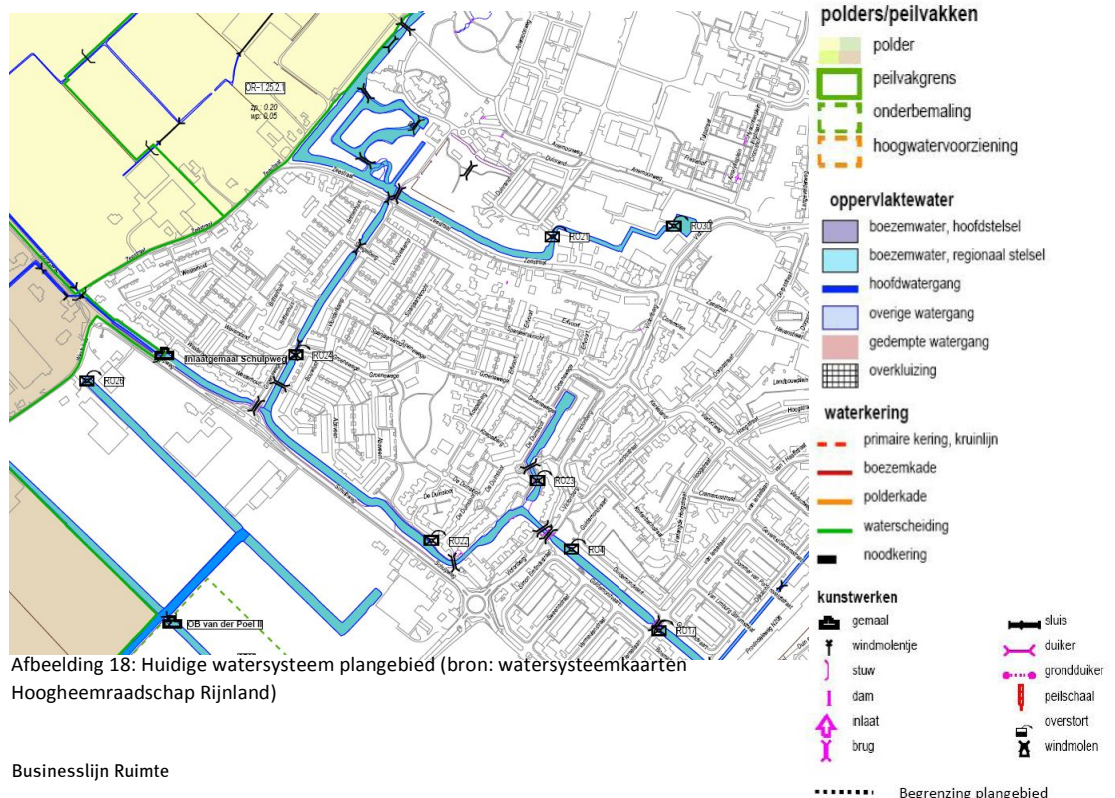
### 5.5.3 Huidige situatie

De knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding zijn geïnventariseerd. Hieronder zijn de huidige en toekomstige situatie beschreven.

#### Huidige situatie

Het plangebied ligt in het westelijk deel van de kern Noordwijkerhout en bestaat uit het woongebied Zeeburg begrensd door de Zeestraat, Schulpweg en Victoriberg. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 35 ha. Het maaiveld ligt op circa NAP 0 m.

Recent zijn er in het plangebied twee bergbezinkbassins aangelegd om bij grote regenbuien het hemelwater te kunnen bergen zodat er geen overstort plaatsvindt op open water.



Afbeelding 18: Huidige watersysteem plangebied (bron: watersysteemkaarten Hoogheemraadschap Rijnland)

### Grondwater

Er zijn geen gegevens over het grondwater binnen of in de omgeving van het plangebied.

### Grondwaterkaart van Nederland

Uit de grondwaterkaart van Nederland blijkt dat de stijghoogte van het eerste watervoerende pakket op ca. NAP -1 m ligt. De geschatte kD-waarde (doorlatendheid) ligt tussen 900-1300 m<sup>2</sup>/d.

### Oppervlaktewater

Het plangebied is gelegen in de boezem. Het hoogheemraadschap streeft in de boezem naar een waterpeil van NAP -0,59 in de zomer en een waterpeil van NAP -0,62 in de winter. Het waterpeil is onbekend.

### Hemelwater- en vuilwaterafvoer

In de huidige situatie wordt zowel het hemelwater van het verharde oppervlak als het vuilwater afgevoerd naar het gemeentelijke gemengde rioolstelsel.

### Toekomstige situatie

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt het vuilwater aangesloten op het bestaande gemeentelijke gemengde stelsel.

### Gewenste situatie

Het hoogheemraadschap van Rijnland stelt dat voor de nieuwe bebouwing met een oppervlak groter als 500 m<sup>2</sup> een hemelwaterretentie wordt aangelegd. Binnen het plangebied dient volgens de richtlijnen van het hoogheemraadschap een bui die eens in de 100 jaar voorkomt te worden geborgen.

Wanneer er nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden zullen deze zoveel mogelijk worden afgekoppeld. Voor afzonderlijke projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m<sup>2</sup> wordt door het hoogheemraadschap geen compensatie vereist. Voor grotere projecten zal waterberging aangelegd worden. Hierbij wordt uitgegaan, volgens het beleid van het hoogheemraadschap, van 15% van de toename aan verhard oppervlak.

## 5.6 Natuurtoets

### 5.6.1 Vogel- en habitatrictlijn (Natura 2000-gebieden)

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa, de zogenaamde Natura 2000-gebieden. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen.

Concrete richtlijnen zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrictlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrictlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten.

Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

Het plangebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van een Vogelrichtlijngebied of een beschermd natuur- of Staatsmonument.

## 5.6.2 Flora- en faunawet

Het doel van de Flora- en faunawet (1998) is het instandhouden van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Beschermden soorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. De bescherming wordt geregeld op drie manieren.

Ten eerste het verbieden van handelingen die de instandhouding van soorten direct in gevaar kunnen brengen. Ten tweede kunnen kleine objecten (bijv. grot, fort) of terreinen worden aangewezen als beschermd gebied als het gebied van groot belang is voor het voortbestaan van een soort. Ten derde moet voor ingrepen waarbij soorten of objecten die vallen onder de Flora- en faunawet zijn betrokken een ontheffing worden aangevraagd bij de Dienst Regeling. Bevoegd gezag is het ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie (EL&I).

In het kader van de Flora- en faunawet is een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Indien als gevolg van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ordening schade aan beschermde soorten wordt toegebracht, is een ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk. Het is daarbij van belang om te weten tot welke beschermingscategorie de aanwezige soorten behoren.

De beschermde soorten zijn ingedeeld in vier categorieën:

- algemene soorten waarvoor geen ontheffingsplicht geldt wegens een algehele vrijstelling;
- strikt beschermde soorten waarvoor een ontheffingsplicht geldt voor werkzaamheden die leiden tot verstoring van deze soorten of vernietiging van het leefgebied;
- overige soorten ('middengroep') waarvoor een vrijstelling geldt indien wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Voor het onderhavige project is een dergelijke gedragscode niet van toepassing, zodat ook voor deze soorten een ontheffingsplicht geldt.
- Broedende vogels, waarvoor geldt dat deze niet verstoord mogen worden. Hiervoor kan in het algemeen ook geen ontheffing worden verkregen, doordat dit eenvoudig te voorkomen is door de werkzaamheden uit te stellen tot na de broedperiode. Voor een beperkt aantal soorten geldt dat hun nest ook buiten het broedseizoen beschermd is.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of bij een bouwplan waarvoor dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan alvorens dit plan uitgevoerd kan worden, dient onderzoek verricht te worden naar het effect van de handelingen welke soorten (dieren en planten) aanwezig zijn in het gebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in algemene soorten, zeldzame soorten en zeer zeldzame cq. bedreigde soorten.

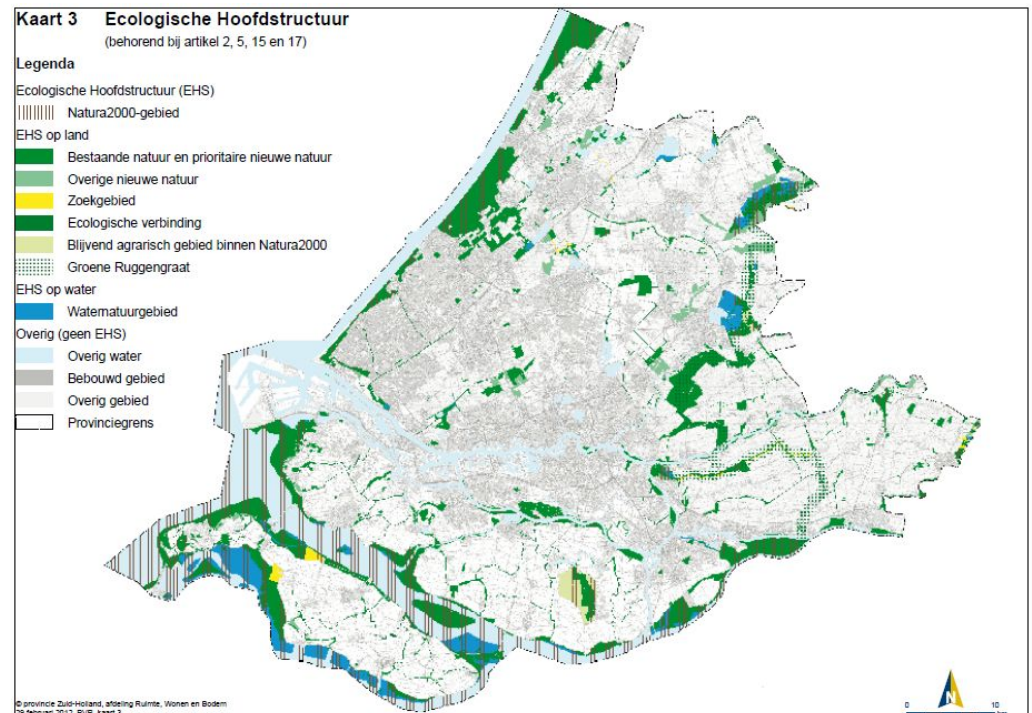
### Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (2007)

Het plangebied ligt niet in de provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (hierna EHS). Het plangebied ligt ook niet in een door de provincie Zuid-Holland aangewezen ganzenfoeragegebied. Het plangebied heeft geen beschermde status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

Gezien het feit dat het voorliggende bestemmingsplan een beheerplan betreft, is er geen sprake van verstoring, versnippering of oppervlakteverlies in het plangebied, in relatie tot het EHS-gebieden.

Hierdoor is geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het plangebied en komt het beschermingsregime van de EHS niet in gevaar.

In de Verordening Ruimte (vastgesteld door de Provinciale Staten van Zuid-Holland op 2 juli 2010, Actualisering 2011 vastgesteld op 29 februari 2012) is onderstaand kaartbeeld van de EHS opgenomen.



Afbeelding 19: Overzicht provinciale Ecologische Hoofdstructuur (bron: Provincie Zuid-Holland)

Het plangebied is op circa 2 kilometer afstand van het Natura 2000 gebied Kennemerland-Zuid gelegen. Vanwege het conserverende karakter van het voorliggende bestemmingsplan heeft het bestemmingsplan geen invloed op het Natura 2000 gebied.

### 5.6.3 Toetsing effecten aan de Flora- en faunawet

#### 5.6.3.1 Algemeen

De Flora- en faunawet is van toepassing als schadelijk effecten op de aanwezige beschermde soorten te verwachten zijn en als de activiteiten die dit veroorzaken te karakteriseren zijn als:

- bestendig beheer en onderhoud of,
- bestendig gebruik of,
- ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

De verantwoordelijkheid voor de naleving van de Flora- en faunawet ligt bij de initiatiefnemer van de bovengenoemde activiteiten. Dit betekent dat de gemeente Noordwijkerhout bij eigen aanvragen van omgevingsvergunningen voor kap-, sloop- en bouwen na moet gaan welke beschermde soorten aanwezig zijn. Aangeraden wordt om deze controle minimaal 6 maanden voorafgaand aan de activiteit(en) uit te voeren.

In verband met een mogelijk ontheffingsaanvraag zal de kans op vertraging minimaal zijn. De verleende ontheffing gaat gepaard met mitigerende maatregelen. Het is mogelijk om voor terugkerende werkzaamheden (bestendig beheer) zoals bij het onderhoud van openbaar groen een gedragscode op te stellen.

#### *Omgevingsvergunning voor het kappen*

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het kappen is het van belang om te controleren of in de betreffende boom of opstand geen nesten of holen aanwezig zijn. Voor het verstoren of vernielen van nesten van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. Het rooien van bomen en beplantingen dient dus buiten het broedseizoen plaats te vinden. Let daarbij op dat nesten van in bomen broedende roofvogels en spechten jaarrond beschermd zijn. In het plangebied worden broedgevallen van deze vogels zeker niet uitgesloten.

Boombewonende vleermuizen komen vooral voor in oude beuken en eiken van lanen en parken. In het plangebied hebben de meeste bomen onvoldoende omvang om een geschikt onderkomen te bieden voor deze strikt beschermde soortgroep. Met name lijnvormige elementen zoals sloten, kades, houtwallen en boomsingels doen dienst als migratieroute voor vleermuizen. Bij het rooien van boomsingels en houtwallen mogen de vliegroutes niet onderbroken worden. De afstand die een onderbreking mag hebben is afhankelijk van de vleermuissoorten die er gebruik van maken. Beplanting heeft ook een functie als foerageergebied. Bij het rooien ervan moet voldoende alternatief foerageergebied in de nabije omgeving voorhanden zijn.

#### *Omgevingsvergunning voor het slopen*

Voorafgaand aan de sloop of renovatie van gebouwen dient het gebouw gecontroleerd te worden op mogelijke verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten die zich mogelijk in gebouwen ophouden zijn vleermuizen, steenmarters en vogels zoals zwaluwen en soms ook uilen. Indien deze soorten in het gebouw worden aangetroffen zal afhankelijk van de periode van de werkzaamheden een ontheffing aangevraagd moeten worden. Afhankelijk van de periode en de aard van de verblijfplaats van bijvoorbeeld vleermuizen (winterverblijf, zomerverblijf of kraamkolonie) zijn verschillende mitigerende maatregelen mogelijk.

#### *Omgevingsvergunning voor het bouwen*

Bouwlocaties dienen vooraf gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van beschermde planten en dieren.

#### *Beheer en onderhoud*

Bij het onderhoud van openbaar groen moet ook rekening gehouden worden met broedende vogels. Een bekend knelpunt is het knippen van hagen. Ook deze werkzaamheden mogen niet leiden tot het verstoren van broedende vogels.

#### *Handhaving*

Handhaving heeft vooral betrekking op het gebruik van de groenvoorzieningen bij activiteiten. De kans is het grootst dat juist hier verstoring optreedt van de aanwezig flora- en fauna. Het verstoren van nesten en holen in het voortplantingsseizoen is niet ondenkbaar. Het gebruik van licht om 's avonds objecten of gebouwen in het oog te laten springen kan ook leiden tot het permanent verstoren van vaste rust- of verblijfplaatsen.

#### 5.6.4 Conclusies en aanbevelingen

Het plangebied van het bestemmingsplan Zeeburg is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. De meeste handelingen die schade kunnen veroorzaken aan strikt beschermde soorten hebben betrekking op vogels en vleermuizen. Beschermde planten worden niet verwacht. Formeel geldt voor effecten op deze soorten de ontheffingsplicht. Indien de werkzaamheden 'schadevrij' worden uitgevoerd, dus zonder schade aan de soorten toe te brengen, hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Naast strikt beschermde soorten komen in het plangebied ook algemene soorten voor. Voor deze soorten geldt de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet en hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De zorgplicht kan in de praktijk worden ingevuld door de werkzaamheden zoveel mogelijk buiten de voortplantingsperiode van vogels, amfibieën en zoogdieren uit te voeren. De meest geschikte uitvoeringsperiode is dan van half augustus tot half november. Dieren zijn dan in belangrijke mate in staat het plangebied te ontvluchten en dan zal de schade beperkt zijn. Vanwege het algemene vóórkomen van de soorten is de gunstige staat van instandhouding niet in het geding.

##### Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

##### Werken buiten kwetsbare periode

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien voorbereidende werkzaamheden in die periode worden uitgevoerd, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

##### Werken in kwetsbare periode

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen.

## 5.7 Duurzaamheid

### 5.7.1 Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk 2007-2011

Het Rijk en de gemeenten hebben een klimaatakkoord ondertekend. Hierin staan afspraken over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie. De gemeenten onderschrijven de ambities van het kabinet: een reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990, een energiebesparingspercentage van 2% energiebesparing per jaar en een aandeel van 20% duurzame energie in 2020. De ambitie is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energieverbruik van woningen en gebouwen in 2020 met meer dan 50% is verlaagd.

Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren wordt de energieprestatie coëfficiënt voor nieuwe woningen in 2011 aangescherpt naar 0,6 en in 2015 naar 0,4.

### 5.7.2 GPR Gebouw<sup>®</sup> 4

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stimuleert de gemeente Noordwijkerhout het gebruik van GPR Gebouw. GPR Gebouw is een relatief eenvoudig instrument waarmee prestaties gemeten kunnen worden, compleet met rapportcijfers van 1 tot 10. Dit instrument kijkt breder dan alleen energie. De GPR-lijst kan online ingevuld worden. De ambitie van de gemeente Noordwijkerhout is dat op alle thema's minimaal een 7.0 gescoord moet worden.

### 5.7.3 Duurzaamheidsladder

Begin 2012 is in werking getreden de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze vervangt onder andere de Nota Ruimte 2006. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, leefbaar en veilig Nederland. Bovendien is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijk ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

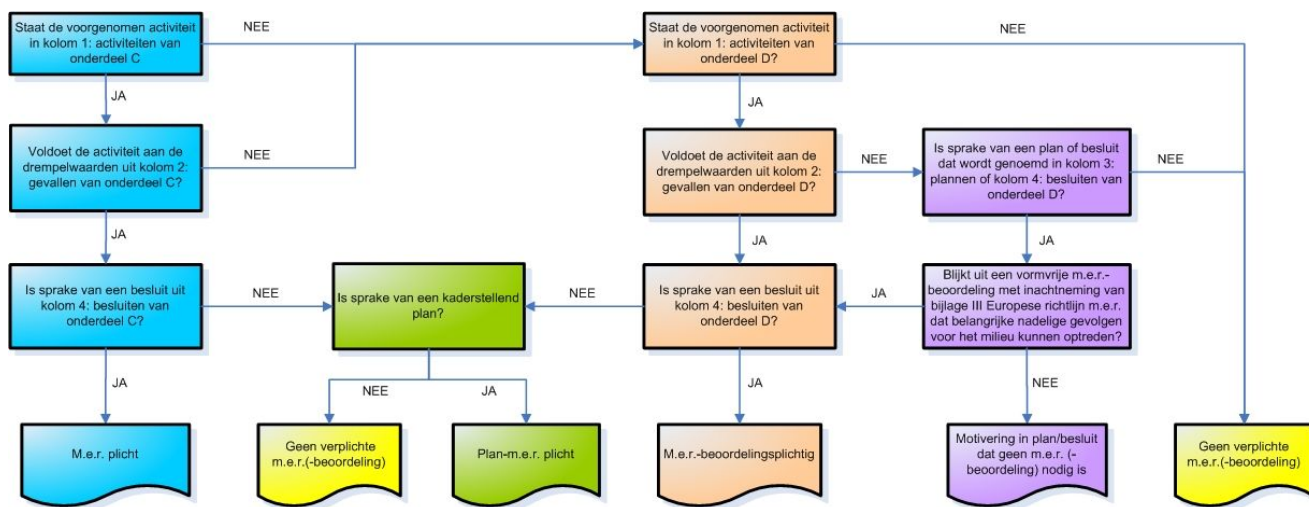
De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

## 5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarde in onderdeel D. Dit betekent dat voor activiteiten die genoemd staan in het Besluit m.e.r. (bijvoorbeeld woningbouw, kantoren, bedrijven, recreatie, etc.) maar onder de gestelde indicatieve drempelwaarden zitten toch een beoordeling of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen.

Deze beoordeling heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Inhoudelijk is deze beoordeling gelijk aan een m.e.r.-beoordeling (die uitgevoerd moet worden bij activiteiten uit onderdeel D die wel boven de drempelwaarden zitten), maar er gelden geen procedurele verplichtingen aan, behalve dat het opgenomen moet worden in de toelichting van het betreffende besluit. Om te bepalen of een activiteit m.e.r.-plichtig, m.e.r.-beoordelingsplichtig of vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig kan onderstaand schema gebruikt worden. Het voorliggende ruimtelijke plan heeft een conserverend karakter. Conserverend betekent dat de bestaande, feitelijke dan wel planologische situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Voor de locatie met de wijzigingsbevoegdheid zullen milieuonderzoeken moeten worden uitgevoerd waaruit dient te blijken dat de ontwikkelingen voldoen aan de gestelde milieueisen. Gelet op de geringe omvang (35 grondgebonden woningen) zal voor deze ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig zijn bij de onderbouwing van het wijzigingsplan. Gelet op de beschreven milieuaspecten in deze toelichting zijn er op voorhand geen belemmeringen naar voren gekomen die van belang zijn voor het wijzigingsgebied. Voor het voorliggende plan geldt derhalve geen verplichte m.e.r.-beoordeling.



Afbeelding 20: schema beoordelingsplicht m.e.r.



## 6 Juridische regelgeving

### 6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan zal niet voorzien in grootschalige veranderingen in de ruimtelijke en functionele structuur. Niettemin wordt een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk geacht. Het geldende plan is namelijk verouderd. Het nieuwe bestemmingsplan heeft tot doel het oude plan te vervangen door een actuele regeling. Een regeling die past bij het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Noordwijkerhout voor zowel het ruimtelijk als het functioneel beheer van het gebied.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

### 6.2 Systematiek van de regels

Voor de actualisatie van het bestemmingsplan Zeeburg te Noordwijkerhout wordt aangesloten op de meest recente handleiding Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

#### Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

#### Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingsbepalingen;
- Verboden gebruik.

#### Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;

- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;
- Algemene gebruiksregel: dit artikel geeft aan wat er in ieder geval onder verboden gebruik van gronden en opstallen ten opzichte van het bestemmingsplan wordt verstaan;
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid door middel van een omgevingsvergunning van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene procedureregels: dit artikel geeft de te volgen procedure aan indien er gebruik wordt gemaakt van de nadere eisenregeling van het bestemmingsplan zoals in de regels opgenomen;
- Overige regels: dit artikel bevat een verwijzing naar andere regels.

#### Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsrecht: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Slotregel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

## 7 Economische uitvoerbaarheid

### *Wettelijk kader*

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden binnen het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden. Het is bijvoorbeeld niet toegestaan om gronden te bestemmen voor “wonen” als vanwege kosten woningbouw op die locatie onmogelijk is. Op het moment dat de gronden dan bestemd worden voor “wonen”, is er sprake van een oneigenlijke bestemming. De gronden kunnen namelijk onmogelijk worden gebruikt voor hetgeen ze bestemd zijn. Dit is wettelijk niet toegestaan. Vandaar de noodzaak tot onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid.

### *Onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan*

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het voorliggende bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik, het vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang dat invulling wordt gegeven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Ook is het bestemmingsplan erop gericht om het gemeentebestuur een flexibel instrument in handen te geven om sturing te geven aan eventuele ontwikkelingen in het plangebied. Het bestemmingsplan brengt als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond.

### *Ontwikkelingen in het bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan is een wijzigingsgebied opgenomen. Eén van de voorwaarden voor uitwerking van dit wijzigingsgebied is dat er een anterieure overeenkomst dient te worden gesloten aan de hand waarvan zekerheid met betrekking tot het kostenverhaal is verkregen. Deze voorwaarde is opgenomen in de wijzigingsregels.

### *Conclusie*

De conclusie is in verband met het feit dat het een beheerplan betreft er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.



## 8 Vooroverleg en Inspraak

### 8.1 Overleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voor commentaar toegezonden aan de verschillende overlegpartners. Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de overlegpartners, te weten het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Brandweer Hollands-Midden, de Provincie Zuid-Holland en de Monumentencommissie.

De overlegpartners hebben hun reactie aan de gemeente kenbaar gemaakt. Deze zijn opgenomen in het verslag inspraak- en overlegreacties dat als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan is opgenomen. De reacties van het Hoogheemraadschap, de brandweer Hollands Midden en de commissie voor Monumenten waren positief. De Provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouw, moet voorzien in een aantoonbare behoefte en gebaseerd moet zijn op een actuele regionale woonvisie met bijbehorend woningbouwprogramma. Indien een gemeente tussentijds een bestemmingsplan met woningbouw in procedure brengt dan is regionale afstemming noodzakelijk op basis van de in de toelichting van artikel 2 van de Verordening Ruimte genoemde noodzakelijke voorwaarden. Bovendien moet het plan voldoen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

### 8.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Zeeburg heeft van woensdag 20 maart tot en met woensdag 1 mei 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid hebben 14 reclamanten gebruik gemaakt.

De ingekomen zienswijzen zijn tijdig ingediend. In de notitie beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zeeburg zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord en aangevuld met een advies om het ontwerpbestemmingsplan al dan niet aan te passen. De Nota beantwoording zienswijzen is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan opgenomen.