

Noordwijkerhout

Westeinde 86-88



wijzigingsplan



Noordwijkerhout

Westeinde 86-88

wijzigingsplan

identificatie

projectnummer:

080504.16090.00

projectleider:

mw. mr. C.T. Ploeger

auteur(s):

drs. W. Kraaijeveld
ing. G.H.P.F. Aalbers

planstatus

datum:

09-03-2012

opdrachtgever:

STOL architecten bv

© RBOI-Rotterdam bv

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

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Planvorm en procedure	4
1.4. Leeswijzer	4
2. Beleidskader	5
2.1. Inleiding	5
2.2. Rijksbeleid	5
2.3. Provinciaal beleid	5
2.4. Gemeentelijk beleid	7
3. Gebiedsvisie	9
3.1. Huidige situatie	9
3.2. Toekomstige situatie	10
3.3. Ruimte-voor-Ruimte	10
3.4. Landschappelijk advies	11
4. Sectorale aspecten	13
4.1. Inleiding	13
4.2. Verkeer	13
4.3. Wegverkeerslawaaï	14
4.4. Milieueffectrapportage	15
4.5. Bodem	16
4.6. Luchtkwaliteit	17
4.7. Externe veiligheid	18
4.8. Kabels en leidingen	20
4.9. Milieuzonering	20
4.10. Ecologie	21
4.11. Waterhuishouding	23
4.12. Archeologie	25
4.13. Duurzaam bouwen	27
5. Toetsing plan aan wijzigingsbevoegdheid	29
5.1. Toetsing	29
5.2. Conclusie	30
6. Uitvoerbaarheid	31
6.1. Economische uitvoerbaarheid	31
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen:

1. Bureauonderzoek flora en fauna.
2. Verkavelingsstudie Westeinde 88 te Noordwijkerhout.
3. Wegverkeerslawaaï.
4. Verkennend bodemonderzoek.
5. Agrarisch advies.
6. Landschapsadvies.
7. Archeologisch onderzoek.

Besluit



0V9T-fig

Figuur 1.1: Ligging wijzigingsgebied

legenda

 ligging wijzigingsgebied



schaal 1:5000

1.1. Aanleiding

In de zuidwestelijke hoek van de gemeente Noordwijkerhout liggen aan het Westeinde 86 en Westeinde 88 twee kassencomplexen. De eigenaar van het kassencomplex aan het Westeinde 88 wenst zijn glastuinbouwbedrijf op een andere, voor glastuinbouw beter geschikte locatie voort te zetten. In ruil voor de sloop van de bedrijfsopstallen op het perceel Westeinde 88 wenst de eigenaar 3 Ruimte-voor-Ruimte woningen te realiseren en de bestemming van de huidige bedrijfswoning te wijzigen ten behoeve van een burgerwoning. De beoogde ontwikkeling op perceel Westeinde 88 kan mogelijk worden gemaakt door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid Ruimte-voor-Ruimteregeling van artikel 27 lid 13 van het bestemmingsplan Buitengebied zoals dat luidt na de 1^e herziening.

Ook de eigenaar van het naastgelegen perceel aan het Westeinde 86 wenst de bestemming van zijn bedrijfswoning om te zetten naar een woonbestemming. Bij wijziging van eigenaar zullen de op dit perceel gevestigde opstallen worden gesloopt en omgezet tot 1 Ruimte-voor-Ruimte woning. Het hier gevestigde bollenteeltbedrijf is inmiddels opgeheven. De locaties Westeinde 86 en 88 liggen op korte afstand van de noordelijke grens (Northgodreef) van de kern Noordwijk. In dit deel van de gemeente gelegen tussen Noordwijk, de duinen en de bosrijke omgeving van het landgoed Dyckenburch, komen slechts weinig glasopstanden voor. Het uitgangspunt bij de nieuwbouw is dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied zal verbeteren. De aandachtspunten die voortvloeien uit het voor beide locaties uitgebrachte landschapsadvies van Landschapsbeheer Zuid-Holland worden meegenomen in het wijzigingsplan. Het voorliggende wijzigingsplan maakt de door de huidige eigenaar van de gronden beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwestelijk deel van het grondgebied van de gemeente Noordwijkerhout. Het plangebied maakt deel uit van de Noordzijderpolder en strekt zich uit tussen het Westeinde en de in het noordwesten gelegen Woensdagse Wetering. Aan de zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door gedeeltelijk met kassen bebouwde bollengrond; aan de noordoostzijde door bollengronden en bosgebied behorende bij het landgoed van Dyckenburch. De noordrand van het dorpsgebied van Noordwijk bevindt zich op circa 175 tot 200 m ten zuidwesten van het plangebied.

1.3. Planvorm en procedure

Het voorliggende wijzigingsplan vormt het kader waarbinnen de beoogde nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de vastgestelde bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied 1^e herziening' is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De procedure van het wijzigingsplan is geregeld in artikel 3.9a Wro. Dit betekent dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.

Het bestemmingsplan hoeft overeenkomstig artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) niet digitaal te worden vastgesteld, omdat het bestemmingsplan Buitengebied voor 1 januari 2010 ter inzage is gelegd.

1.4. Leeswijzer

Het wijzigingsplan is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2: beleidskader en vigerend bestemmingsplan;
- hoofdstuk 3: gebiedsvisie op de omgeving en de beschrijving van de beoogde ontwikkeling;
- hoofdstuk 4: sectorale aspecten, waaronder flora en fauna, water en overige milieuaspecten;
- hoofdstuk 5: toetsing plan aan de wijzigingsbevoegdheid;
- hoofdstuk 6: economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2.1. Inleiding

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsstukken. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt geconcludeerd in hoeverre de ontwikkeling past binnen het beleid.

2.2. Rijksbeleid

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid (2008)

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld welke is toegevoegd aan de Nota Ruimte. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte.

Om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en de vitaliteit van de groene ruimte te vergroten, vraagt het Rijk aan provincies om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied.

Dit provinciale kader legt vast welke randvoorwaarden de provincie hanteert inzake:

- de mogelijkheden voor hergebruik van bestaande vrijkomende bebouwing;
- de mogelijkheden om bestaande onbruikbare of niet-waardevolle bebouwing te saneren met behulp van nieuwbouw van woningen (ruimte voor ruimte);
- de mogelijkheden voor nieuwbouw gekoppeld aan een substantiële kwaliteitsverbetering van natuur, water, landschap en/of recreatie.

Voor nieuwbouw en eventueel nieuwe dorpen die in dit kader mogelijk worden gemaakt, geldt bovendien dat gebruik wordt gemaakt van de ruimte rondom kernen en wordt aangesloten bij bestaande bebouwingspatronen en bij bebouwingsclusters en bebouwingslinten in het buitengebied. Het Rijk toetst dit op basis van bovenstaande uitgangspunten.

2.3. Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie/Verordening Ruimte (2010)

Op 20 april 2010 hebben Gedeputeerde Staten de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. Deze integrale structuurvisie voor de ruimtelijke ordening in Zuid-Holland tot 2020 komt in de plaats van de 4 streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie.

De visie is opgebouwd uit vijf integrale hoofdopgaven, namelijk:

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

Op de functiekaart behorende bij de structuurvisie is het plangebied aangeduid als agrarisch landschap - bollenteelt. Het nabijgelegen woongebied van Noordwijk is aangeduid als stads- en dorpsgebied; het bosgebied rond Dyckenburch als natuurgebied. Ongeveer 100 m ten noordoosten van het plangebied ligt een smalle strook grond die aangeduid is als ecologische verbinding. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot de Ruimtevoor-Ruimteregeling. De voor het wijzigingsplan meest relevante betreft artikel 2.

Artikel 2 Regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren

Lid 1 geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren

Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren (zoals aangegeven op kaart 1) sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken.

Lid 2 uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in lid 1 kunnen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren de volgende ontwikkelingen mogelijk maken:

a) ruimte voor ruimte, toepassing ter plekke

'Ruimte voor ruimte'; de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen dan wel de sanering van sierteelt en de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- I. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd;
- II. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- III. het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;
- IV. de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- V. de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;
- VI. de te slopen kassen zijn gelegen buiten de concentratiegebieden voor de glastuinbouw (met uitzondering van de transformatiegebieden) zoals aangeduid op kaart 2; én
- VII. de te saneren sierteeltpercelen zijn gelegen buiten de boom- en sierteeltgebieden, zoals aangeduid op kaart 2.

In de Provinciale Structuurvisie wordt geconstateerd dat in het landelijk gebied nog veel solitaire glastuinbouwbedrijven liggen. Vaak is het glas op deze bedrijven begonnen als ondersteuning van het verder grondgebonden agrarisch bedrijf en later ontwikkeld tot gespecialiseerd glastuinbouwbedrijf. Het beleid is erop gericht deze verspreid gelegen bedrijven, wanneer dit geen ondersteunend glas betreft, te verplaatsen naar glastuinbouwgebieden of de greenport Westland/Oostland dan wel te saneren. Belangrijke aanleiding voor dit beleid is dat solitaire bedrijven, nog afgezien van de landschappelijke aspecten, niet de mogelijkheden hebben voor duurzaam energie- en waterbeheer zoals in glastuinbouwgebieden die uitsluitend zijn bestemd voor de vestiging van gespecialiseerde glastuinbouwbedrijven. Deze bedrijven zijn veelal verbonden met de Zuid-Hollandse greenports of aan Aalsmeer. De locatie Westeinde 88 is een solitair glastuinbouwbedrijf. Uitplaatsing of sanering ter plaatse past binnen het provinciale beleid.

2.4. Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

In de door de gemeenteraad van Noordwijkerhout vastgestelde vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' (vastgesteld op 28 april 2005) en 'Buitengebied 1^e herziening' (vastgesteld op 25 september 2008), zijn de binnen het plangebied gelegen gronden bestemd voor agrarische doeleinden en leidingen, hoofdaardgastransportleiding.

Voor deze gronden geldt tevens een bestemming op gebiedsniveau, die aangeeft dat sprake is van een agrarisch gebied, met verweving van landbouw en landschapswaarden. In artikel 27 Agrarisch gebied met verweving van landbouw en landschapswaarden (zone II) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om onder voorwaarden de bestemming voor bouwvlakken van de voor agrarische doeleinden, bollenteelt bestemde gronden te wijzigen ten behoeve van de bestemming Woondoeleinden (W) en agrarische doeleinden, bollenteelt zonder bouwvlak.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1^e herziening' is een wijzigingsbevoegdheid Ruimte-voor-Ruimteregeling opgenomen. Hiermee kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden de agrarisch bestemde gronden wijzigen in de bestemming Woondoeleinden (W), Tuinen (T), Erven (E) en Agrarische doeleinden bollenteelt (Ab).

Van de wijzigingsbevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt wanneer het nieuwe ontwikkelingsplan binnen de wijzigingsregels valt.

3.1. Huidige situatie

Het plangebied ligt in de Noordzijderpolder en strekt zich uit tussen het Westeinde en de in het noordwesten gelegen Woensdagse Wetering. De gronden maken deel uit van een afge-zand deel van een strandwal. Oostelijk van het Westeinde strekt zich het 'Leeuwenhorstbos' uit. Ter hoogte van het plangebied wijkt dit bos enigszins oostwaarts terug. Hierdoor liggen er ten noorden van de dorpsrand van Noordwijk, tussen de Gooweg en het Westeinde nog enkele onbebouwde agrarische percelen. Direct aan de andere zijde van het Westeinde liggen zowel binnen als buiten het plangebied enkele percelen met glazen opstanden en andere bebouwing. Door deze bebouwing sluiten de oostelijk van het Westeinde resterende agrarische percelen ruimtelijk gezien niet meer aan bij het meer westelijk - tussen de duinen en het Leeuwenhorstbos - gelegen grote open bollengebied. De Noordzijderpolder is grotendeels in gebruik als bollengebied zonder glas. Het Westeinde loopt voor een deel langs de noordwestrand van het bosgebied maar duikt ten noorden van de Leeuwenhorst met meerdere vertakkingen het open bollengebied in. Hierdoor is sprake van vrij veel bebouwing. Deze deels in linten en deels vrij in de polder gelegen bebouwing bestaat voor een groot deel uit bol- en bloemkwekerijen/bedrijven. Ook komen er meerdere verblijfsrecreatiecomplexen (campings en bungalowparken) voor.

Het plangebied bestaat uit twee aaneengesloten agrarische percelen; één groot perceel van circa 21.600 m² en één klein perceel van circa 7.100 m². Ingevolge het vigerende bestemmingsplan is een bebouwingsoppervlak tot 18.600 m² en 4.500 m² mogelijk. Op het grote perceel is een oppervlakte van circa 13.000 m² kas aanwezig. De overige bedrijfsbebouwing bedraagt circa 1.350 m². Op het kleine perceel zijn een kas met een oppervlakte van circa 890 m² en twee bedrijfsgebouwen van respectievelijk circa 430 m² en 165 m² aanwezig.

Op de twee percelen bevinden zich glazen kassen, twee bedrijfswoningen en bijbehorende bedrijfsgebouwen. De niet bebouwde gronden aan de straatzijde zijn in gebruik als tuin. Aan de achterzijde van de glazen kassen liggen gronden die niet bebouwd zijn. Hier vindt op het grote perceel onder meer de opslag van regenwater plaats in enkele grote bassins. De bedrijfswoning op het perceel Westeinde 86 ligt op een afstand van circa 15 m uit de as van de weg; de bedrijfswoning aan het Westeinde 88 op een afstand van circa 63 m. Beide percelen worden door middel van een eigen inrit ontsloten vanaf het Westeinde. Aan de achterzijde worden de twee percelen begrensd door het water van de Woensdagse Wetering. De percelen worden van elkaar en van de naastgelegen bollengronden gescheiden door middel van een al dan niet watervoerende greppel of smal slootje.

3.2. Toekomstige situatie

Alle kassen en bedrijfsgebouwen op het perceel Westeinde 88 zullen worden gesloopt. De bedrijfswoning wordt vooralsnog gehandhaafd. In de nabijheid van deze bestaande woning zullen drie nieuwe vrijstaande woningen en een rij met garageboxen worden gebouwd (zie bijlage 2). Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met de bebouwingssituatie van zowel de te behouden woning als met de zichtlijn langs de westrand van het bos- en landgoed. Twee woningen worden in de 1^e bebouwingslijn gebouwd ten zuidoosten tot zuiden van de bestaande woning aan het Westeinde 88. De derde woning wordt gebouwd aan de zuidwestzijde, namelijk in de 2^e bebouwingslijn.

De bedrijfsgebouwen op het perceel Westeinde 86 blijven voorlopig nog staan. De bedrijfswoning zal worden gewijzigd naar de bestemming Woondoeleinden. Wanneer sloop aan de orde is kan er via de wijzigingsbevoegdheid ook voor de bebouwing aan de achterzijde van dit perceel op grond van de wijzigingsbevoegdheid Ruimte-voor-Ruimteregeling een extra Ruimte-voor-Ruimte woning worden gerealiseerd, mits er voldoende m² wordt gesloopt.

Hierdoor ontstaat (mits gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Westeinde 86) een kleinschalige bebouwingscluster van 6 vrijstaande woningen, waarvan 3 woningen in de 1^e linie en 3 woningen in de 2^e linie. Vanaf het Westeinde leiden twee bestaande insteekwegen naar zowel de aan de straatzijde als de daarachter gebouwde woningen: één insteekweg langs de noordoostzijde en één insteekweg langs de zuidwestzijde van de wooncluster. Beide bestaande insteekwegen vormen ook de ontsluiting van het aan de achterzijde van de woningcluster gelegen bollengebied.

Vanaf het Westeinde zullen twee parallel binnen het plangebied gelegen watergangen worden gegraven. Deze twee watergangen eindigen in een nieuwe circa 10 m brede watergang direct ten noordwesten van de in de 2^e linie gelegen kavels.

Bij de situering van de nieuwe woningen is rekening gehouden met het door Landschapsbeheer Zuid-Holland opgestelde Landschappelijk advies van 1 december 2009, de twee bestaande woningen, de vrije zichtzone achterlangs het bosgebied en met de gewenste afstand tot het zuidelijk gelegen glastuinbouwcomplex van Westeinde 92. De omvang van de bouwvlakken voor de bestaande en nieuwe woningen varieert van circa 350 m² tot 520 m². De aan de noordwestzijde resterende, niet voor het wonen en de ontsluiting te benutten delen van de twee oorspronkelijke agrarische kavels, hebben een oppervlakte van circa 3.975 en 12.590 m². Deze gronden zullen worden benut voor de bollenteelt zonder bebouwing en worden ontsloten door het doortrekken van de twee inritten van de woonpercelen.

3.3. Ruimte-voor-Ruimte

De te slopen bebouwing op het perceel Westeinde 88 bestaat uit glazen kassen en uit overige bedrijfsgebouwen. De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen in combinatie met glas geeft bij sloop op grond van de Ruimte-voor-Ruimteregeling recht op het bouwen van 3 nieuwe woningen op het perceel Westeinde 88 (13.000m² kas geeft recht op 2,6 woning en 1.350m² bedrijfsruimte geeft recht op 1,35 woning). Na het bestemmen van 3 woningen blijft er nog 0,95 woning over, dit staat gelijk aan 4.750m² kas.

Omdat door het toepassen van de regeling de glasrechten vervallen, dienen de niet voor woonpercelen bedoelde gronden te worden bestemd als Agrarische doeleinden 'bollengebied'. Het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimteregeling in dit deel van Noordwijkerhout komt de ingevolge de regeling na te streven landschappelijke waarden, waaronder de openheid van het landschap, ten goede.

De gemeente wenst akkoord te gaan met het creëren van percelen van 1.000 m² met een woonbestemming. De bepalingen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en het bestemmingsplan 'Buitengebied 1^e herziening' geven de maximale inhoudsmaat en bouwhoogte aan. Iedere woning krijgt een apart perceel met een woonbestemming. Hierdoor zijn ook de doorzichten naar het achterliggende gebied te waarborgen. De gronden die in agrarisch gebruik blijven worden voorzien van de bestemming Agrarische doeleinden bollenteelt zonder bebouwing (Ab). Aan de voorzijde van de woonpercelen komt een strook gronden met een tuinenbestemming.

3.4. Landschappelijk advies

In het kader van de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling is door Landschapsbeheer Zuid-Holland de rapportage 'Landschappelijk advies, Ruimte voor Ruimte Westeinde 88, Noordwijkerhout' opgesteld (1 december 2009), zie bijlage 6.

In het landschappelijk advies is geconstateerd dat in de huidige situatie sprake is van een aanzienlijke verrommeling van het open landschap, waarbij de huidige omvangrijke glasopstanden de doorzichten vanaf het Westeinde en vanuit het woongebied van Noordwijk naar het bollenlandschap en het Leeuwenhorstbos blokkeren.

De beoogde ontwikkeling vindt niet plaats in een zeer waardevol open gebied. Er is geen sprake van een topgebied wat betreft openheid en totale landschappelijke context.

In het landschappelijk advies wordt mede op basis van het bouwplan belang gehecht aan de volgende kwaliteiten:

- de woningen worden gebouwd ten zuidoosten van de virtuele bebouwingslijn langs de noordwestrand van het Leeuwenhorstbos;
- de woningen worden gebouwd in een open setting met zichtlijnen naar de duinen;
- de aankleding van de woningen geschiedt door middel van streekeigen beplantingen (waaronder beukenhagen, elzensingels en solitaire eiken);
- de erfafscheidingen dienen niet te bestaan uit schuttingen of andere ongewenste elementen, maar uit water, waardoor er vanaf het Westeinde doorzicht mogelijk is naar het achterliggende duingebied.

De gewenste ontwikkeling leidt volgens het opgestelde Landschapsadvies tot een landschappelijke kwaliteitswinst, waarbij rechtmatig gebruik wordt gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Landschapsbeheer Zuid-Holland adviseert de volgende aandachtspunten in acht te nemen.

- Aan te brengen landschappelijke beplanting rondom de nieuwe bebouwing dient plaats te vinden conform normen wat betreft streekeigen beplanting die aansluit bij de omgeving en ook historisch gezien verantwoord is. Het is wenselijk om een vrij eenvoudige beplanting aan te brengen die dient als aankleding en inpassing van de nieuwe woningen in het landschap.
- Door het nieuw aanleggen van sloten kan een belangrijke ecologische meerwaarde worden verkregen door het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Hiervoor dienen oevers een flauw talud te krijgen wat aantrekkelijk is voor diverse flora en fauna.
- Voor de nieuwe woningen is het wenselijk om een bouwstijl te hanteren die aansluit bij de omgeving. Daarnaast kan historie van de omgeving een rol spelen bij de keuze voor de bouwstijl.

Conclusie

De realisatie van het plan zal leiden tot een duidelijke meerwaarde voor de landschappelijke kwaliteit. Het huidige verrommelde beeld met onder meer de glazen kassen en bedrijfsbe-

bouwing wordt opgeheven. Door het verdwijnen van de kassen en het in gebruik nemen van een groot deel van de gronden voor open bollengronden ontstaan er vanuit de noordrand van het woongebied van Noordwijk ruimtelijke zichten naar het open bollenlandschap en het Leeuwenhorstbos. Het graven van sloten haaks op het Westeinde draagt bij aan de vorming van zichtrelaties vanaf het Westeinde naar het duingebied.

4.1. Inleiding

Hoewel in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied en het bestemmingsplan Buitengebied 1^e herziening reeds is bepaald dat op de betreffende locatie een wijziging van de bestemming gerealiseerd mag worden, ontslaat dit de gemeente niet om te onderzoeken of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Hiertoe wordt in onderstaande paragrafen een onderzoek naar verschillende relevante sectorale aspecten uitgevoerd. Het voorliggende plan betreft een wijzigingsplan op basis van het op 28 september 2008 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 1^e herziening. In het kader van dat bestemmingsplan is reeds uitvoerig onderzoek verricht naar een groot aantal milieuaspecten. Waar nodig is nu onderzoek verricht.

4.2. Verkeer

Verkeersstructuur

Bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer

De locatie wordt ontsloten vanaf het Westeinde. Via het Westeinde kan in zuidwestelijke richting naar Noordwijk gereden worden en in noordoostelijke richting naar Noordwijkerhout. In zuidwestelijke richting wordt tevens aangesloten op de Northgodreef. Deze weg sluit in noordwestelijke richting aan op de Duinweg en in zuidoostelijke richting op de Gooweg. De Gooweg sluit via de Van Berckelweg aan op de N206 (Haarlem-Leiden).

Het Westeinde is gecategoriseerd als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/h.

Bereikbaarheid voor langzaam verkeer en verkeersveiligheid

Op het Westeinde wordt het langzaam verkeer gemengd met het gemotoriseerd verkeer afgewikkeld. Dit is conform de inrichting van deze weg volgens Duurzaam Veilig. De fietsroute over het Westeinde maakt onderdeel uit van het fietsknooppuntennetwerk.

Bereikbaarheid per openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op een afstand van circa 580 m langs de Gooweg ter hoogte van Dyckenburch. Hier halteren openbaarvervoersdiensten in de richtingen Den Haag en Haarlem.

Op circa 720 m vanaf de locatie is eveneens een bushalte gelegen langs de Duinwetering. Deze dienst geeft verbinding in de richtingen Noordwijk en Leiden.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

In de huidige situatie zijn op de locatie bedrijfswoningen en kassen aanwezig. De kassen zullen gesloopt worden. In de toekomstige situatie zullen 3 nieuwe woningen op het perceel Westeinde 88 worden gerealiseerd. Dit zal niet leiden tot noemenswaardig meer verkeer van en naar de locatie. De verkeersafwikkeling zal dan ook voldoende gewaarborgd blijven.

Parkeren

Ten behoeve van de nieuwe woningen zijn parkeerplaatsen benodigd. In het GVVP van de gemeente¹⁾ is opgenomen dat bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van parkeerkencijfers afkomstig van het CROW. Voor woonwijken, bedrijventerreinen en het centrum heeft de gemeente besloten parkeernormen vast te stellen. In onderhavige situatie is hier geen sprake van zodat het kencijfer afkomstig is uit publicatie 182 van het CROW. Uitgaande van een weinig stedelijke ligging, rest bebouwde kom en middendure woningen, bedraagt het gemiddelde kencijfer 1,85 parkeerplaats per woning. Voor de 3 nieuwe woningen op het perceel Westeinde 88 zijn dan 6 parkeerplaatsen benodigd.

Conclusie

De bereikbaarheid voor het gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer is goed te noemen. Door de inrichting van het Westeinde conform Duurzaam Veilig is de verkeersveiligheid rondom de locatie voldoende gewaarborgd. De nieuwe ontwikkelingen zullen niet leiden tot noemenswaardig meer verkeer van en naar de locatie. Op eigen terrein dienen 8 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Het aspect verkeer staat de nieuwe ontwikkelingen niet in de weg.

4.3. Wegverkeerslawaaï

Beoogde ontwikkeling

Op de locatie Westeinde 88 zullen 3 Ruimte-voor-Ruimtewoningen worden gerealiseerd. Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige functies waarvoor akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Toetsingskader

Normstelling

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg, geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor de beoogde buitenstedelijke ontwikkeling geldt een uiterste grenswaarde van 53 dB. De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder

1) Gemeente Noordwijkerhout en Arcadis, Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan Noordwijkerhout 2010-2020, d.d. 23 december 2009.

mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Van de aftrek conform artikel 3.6 uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is gebruikgemaakt.

Onderzoek

De woningen zijn gelegen binnen de geluidszone van het Westeinde. Deze weg heeft een geluidszone van 250 m uitgaande van 1-2 rijstroken en een buitenstedelijke ligging.

Rekenmethodiek en invoergegevens

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 3.

Verkeersgegevens

De verkeersgegevens zijn opgenomen in de tabel 4.1. De verkeersintensiteit van het Westeinde is afkomstig uit het onderzoek van IDDS naar de projectlocatie 'Dijk en Burg'¹⁾. De gegevens zijn vanaf 2015 geëxtrapoleerd naar 2021. Daarvoor is voor het Westeinde een automatische groei van 0,97% per jaar aangehouden.

Tabel 4.1 Verkeersgegevens in mvt/etmaal (afgerond op 50-tallen)

	2021
Westeinde	600

Voor de voertuigverdeling van het verkeer op het Westeinde is uitgegaan van een standaardverdeling van het verkeer op een plattelandsweg. De wegdekverharding bestaat uit asfalt.

Resultaten gezoneerde weg

Ten gevolge van het verkeer op het Westeinde ligt de 48 dB-contour, de voorkeursgrenswaarde, op een afstand van 11 m uit de as van de weg. De nieuwe woningen zullen op een grotere afstand uit de wegas gerealiseerd worden. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat aan de gevels van de woningen.

Conclusie

Ten gevolge van het verkeer op het Westeinde is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat aan de gevels van de nieuwe woningen. De Wgh staat de realisatie van deze woningen dan ook niet in de weg.

4.4. Milieueffectrapportage

Toetsingskader

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

1) AMP, Akoestisch onderzoek, kenmerk rapportage A. 1344-1, d.d. 6 maart 2007.

Deze omstandigheden betreffen:

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

Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor het wijzigingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.5. Bodem

Toetsingskader

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

Onderzoek en conclusie

Het ingenieurs- en adviesbureau IDDS uit Noordwijk heeft een verkennend bodemonderzoek verricht (Rapport betreffende een verkennend bodemonderzoek Westeinde 86-88 te Noordwijkerhout, kenmerk 1103C952/GGE/rap1 d.d. 19 mei 3011).

In de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met puin waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, kwik, lood, zink en minerale olie, plaatselijk sterk verontreinigd met PAK en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen en PCB's. De aangetoonde sterke verontreiniging met PAK is vermoedelijk gerelateerd aan de bodemvreemde bijmengingen (puin) in het opgeboorde bodemmateriaal.

In de ondergrond zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, PCB's, PAK en minerale olie.

Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met nikkel en is plaatselijk licht verontreinigd met barium, kobalt, xylenen en naftaleen en is niet verontreinigd met de overige zware metalen, vluchtige aromaten, VOCI en minerale olie.

Het in de bovengrond aangetoonde gehalte PAK en de in het grondwater aangetoonde concentratie nikkel (overschrijding van de bijbehorende interventiewaarden) geven formeel, conform de Wet bodembescherming, aanleiding tot het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de verspreiding van deze stof in de bodem. Echter, de sterke verontreiniging met PAK beperkt zich tot de bovengrond (zeer plaatselijk) en wordt niet teruggevonden in de ondergrond of het grondwater. Voor de verontreiniging met PAK kan daarom worden volstaan met een sanering conform het Besluit uniforme saneringen (hierna: BUS). Omdat de sterke verontreiniging met nikkel hoogstwaarschijnlijk toegeschreven kan worden aan natuurlijke oorzaken, is alleen een herbemonstering op nikkel nodig.

Indien door graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt verwacht dat vrijkomende grond niet zonder beperkingen kan worden hergebruikt (niet vrij toepasbaar).

Wat betreft de verontreiniging met PAK dient een sanering aan de hand van het BUS te worden uitgevoerd. Hiervoor dient een BUS-melding te worden gedaan. Deze melding zal worden gedaan voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is het grondwater verontreinigd met nikkel. Indien ten behoeve van de bouwwerkzaamheden een bouwputbemaling nodig is, dient het vrijkomende grondwater in overleg met de waterkwaliteitsbeheerder van het gebied op milieuhygiënisch verantwoorde wijze te worden verwerkt.

Met het bovenstaande in achtneming wordt geconcludeerd dat het aspect bodem de uitvoering van het wijzigingsplan niet in de weg staat.

4.6. Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.2 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een wijzigingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a) of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c).

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

Besluit niet in betekende mate (nibm)

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

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek, resultaten en conclusie

Het wijzigingsplan maakt de realisatie van 3 nieuwe woningen mogelijk. Deze ontwikkeling valt binnen een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarde. Formele toetsing kan daarom achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Met deze tool is gekeken naar de luchtkwaliteit direct langs de Gooweg, een maatgevende weg die in de omgeving van het plangebied ligt. Uit informatie van de monitoringstool blijkt dat gedurende de hele planperiode direct langs deze weg aan de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof wordt voldaan. In 2015 wordt dus direct langs de weg aan de dan geldende grenswaarden voldaan. Aangezien concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg af ligt, zal ook ter plaatse van het plangebied aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden voldaan. Ter plaatse van het plangebied is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van dit plan niet in de weg staat.

4.7. Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een uitgebreide verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB sluit aan bij de risiconormering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De toetsings- en bebouwingsafstand zijn vervangen door een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR). Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10⁻⁶ geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR wordt een oriëntatiewaarde als ijkpunt gehanteerd. Het groepsrisico in de omgeving van buisleidingen moet worden verantwoord. Dit geldt zowel voor bestaande situaties als voor ontwikke-

lingen die zorgen voor een toename van het groepsrisico. In een aantal situaties kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR. Het betreft de volgende situatie:

- het plangebied ligt buiten het gebied behorende bij de afstand waar nog 100% van de aanwezigen kan komen te overlijden of, bij toxische stoffen, het plangebied buiten de grens ligt waarbij het PR 10^{-8} per jaar is, of;
- het GR is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde;
- het GR neemt met minder dan 10% toe terwijl de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Bij een beperkte verantwoording kan worden volstaan met het vermelden van:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding en een uitspraak over de verwachte toekomstige personendichtheid in het geval er concrete ontwikkelingen in het invloedsgebied zijn;
- het GR per kilometer buisleiding en de bijdrage van de ontwikkeling (toegelaten beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten) aan de hoogte van het GR;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Ten aanzien van de laatste twee aspecten dient het bevoegd gezag de regionale brandweer in staat te stellen om een advies uit te brengen.

In verband met de bescherming en het beheer van de leiding, wordt tevens een belemmeringstrook bestemd. Binnen deze afstand is in beginsel geen bebouwing toegestaan.

Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Ook vindt hier geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor of het water. Wel loopt door het plangebied een hogedrukaardgastransportleiding. Deze buisleiding heeft een uitwendige diameter van 36 inch en een maximale werkdruk van 66,2 bar. Voor deze leiding geldt een belemmeringstrook van 5 m aan weerszijden van de leiding. Deze belemmeringstrook is opgenomen op de verbeelding. De beoogde bebouwing komt buiten de belemmeringstrook te liggen. De leiding ligt namelijk onder het deel van het plangebied waar het bollenveld zal worden gerealiseerd. Uit de kwantitatieve risicoberekening die in het kader van een ander bestemmingsplan (bestemmingsplan Westeinde 94) voor deze leiding is uitgevoerd, blijkt dat de PR 10^{-6} -risicocontour niet buiten de leiding ligt. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling. Voor deze leiding geldt een invloedsgebied voor het GR van 430 m. De beoogde woningen liggen dus binnen het invloedsgebied. In de huidige situatie ligt het GR onder de oriëntatiewaarde. Als gevolg van de realisatie van het plan zal de personendichtheid binnen het invloedsgebied toenemen waardoor ook het GR toeneemt. In de verantwoording van het groepsrisico is onderbouwd dat de toename van de personendichtheid zeer beperkt is. Daardoor zal de toename van het GR zeker kleiner zijn dan 10%. In dit geval kan dus worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR.

Verantwoording groepsrisico

Huidige en verwachte personendichtheid

Momenteel zijn ter plaatse van het plangebied twee bedrijven met elk een bijbehorende bedrijfswoning aanwezig. Ter plaatse van het glastuinbouwbedrijf is de personendichtheid zeer laag. Op grond van de handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu¹⁾, bedraagt de gemiddelde personendichtheid op een glastuinbouwbedrijf zoals aan het Westeinde 2 personen. Bij een bedrijfswoning kan op grond van deze handreiking worden uitgegaan van een gemiddelde personendichtheid van 2,4 personen per

1) Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico, Ministerie van VROM, Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, Interprovinciaal Overleg. Versie 1.0, november 2007.

bedrijfswoning. Ter plaatse van het plangebied zullen in de huidige situatie op een gemiddelde dag dus hoogstens 9 personen aanwezig zijn.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd, maar het glastuinbouwbedrijf wordt verwijderd. Bij een woning kan van een gemiddelde personendichtheid van 2,4 personen per woning worden uitgegaan. In een toekomstige nieuwe situatie met 5 (bestaande en nieuwe) woningen zullen ter plaatse van het plangebied op een gemiddelde dag 14 personen aanwezig zijn.

Als gevolg van dit plan neemt het aantal personen in het plangebied op een gemiddelde dag met 5 personen toe.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid en bestrijding van rampen

Het plangebied wordt ontsloten door de Westeinde. Via deze weg kan het plangebied van de risicobron af worden ontvlucht. Tevens is het plangebied via deze weg goed bereikbaar voor hulpdiensten. De brandweer adviseert een ontsluiting te maken op de Westeinde, zodat er geen doodlopende stukken rijbaan zijn. De rijbaan moet geschikt zijn voor voertuigen van de brandweer. Met betrekking tot de bluswatervoorziening adviseert de brandweer op maximaal 40 m van elke toegang van een woning een ondergrondse brandkraan aan te leggen. Met het advies van de brandweer dient bij de verdere uitwerking van het plan rekening te worden gehouden.

Conclusies

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van dit bestemmingsplan. Het plangebied ligt buiten de PR 10^{-6} -risicocontouren en het GR is verantwoord.

4.8. Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt een hogedrukaardgastransportleiding. Hierop is nader ingegaan in de paragraaf 4.7 Externe veiligheid.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen andere planologisch relevante leidingen. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

4.9. Milieuzonering

Op grond van een goede ruimtelijke ordening moeten milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op elkaar afgestemd worden. Uitgangspunt hierbij dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden en dat er ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De VNG heeft voor milieuzonering op lokaal niveau een de publicatie bedrijven en milieuzonering (editie 2009) uitgegeven. In deze publicatie geeft zij een handreiking voor de afstemming tussen hindergevoelige functies en milieubelastende activiteiten. Zij geeft hierbij richtafstanden die gemotiveerd toegepast kunnen worden. Bij deze richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende gebiedstypen. Te weten een rustige woonwijk en gemengd gebied. Voor agrarische bedrijfsgebouwen en kassen geldt een richtafstand van 30 m voor een rustige woonwijk en 10 m voor gemengd gebied. In dit geval is sprake van een gemengd gebied. Wanneer in een gemengd gebied minimaal 10 m

wordt aangehouden tussen woningen en kassen/bedrijfsgebouwen, zal ter plaatse van de woningen sprake zijn een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangezien de meest dichtbijgelegen woning wordt gerealiseerd op een afstand van 25 m ten opzichte van het naastgelegen bedrijf wordt voldaan aan deze richtafstand. Daarom is ter plaatse van de beoogde woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Westeinde 92

In een straal van 50 m rond het plangebied liggen geen bedrijfsgebouwen anders dan die van het teeltbedrijf aan Westeinde 92. Het bedrijf aan Westeinde 92 heeft een Wet milieubeheer vergunning. Om het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering te belemmeren zijn de in het plan beoogde woningen afgestemd op de diverse functies van het bedrijf. Hierbij is rekening gehouden met de voorschriften uit de milieuvergunning van het bedrijf. Ter hoogte van de composteringsplaats zijn de woningen op 50 m van de composteringsplaats geprojecteerd. Hierdoor kan het bedrijf aan de afstandeisen uit zijn vergunning blijven voldoen. Ten opzichte van de bedrijfsgebouwen is een minimale afstand van 25 m aan gehouden vanaf de bebouwingsgrens tot de geprojecteerde woningen. In de milieuvergunning van het bedrijf aan Westeinde 92 zijn geen afstandeisen opgenomen voor bedrijfsgebouwen. De aangehouden afstand is gebaseerd op het Besluit glastuinbouw. Dit Besluit is van toepassing op de meeste glastuinbouwbedrijven (niet op het bedrijf aan Westeinde 92), met het aanhouden van de afstandeisen uit het Besluit glastuinbouw wordt het bedrijf niet belemmerd wordt in zijn bedrijfsvoering.

4.10. Ecologie

Deze paragraaf betreft een samenvatting van het uitgebreide bureauonderzoek zoals opgenomen in bijlage 1.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit bebouwing, verharding en tuin.

Beoogde ontwikkelingen

In het plangebied wordt de kassen gesloopt, wordt een aantal nieuwe woningen gebouwd en nieuwe watergangen gegraven.

Resultaten onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen naast een geplande ecologische verbindingszone en het EHS-gebied Nieuw Leeuwenhorst. Het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid ligt circa 650 m ten noordwesten van het plangebied.

De vervanging van de kassen door woningen leidt niet tot en negatief effect op de omliggende natuurgebieden. Mogelijk is er zelfs sprake van een licht positief effect, doordat de woningen minder licht uitstralen en er minder vrachtverkeer plaatsvindt. De werkzaamheden die met deze ingreep samenhangen kunnen wel leiden tot een tijdelijke verstoring van de aanwezige soorten in met name Nieuw Leeuwenhorst. Het betreft in hoofdzaak broedvogels en vleermuizen. Deze verstoring dient geminimaliseerd te worden door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal half maart-half juli) uit te voeren en het gebruik van kunstlicht te beperken door uitstraling naar de omgeving te voorkomen.

Indien deze maatregelen worden uitgevoerd, kunnen negatieve effecten op de EHS en Natura 2000 worden uitgesloten. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Het wijzigingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (hierna Ffw) nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Het wijzigingsplan voorziet in de sloop van de kassen, de bouw van 3 woningen en de aanleg van nieuwe watergangen. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden. In het plangebied komen naar verwachting de volgende beschermde soorten voor:

vrijstellingsregeling	tabel 1		mol, egel, veldmuis, bosmuis, bosspitsmuis, huisspitsmuis, konijn, wezel en hermelijn bruine kikker, gewone pad en de middelste groene kikker
ontheffingsregeling Ffw	tabel 2		geen
	tabel 3	<i>bijlage 1 AMvB</i>	geen
		<i>bijlage IV HR</i>	alle vleermuizen
	vogels	<i>cat. 1 t/m 4</i>	huismus
		<i>cat. 5</i>	koolmees, pimpelmees, spreeuw, ekster en zwarte kraai

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl). Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zijn jaarrond beschermd. Slechts een beperkt aantal soorten bewoont het nest permanent of keert elk jaar terug naar hetzelfde nest. Deze soorten staan vermeld in categorie 1 t/m 4 van de 'Aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten' (Ministerie van LNV, 2009). Deze soorten worden in het plangebied alleen verwacht in de woonbebouwing. De woonbebouwing wordt niet gesloopt. Eventuele vaste nesten in bomen zijn van soorten die makkelijk een nieuw nest kunnen vinden/maken in de omgeving van het plangebied.
- In het plangebied zijn mogelijk bomen aanwezig waarin vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig kunnen zijn. De te kappen bomen zijn echter zeer jong en zijn niet geschikt voor vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Het plangebied is geen primair foerageergebied voor vleermuizen en vaste vliegroutes zijn niet aanwezig.
- Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor vleermuizen en broedende vogels.

4.11. Waterhuishouding

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van het wijzigingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

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

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Nota Regels voor Ruimte;
- Provinciale Structuurvisie.

Waterschapsbeleid

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan 4 (WBP) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op de uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en hevigere buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het WBP sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de gemeente Noordwijkerhout en ligt ten noordoosten van de kern Noordwijk. Het plangebied bestaat uit bebouwing, verharding en tuin.

Bodem en grondwater

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit zand. Er is sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert tussen de 0,25 m en 0,4 m beneden maaiveld terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand varieert tussen de 0,5 m en 0,8 m beneden maaiveld. Het maaiveld ter plaatse bedraagt circa NAP +0,5 m.

Waterkwantiteit

Het plangebied is gelegen in de Noordzijdepolder-Zuid. Het winterpeil in deze polder is NAP -0,25 m en het zomerpeil NAP -0,1 m. Op de noordwestgrens van het plangebied ligt een hoofdwatgang. In het plangebied liggen nog enkele slootjes/greppels.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Het plangebied ligt niet in een milieubeschermingsgebied voor grondwater.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Ook ligt het plangebied niet in de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op een gemengd rioolsysteem.

Toekomstige situatie

Algemeen

In het plangebied worden kassen en bedrijfsgebouwen gesloopt en worden op het perceel Westeinde 88 drie nieuwe woningen met tuin gerealiseerd, enkele ter plaatse van de te slopen bebouwing. De overige gronden waar kassen op staan, komen beschikbaar voor bollen-teelt. In het plangebied worden nieuwe watergangen aangelegd en bestaande slootjes/greppels verbreed.

Waterkwantiteit

De te slopen bebouwing op het perceel Westeinde 88 heeft een oppervlakte van 13.000 m² kassen en 1.350 m² overige gebouwen. Na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid op het perceel Westeinde 86 zal daar 1.415 m² bebouwing worden gesloopt. De bouwkevels voor de nieuw te bouwen woningen hebben een gemiddelde oppervlakte van circa 430 m². De hoeveelheid verharding en bebouwd oppervlak binnen het plangebied neemt hierdoor aanzienlijk af. De nieuw te graven watergangen hebben een oppervlak van circa 1.700 m².

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Veiligheid en waterkeringen

De in dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

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

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;

- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Waterbeheer

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. In deze Beleidsregels is het beleid van het Hoogheemraadschap nader uitgewerkt. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van het water in de bodem.

De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten en beken);
- andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren, bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen in kwetsbare gebieden, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van water naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het Waterschap gebouwd en opgeslagen mag worden. De toestemming voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is geregeld in de watervergunning.

Hiermee is de Keur een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

De ontwikkelingen hebben geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

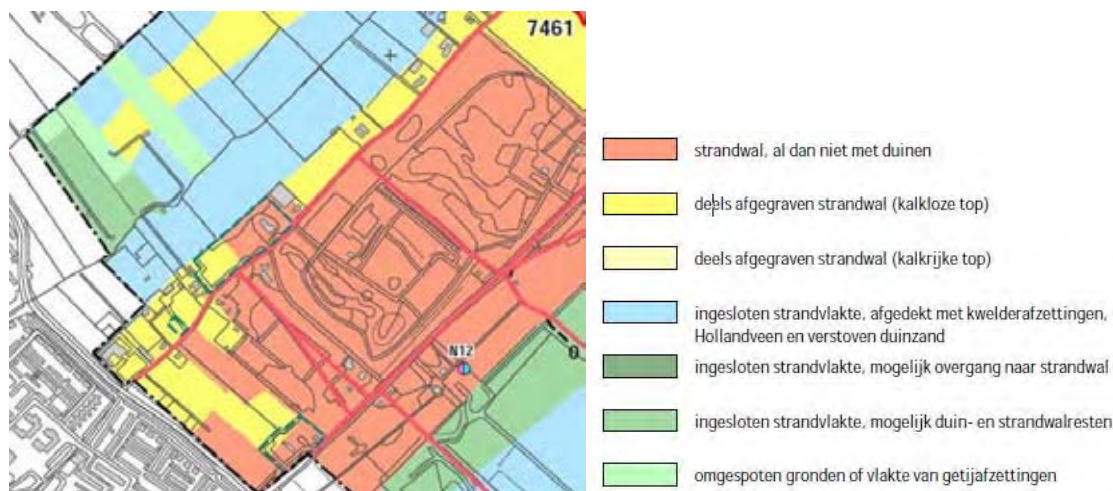
4.12. Archeologie

Regelgeving en beleid

Monumentenwet

De Monumentenwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.



Op de door de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout vastgestelde Archeologische beleidskaart met voorschriften ten behoeve van de Archeologische Monumentenzorg, zijn de gronden waar de woningen worden gerealiseerd benoemd als een deels afgegraven strandwal (kalkloze top). Voor dit deel van het plangebied geldt een middelmatige archeologische verwachting vanaf het neolithicum (AWV 4). Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld en groter dan 100 m² dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden verricht.

De gronden die in gebruik worden genomen voor bollenteelt in open grond zijn benoemd als een ingesloten strandvlakte, afgedekt met kwelderafzettingen, Hollandveen en verstoven duinzand. Voor dit deel van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting van het neolithicum tot en met de midden ijzertijd en een middelmatige verwachting vanaf de late ijzertijd (AWV 6). Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld en groter dan 100 m² dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden verricht.

Onderzoek

Archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf heeft een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO) verkennende fase door middel van boringen uitgevoerd in het plangebied (zie ook bijlage 7).

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek ligt het plangebied op een strandwal. Deze strandwal is ontstaan in de periode 2250 tot 1950 voor Chr. Dit betekent dat vanaf het Laat- Neolithicum menselijke activiteit kan hebben plaatsgevonden op de strandwal. Uit historisch onderzoek is gebleken dat langs de weg waaraan het plangebied is gelegen bebouwing aanwezig is geweest sinds in ieder geval de tweede helft van de 17^{de} eeuw en mogelijk eerder. Op basis van historisch kaartmateriaal vanaf het begin van de 19^{de} eeuw blijkt het plangebied voornamelijk als wei-of bouwland in gebruik te zijn geweest. Aan het begin van de 20^{ste} eeuw verandert dit gebruik echter in dat van bollenteelt. Dit landgebruik blijkt onder meer ook uit zowel de bodemsoort als de grondwatertrap. Omwille van de bollenteelt kan afgraving hebben plaatsgevonden, waardoor de ondergrond en de eventueel aanwezige archeologische vondsten zeer waarschijnlijk verstoord zijn geraakt. Op basis van de geomorfologische kaart, de hoogteligging van het AHN en eerdere onderzoeken in de buurt van het plangebied is het mogelijk dat dit soort afgravingen hebben plaatsgevonden binnen de grenzen van het plangebied. De verwachting op intacte archeologische resten in de ondergrond is daarom laag te noemen.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat de ondergrond van het plangebied verstoord is geraakt tot een diepte van 50 tot 160 cm onder het maaiveld. Hieronder worden pas intacte strand-

walafzettingen aangetroffen. Dit is waarschijnlijk het gevolg van het gebruik van het plangebied voor de bollenteelt. In de intacte strandwalafzettingen onder de verstoorde laag is geen bodemvorming waargenomen. Daarnaast blijkt uit de lage ligging van het plangebied in vergelijking met andere gebieden op de strandwal dat binnen het plangebied waarschijnlijk ook een afgraving heeft plaatsgevonden van meer dan 1 m.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek bestaat er een lage verwachting op archeologische resten in de ondergrond. Er wordt daarom geadviseerd om geen aanvullend archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren in het plangebied. Het aspect archeologie staat de uitvoering van het wijzigingsplan dan ook niet in de weg.

4.13. Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen

Aandacht voor duurzaam en milieubewust bouwen in alle stadia van het ontwerp- en bouwproces is belangrijk. Landelijk zijn afspraken gemaakt om over te gaan naar een duurzame nieuwbouw.

Een bijdrage op klimaatvlak is noodzakelijk; de volgende doelstellingen staan genoemd in 'Schoon en Zuinig'. Op basis hiervan hebben het Rijk en de gemeenten in 2007 het Klimaatakkoord ondertekend, waarin de volgende afspraken staan over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie:

- in 2020 wordt 20%* van het energieverbruik binnen het gemeentelijke grondgebied duurzaam opgewekt;
- 2% energiebesparing per jaar op de energie die binnen de gemeentegrenzen wordt gebruikt;
- 30% minder CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990.

* Het nieuwe kabinet hanteert het aandeel duurzame energie 14% in 2020 in plaats van 20% in 2020. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatiecoëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) in 2011 aangescherpt van 0,8 naar 0,6 en wordt deze in 2015 verder verlaagd naar 0,4.

De 'trias energetica' is de leidraad om verstandig om te gaan met energie. Juist bij de bouw kan, voor minimaal de komende 50 jaar, worden bepaald in welke mate nog fossiele energiebronnen nodig zijn. Isolatie met bewezen materialen is daarom onmisbaar voor duurzaam bouwen. De toepassing van nieuwe duurzame verwarming- en koeltechnieken (onder andere warmte-koude opslag uit de bodem) zorgt ervoor dat de warmte (in de winter) of koude (in de zomer) duurzaam en efficiënt wordt opgewekt.

GPR Gebouw® 4

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stimuleert de gemeente Noordwijkerhout het gebruik van GPR Gebouw® 4. GPR Gebouw® 4 is een relatief eenvoudig instrument waarmee prestaties kunnen worden gemeten, compleet met rapportcijfers van 1 tot 10. Een score van 6,0 is representatief voor het wettelijke niveau van het Bouwbesluit. Dit instrument kijkt breder dan alleen energie. De GPR-lijst kan online worden ingevuld. Omdat de Milieudienst IJmond diensten verleent aan de gemeente Noordwijkerhout, worden de kosten van het gebruik van GPR Gebouw® 4 gedragen door de Milieudienst IJmond. De ambitie van de gemeente Noordwijkerhout is een 7,0 score op het thema energie en gemiddeld een 7,0 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Conclusie

Overeenkomstig het landelijk beleid en het beleid van de gemeente Noordwijkerhout dient duurzaam te worden gebouwd. Als duurzaamheid van het begin van het project wordt mee-

genomen, is het veel eenvoudiger dan dat het later moet worden ingepast. Duurzame maatregelen maken de woningen comfortabeler en resulteren in een betere toekomstwaarde.

Bij bouwaanvragen wordt een GPR-berekening verlangd door de gemeente Noordwijkerhout.

5. Toetsing plan aan wijzigingsbevoegdheid

29

5.1. Toetsing

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de criteria waar het te ontwikkelen plan aan dient te voldoen conform de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Regel	Inrichtingsplan/wijzigingsplan
<i>Artikel 27 lid 13 wijzigingsbevoegdheid Ruimte-voor-Ruimteregeling</i>	
Lid a	planwijziging wordt uitsluitend toegepast indien de (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen en de (verspreid liggende) kassen worden gesloopt, waarbij 'papieren glas' geen recht geeft op toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en de te slopen bedrijfsgebouwen en kassen voor 1 januari 2003 moeten zijn opgericht;
Lid b	planwijziging wordt uitsluitend toegepast indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert en geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden) op het perceel of in de directe omgeving daarvan;
Lid c	karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
Lid d	bij de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (niet zijnde kassen) dient aangetoond te worden dat de agrarische functie niet meer vervuld kan worden;
Lid e	voor de sloop van iedere 1.000 m ² bedrijfsbebouwing of 5.000 m ² kassen één woning kan worden teruggebouwd met een maximum van drie woningen;
Lid f	de inhoudsmaat van de woningen inclusief aanbouwen en bijgebouwen maximaal 750 m ³ mag bedragen, met dien verstande dat indien meer dan 1.000 m ² bebouwing en/of meer dan 5.000 m ² kassen worden gesloopt, de inhoudsmaat van de woning evenredig groter mag zijn, waarbij als ondergrens geldt een percentage van 'ont-

	stening' van per saldo 90% dan wel van 'ontglazing' van per saldo 98%;	
--	--	--

Regel		Inrichtingsplan/wijzigingsplan
<i>Artikel 27 lid 13 wijzigingsbevoegdheid Ruimte-voor-Ruimteregeling</i>		
Lid g	indien sprake is van sloop op meerdere percelen, dient per perceel minimaal 250 m ² bebouwing of 1.000 m ² kassen te worden gesloopt;	Voldoet. Er wordt alleen gesloopt op het perceel Westeinde 88. Beide percelen hebben een verschillend kadastraal eigendom.
Lid h	de bestaande bedrijfswoning mag omgezet worden naar een burgerwoning;	De 2 bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar een burgerwoning.
Lid i	ter plaatse van de te realiseren woning(en) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mogelijk is;	Uit hoofdstuk 4 van het wijzigingsplan blijkt dat ook na wijziging sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Lid j	de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet onevenredig worden belemmerd;	Voldoet. In het verkavelingsplan van de toekomstige woningen is rekening gehouden met de richtafstand van 25 m van het naastgelegen agrarische bedrijf. Dit is conform het advies van de Milieudienst IJmond.
Lid k	alle bedrijfsbebouwing inclusief kassen die zich op het perceel van de te bouwen woning(en) bevindt dient gesloopt te worden;	Voldoet, alle agrarische bedrijfsgebouwen en kassen worden gesloopt.
Lid l	het gehele bouwvlak waar de nieuwe woning(en) en (mogelijk) de bestaande bedrijfswoning gesitueerd zijn, dienen voorzien te worden van de bestemming Woon-doeleinden (W), Tuinen (T), Erven (E), de overige gronden worden bestemd voor Agrarische doeleinden bollenteelt (Ab) zonder bouw mogelijkheden;	Voldoet, er worden geen andere bestemmingen in het wijzigingsplan opgenomen, anders dan in lid l genoemd.
Lid m	een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid ter toetsing wordt voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder d en j van dit voorschrift wordt voldaan en aan de natuur- en landschapsdeskundige omtrent de vraag of voldaan wordt aan het gestelde onder b en aan de milieudeskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder j wordt voldaan.	Voldoet. Er is een landschapsadvies opgesteld door Landschapsbeheer Zuid-Holland. Door agrarisch adviesburo Clevin is een agrarisch advies opgesteld. De milieudienst IJmond heeft naar de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven gekeken.

5.2. Conclusie

Het beoogde plan voldoet aan voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan.

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Voor gebieden, waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, moet tegelijk met het wijzigingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst met de eigenaren).

Een exploitatieplan is onder meer verplicht bij de bouw van één of meer woningen (artikel 6.2.1 Bro). Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt echter een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten. Hierdoor hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee voldoende gewaarborgd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure van het wijzigingsplan is voorgeschreven in artikel 3.9a van de Wro. Dit artikel bepaalt dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op de voorbereiding van een wijzigingsplan van toepassing is.

Het ontwerpwijzigingsplan zal worden aangekondigd en ter inzage liggen in het gemeentehuis van Noordwijkerhout, alsmede digitaal worden bekendgemaakt en beschikbaar worden gesteld. Gedurende de termijn van zes weken kan door eenieder zienswijzen met betrekking tot het ontwerpwijzigingsplan worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Noordwijkerhout. Tevens zal het ontwerpwijzigingsplan worden verzonden naar overlegpartners.



bijlagen

Besluit

Burgemeester en wethouders van Noordwijkerhout:

1. Gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en het ter zake bepaalde in de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1^e herziening', vastgesteld door de gemeenteraad van Noordwijkerhout op 25 september 2008.
2. Vast te stellen het wijzigingsplan Westeinde 86-88 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals dat luidt na 1^e herziening, dat is neergelegd in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening nr. 080504.16090.00 en voorts de regels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied 1^e herziening' van toepassing te verklaren.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders op

de secretaris,

de burgemeester,

kaart



BESTEMMINGEN

Ab	AGRARISCHE DOELEINDEN, BOLLENTEELT	Subbestemmingen
W	WOONDOELEINDEN	
W(r)	WOONDOELEINDEN, RUIMTE-VOOR-RUIMTE WONING	
E	ERVEN	
T	TUINEN	
[Symbol]	LEIDINGEN	--- hoofdaardgastransportleiding

OVERIGE AANDUIDINGEN

- 4 cijfer bij letteraanduiding is max. goothoogte van gebouwen in meters
- [Symbol] GBKN gegevens
- [Symbol] plangrens

gemeente		Noordwijkerhout		noordpijl
wzigingsplan		Westeinde 86 - 88		
identificatie	planstatus	tekening		
	datum	status	schaal	: 1:1000
	25-05-2011	concept	afmeting	: A3
		voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer	25-10-2011	ontwerp	aantal bladen	: 1
080504.16090.00	maart 2012	vastgesteld	bestand	: 0WCV-wp4
		postbus 150 3000 AD Rotterdam 010-2018555	info@rboi.nl www.rboi.nl	refere getekend : mw.mr. C. T. Ploeger : L.D