

# Noordwijkerhout

Landgoed Dyckenburch



bestemmingsplan



# Noordwijkerhout

## Landgoed Dyckenburch

### bestemmingsplan

#### identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0576.BP200900002-0003

projectnummer:

190310.14639.00

opdrachtleider:

drs. A.Th.M. Hoedemaker

#### planstatus

datum:

17-09-2009

09-08-2010

16-12-2010

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld





toelichting

---



# Inhoud van de toelichting

<b>1. Inleiding</b>	blz. 3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Ligging plangebied en vigerende bestemmingsplannen	6
1.3. Leeswijzer	6
<b>2. Beleidskader</b>	7
2.1. Algemeen	7
2.2. Het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt	7
2.3. Relevante beleidskaders	7
2.4. Conclusie	8
<b>3. Een nieuwe visie voor het Landgoed Dyckenburch</b>	11
3.1. Achtergrond	11
3.2. Huidige situatie	11
3.3. Nieuwe inzichten en plannen	13
3.4. De Toekomstvisie Landgoed Dyckenburch	15
<b>4. Sectorale aspecten</b>	19
4.1. Inleiding	19
4.2. De landschappelijke context	19
4.3. Water	22
4.4. Verkeer	24
4.5. Wegverkeerslawaaï	26
4.6. Bedrijven en milieuhinder	27
4.7. Bodemkwaliteit	28
4.8. Luchtkwaliteit	29
4.9. Externe veiligheid	30
4.10. Kabels en leidingen	31
4.11. Archeologie	31
4.12. Ecologie	33
4.13. Duurzaam bouwen	36
<b>5. Juridische planbeschrijving</b>	37
5.1. Inleidende regels	37
5.2. Bestemmingsregels	37
5.3. Algemene regels	39
5.4. Overgangsrecht en slotregels	40
<b>6. Uitvoerbaarheid</b>	41
6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.2. Economische uitvoerbaarheid	56

## Bijlagen:

1. Onderzoeksrapporten en andere op het bestemmingsplan betrekking hebbende stukken zoals bedoeld in artikel 3:11 Awb.
2. Akoestisch onderzoek Landgoed Dyckenburch.



## 1.1. Aanleiding en doel

In de periode 1997-2000 zijn door de toenmalige eigenaar plannen ontwikkeld om de buitenplaats Dyckenburch en het voormalige Parkhotel te ontwikkelen tot een landgoed waarin, naast het bestaande buitenhuis Dyckenburch, ruimte werd geboden voor de ontwikkeling van twee grote en twee kleinere landhuizen en een villa. Het voormalige Parkhotel, gevestigd in het oorspronkelijke herstellingsoord Huize Remotus, zou daarbij worden gesloopt. Het realiseren van een forse beplantingsstructuur en een droge ecologische verbindingzone tussen de landgoedbossen en de duinen, maakten deel uit van de plannen. Deze plannen hadden tot doel de teloorgang van de buitenplaats en zijn omgeving te stoppen en een nieuwe economische basis te leggen onder het gewenste duurzame beheer van de buitenplaats. In het bestemmingsplan Dijk en Burg, door de gemeenteraad van Noordwijkerhout vastgesteld op 30 november 2000 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd op 21 februari 2001, zijn deze plannen juridisch-planologisch verankerd.

### Nieuwe plannen voor Landgoed Dyckenburch

Door uiteenlopende omstandigheden heeft uitvoering van de voorgenomen plannen niet plaatsgevonden. In aansluiting op de volledige restauratie van het landhuis Dyckenburch en de bijbehorende tuin heeft voortschrijdend inzicht (onder andere de resultaten van in opdracht van de nieuwe eigenaar uitgevoerd historisch onderzoek (de historie van Dyckenburch)) geleid tot nieuwe plannen voor het landgoed:

- het restaureren van Huize Remotus en het bijbehorende landgoedbos, naar ontwerp van de beroemde vroeg 20<sup>e</sup>-eeuwse architect De Bazel en het in gebruik nemen van Huize Remotus als herbelevingspunt voor cultuurhistorische waarden (lezingen, tentoonstellingen, kennisoverdracht, etc.) en/of voor het wonen;
- het realiseren van een aantal landhuizen met als doel de exploitatie van het landgoed te kunnen bekostigen;
- een herschikking van de bestaande bouwrechten die zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Dijk en Burg.

Bij besluit van 10 september 2007 van de minister van LNV wordt het landgoed 'Dijk en Burg' aangemerkt als een landgoed als bedoeld in artikel 7 lid 2 van de Natuurschoonwet 1928.

Gezien deze landgoedstatus en de beschermde planologische status van een deel van het landgoed als onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) is grote zorgvuldigheid vereist bij het uitwerken van deze ideeën en plannen en het herschikken van bouwrechten. Met het oog hierop is in opdracht van de nieuwe eigenaar een toekomstvisie voor het Landgoed Dyckenburg<sup>1)</sup> opgesteld waarin de nieuwe plannen zijn beschreven en onderbouwd.

---

1) Toekomstvisie Landgoed Dyckenburch te Noordwijkerhout, RBOI BV, 190310.13901.00 d.d. 28-01-2009.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

0TNT-Fig

### Het planproces

Over de inhoud van de opgestelde Toekomstvisie heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Noordwijkerhout en een aantal bij het landgoed en de directe omgeving betrokken organisaties.

Bij brief van 21 januari 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders van Noordwijkerhout laten weten een positieve grondhouding in te nemen ten aanzien van het gepresenteerde plan. Het college is van oordeel dat het plan een grote meerwaarde heeft ten opzichte van de bouwmogelijkheden die in het geldende bestemmingsplan Dijk en Burg zijn opgenomen. De landschappelijke en cultuurhistorische beleving van het gehele gebied zal hierdoor worden versterkt.

Op 18 februari 2009 is de Toekomstvisie Landgoed Dyckenburch gepresenteerd in de commissie Ruimte en Wonen van de gemeente Noordwijkerhout. Naar aanleiding hiervan heeft de commissie aangegeven in te kunnen stemmen met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan op basis van de gepresenteerde Toekomstvisie.

Over de Toekomstvisie Landgoed Dyckenburch is vervolgens overleg gevoerd met een aantal instanties: het CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek, het Milieu Overleg Duin- en Bollenstreek (MODB) en het Zuid-Hollands Landschap (ZHL).

Het Cultuur Historisch Genootschap heeft positief op de Toekomstvisie gereageerd en onderschrijft deze ten volle. Naar het oordeel van het CultuurHistorisch Genootschap zorgt de geschetste ontwikkeling van het Landgoed Dyckenburch op basis van een historisch ontwerp niet alleen voor een grote cultuurhistorische meerwaarde voor het gebied zelf, maar verbetert deze ook in hoge mate de kwaliteit van de al eeuwenlang bestaande landgoederenzone rondom Leeuwenhorst.

Ook het MODB reageert positief op de Toekomstvisie en constateert dat het verslepen van bouwrechten tot verbeteringen leidt ten opzichte van de vigerende plannen. In aanvulling daarop doet het MODB een aantal voorstellen en verzoekt daarmee in de verdere planvorming rekening te houden:

- verschuiven van het langs de Hoogweg geprojecteerde bouwvolume naar een locatie langs de Gooweg, zodat aangesloten kan worden op het historisch occupatiepatroon langs de Gooweg;
- aanpassing van het hekwerk langs de Hoogweg, waardoor uitwisseling van fauna met het Landgoed Leeuwenhorst mogelijk wordt;
- aansluiting van het padenstelsel op het padenstelsel van het Landgoed Leeuwenhorst, waardoor de recreatieve mogelijkheden verruimd worden;
- het opstellen van een beheerplan voor het Landgoed Dyckenburch.

Met de verschuiving van het bouwvolume van de Hoogweg naar de Gooweg is in het thans voorliggende bestemmingsplan rekening gehouden. Aan de realisering van de overige voorstellen zal bij de verdere uitvoering van de plannen invulling worden gegeven.

In het overleg met het ZHL zijn mede de voorstellen van de MODB betrokken. Op basis hiervan heeft het ZHL aangegeven positief te staan tegenover de voorgestelde plannen, waarvan de volgende onderdelen deel uitmaken:

- realisering van de ecologische verbindingszone;
- omvorming van het ruige grasland in de zuidrand van het landgoedbos;
- compensatie van te kappen bomen;
- opstellen van een beheerplan;
- aanpassing van het hekwerk langs de Hoogweg;
- verplaatsing van het bouwvolume van de Hoogweg naar de Gooweg.

### **Een nieuw bestemmingsplan**

De nieuwe plannen voor het Landgoed Dyckenburch passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan Dijk en Burg. Gegeven de positieve reacties op de Toekomstvisie is besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen. In dit bestemmingsplan wordt de Toekomstvisie juridisch-planologisch verankerd in plankaart en regels. De bestaande bouwrechten worden daarbij zodanig verplaatst dat er meer ruimte komt voor uitwerking en realisering van de PEHS waarmee nadrukkelijk een grote ecologische meerwaarde wordt gegenereerd.

Daarnaast voegen de nieuwe plannen een grote cultuurhistorische meerwaarde aan het landgoed toe.

## **1.2. Ligging plangebied en vigerende bestemmingsplannen**

Het plangebied ligt tussen de kernen Noordwijk en Noordwijkerhout in de provincie Zuid-Holland. Het omvat de gronden globaal gelegen tussen het Westeinde, de Gooweg en de Hoogweg. Ook de gronden ten noordwesten van het Westeinde, gelegen tussen de nummers 80 en 86 vallen binnen het plangebied. De gronden ter plaatse van Westeinde nummer 85 en 87 vallen buiten het plangebied. In figuur 1.1 is het plangebied weergegeven.

Voor het grootste deel van het plangebied vigeert thans het bestemmingsplan Dijk en Burg. Voor de thans nog agrarisch in gebruik zijnde gronden, gelegen ten zuidoosten van het Westeinde, vigeert thans het bestemmingsplan Buitengebied dat op 28 april 2005 is vastgesteld.

## **1.3. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt het relevante ruimtelijke beleidskader samengevat. In hoofdstuk 3 wordt de bewogen geschiedenis van het Landgoed Dyckenburch kort samengevat, de huidige situatie van het plangebied beschreven en de beoogde ontwikkelingen toegelicht. Vervolgens worden de bestaande kenmerken en kwaliteiten van het Landgoed Dyckenburch op het gebied van landschap, ecologie en archeologie alsmede de relevante sectorale onderzoeken in hoofdstuk 4 behandeld. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de juridische regeling, zoals deze op de verbeelding (de plankaart) en in de regels is opgenomen. In hoofdstuk 6 komt ten slotte de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

### 2.1. Algemeen

Per 1 juli 2008 geldt de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze wet gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in bestemmingsplannen en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Volgens het overgangsrecht van de Wro moeten concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen worden in bestemmingsplannen. De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen. De inhoud van een bestemmingsplan moet echter nog steeds in overeenstemming zijn met de Nota Ruimte en het provinciale ruimtelijke beleid.

Het Rijk en de provincie werken momenteel aan een vertaling van hun beleid in algemene regels. Voor het Rijk is dit de AMvB Ruimte en voor de provincie is dit de provinciale verordening.

### 2.2. Het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt

Het voorliggende bestemmingsplan Landgoed Dyckenburch beoogt de doelstellingen te realiseren die ook ten grondslag liggen aan het thans nog vigerende bestemmingsplan Dijk en Burg:

- het versterken van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische betekenis van het landgoed als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en de landgoederenzone Noordwijk-Noordwijkerhout;
- het realiseren van enkele hoogwaardige landhuizen, die mede de economische drager zijn van de beoogde ontwikkeling.

Aan het realiseren van deze doelstellingen wordt echter op basis van voortschrijdend inzicht op andere wijze invulling gegeven, waardoor het mogelijk is een ecologische en cultuurhistorische meerwaarde te realiseren ten opzichte van de eerdere plannen.

### 2.3. Relevante beleidskaders

#### Het streekplan Zuid-Holland West

De voorgenoemde ontwikkeling is op hoofdlijnen in overeenstemming met het provinciale beleid dat is neergelegd in het streekplan Zuid-Holland West. Hierin maakt het landgoedbos deel uit van een zone met de aanduiding Natuur en maken de gronden ten noordwesten van het Westeinde (Huize Dyckenburch met bijbehorende tuin) en de bollengronden ten zuidoosten van het landgoedbos deel uit van het bollenteeltgebied. Realisering van een ecologische verbindingzone tussen duinen en de landgoederenzone is een belangrijk onderdeel

van het provinciale beleid. Omzetting van bollenteeltgronden dient gecompenseerd te worden.

### **Structuurvisie - Visie op Zuid Holland**

In de Provinciale Structuurvisie wordt onder andere ingezet op het ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen. Behoud van de historische landgoederen en buitenplaatsen is van grote betekenis voor de identiteit en kwaliteit van een gebied en het welbevinden van bewoners en bezoekers.

In november 2009 hebben Provinciale Staten het beleidskader Historische Landgoederen 2009-2012 vastgesteld. Doel is het beschermen en versterken van de historische landgoederen en hun ontsluiting voor een breed publiek. Met het oog hierop wordt in de Verordening Ruimte een regeling opgenomen, de 'Landgoedbiotoop'.

### **Landgoedbiotoop**

De landgoedbiotoop, een bufferzone rond buitenplaatsen en landgoederen, heeft tot doel ontwikkelingen van buitenaf, die het landgoed en de exploitatie daarvan bedreigen, te kunnen sturen. Ontwikkelingen op het landgoed worden hierdoor niet bemoeilijkt en met het oog op de exploitatie van het landgoed nadrukkelijk ook niet uitgesloten. Juist door ontwikkelingen op het landgoed mogelijk te maken, kan het landgoed behouden blijven. Vastgesteld wordt dat de grootste bedreigingen in de meeste gevallen niet van binnen maar van buiten komen.

Bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken voor gronden gelegen binnen de biotoop van de afzonderlijke historische buitenplaatsen welke zijn weergegeven op kaart 12, behorende bij de Verordening Ruimte, dienen de waarden van de landgoedbiotoop te beschermen, en waar mogelijk gericht te zijn op verbetering en versterking van de kwaliteit van het landgoed en zijn biotoop. Dit is een bufferzone om een landgoed heen. De biotoop bestaat uit de volgende kenmerken: de buitenplaats zelf, de koppeling van het landgoed aan een structuur, het panorama, het blikveld, de zichtlijn. Het landgoed gaat hiermee niet volledig op slot, maar ontwikkeling is wel aan voorwaarden verbonden.

Ook rond Landgoed Dyckenburch is, in samenhang met het Landgoed Leeuwenhorst een landgoedbiotoop aangegeven.

### **Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland**

In de Regionale Structuurvisie wordt onder andere ingezet op het versterken van de landgoederenzone in de binnenrand van Noordwijk-Noordwijkerhout, waarvan Dyckenburch deel uitmaakt. Gestreefd wordt naar de ontwikkeling van een robuuste parkstructuur voor de westflank van de Randstad, waarbij nieuwe functies moeten passen bij het groene en statige karakter van de landgoederen.

## **2.4. Conclusie**

De realisering van de Toekomstvisie Landgoed Dyckenburch past in en sluit aan op het beleid dat provincie en regio hebben vastgesteld voor de landgoederenzone tussen Noordwijk en Noordwijkerhout. De plannen, gericht op een duurzaam behoud en de versterking van het landgoed, dragen bij aan het realiseren van de gewenste ecologische verbindingzone en leveren een bijdrage aan het tot stand komen van een hoogwaardig woonmilieu. Na het, door de huidige eigenaar, succesvol afronden van de restauratie van Huize Dyckenburch en Huize Remotus is het verslepen van de bestaande bouwrechten erop gericht de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het landgoed te versterken en een brede basis te leggen onder een gezonde en duurzame exploitatie van het landgoed.

De locaties waarop de landhuizen gerealiseerd worden voegen zich in de bestaande landschapsstructuur en verstoren geenszins de bestaande zichtlijnen op en blikvelden naar het landgoed. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook in het beleid inzake de landgoedbiotoop. Het beleid dat is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied dat van toepassing is op de gronden gelegen rondom het landgoed, voorziet in de bescherming van het landgoed, zoals dat is aangegeven in de 'landgoederenbiotoop'. Nieuwe ontwikkelingen die voor het landgoed een bedreiging zouden kunnen vormen worden niet mogelijk gemaakt.

In de brief met d.d. 19 januari 2010 komt de provincie tot de conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het interim-beleid, bestaande uit de streekplannen en de nota Regels voor Ruimte



## 3. Een nieuwe visie voor het Landgoed Dyckenburch

11

### 3.1. Achtergrond

In de negentiger jaren van de vorige eeuw was de buitenplaats Dyckenburch in gebruik als hotel annex discotheek en campingreceptie. In de achterbouw bevond zich de woning van de eigenaar. Bij dit huis hoorde een terrein van circa 2 ha aan de westzijde van het Westeinde, waarop destijds een jongerencamping aanwezig was.

Aan de overzijde van het Westeinde ligt een bosgebied (eikenhakhout). Dit bos strekt zich uit tot aan de Gooweg. Dit bosgebied werd tot 2000 intensief gebruikt: er werd gepaintballd, geparkeerd en (illegaal) gekampeerd. Het voormalige Parkhotel, een grote villa uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw (Huize Remotus), is buiten gebruik en verkeerde tot voor kort in een sterk vervallen staat. Bij Huize Remotus zijn in de jaren '60 13 woonunits gerealiseerd die nog steeds in zeer slechte staat verkeren en die gesloopt zullen worden.

### 3.2. Huidige situatie

#### Situatie en mogelijkheden op basis van bestemmingsplan Dijk en Burg

De hierboven genoemde functies deden afbreuk aan het karakter van het historische landhuis en het omliggende bos. In de periode 1997-2000 zijn daarom plannen ontwikkeld om de buitenplaats Dyckenburch, Huize Remotus en het bijbehorende bosgebied te ontwikkelen tot een landgoed waarin, naast het in oude luister restaureren van het bestaande buitenhuis Dyckenburch, ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling van twee grote en twee kleinere landhuizen en een villa. Huize Remotus zou in deze plannen worden gesloopt. Het realiseren van een forse beplantingsstructuur en een droge ecologische verbindingzone tussen het landgoedbos en de duinen, maakte deel uit van de plannen.

Deze voorgenomen ontwikkeling had ten doel de teloorgang van de buitenplaats en zijn omgeving te stoppen en een nieuwe economische basis te leggen onder het gewenste duurzame beheer van de buitenplaats. Om deze plannen mogelijk te maken en juridisch-planologisch te verankeren is het bestemmingsplan Dijk en Burg opgesteld. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Noordwijkerhout vastgesteld op 30 november 2000 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd op 21 februari 2001 (zie figuur 3.1).

In het bestemmingsplan Dijk en Burg worden in totaal 5 nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt, in de vorm van landhuizen en een villa.

In het bestemmingsplan Dijk en Burg zijn buiten de PEHS de volgende bouwrechten verankerd:

- aan de zijde van de buitenplaats Dijk en Burg: 2 landhuizen met elk een grondoppervlak van maximaal 325 m<sup>2</sup> en een inhoud van maximaal 2.750 m<sup>3</sup> en 1 villa met een grondoppervlak van maximaal 175 m<sup>2</sup> en een inhoud van maximaal 1.000 m<sup>3</sup>;
- per bouwvlak ten hoogste 1 woning.



OTNV-flg

Figuur 3.1: Vigerend bestemmingsplan Dijk en Burg

In het bestemmingsplan Dijk en Burg zijn binnen de PEHS de volgende bouwrechten verankerd:

- aan de zijde van het Parkhotel: 2 landhuizen met een grondoppervlak van maximaal 400 m<sup>2</sup> en een inhoud van maximaal 3.250 m<sup>3</sup>;
- per bouwvlak ten hoogste 1 woning.

In tabel 3.1 is een overzicht opgenomen van deze vigerende bouwrechten.

Binnen de bestemming Tuin wordt in het vigerende bestemmingsplan ruimte geboden voor tennisbanen en openlucht zwembaden. Een deel van de gronden is bestemd als 'boomweide'. Hier is het plan met name gericht op het in stand houden van waardevolle beplantingen.

### 3.3. Nieuwe inzichten en plannen

#### Nieuwe plannen voor Landgoed Dyckenburch

Zoals in paragraaf 1.1. reeds is aangegeven heeft door uiteenlopende omstandigheden uitvoering van de voorgenomen plannen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Dijk en Burg, niet plaatsgevonden. In 2001 verwierf de heer Vink de buitenplaats Dyckenburch met als doel hier zelf te gaan wonen en de buitenplaats en het bijbehorende landgoed in oude luister te herstellen. Door de heer Vink is vervolgens een aantal nieuwe ontwikkelingen in gang gezet.

- Op 11 november 2002 hebben de heer Vink en de gemeente Noordwijkerhout een overeenkomst gesloten over het ontwikkelen en realiseren van nieuwe plannen voor de buitenplaats en het landgoed. Deze overeenkomst heeft ten doel om gezamenlijk te onderzoeken of het mogelijk is de bestaande bouwrechten te 'verslepen' naar een minder schadelijke plaats op het landgoed, rekening houdend met natuur- en cultuurhistorische waarden. Tijdens deze procedure blijven de bestaande bouwrechten gehandhaafd.
- In 2004 is in opdracht van de heer Vink een ontwikkelingsvisie opgesteld voor Dijk en Burg (Ontwikkelingsvisie Dijk en Burg, Bosch en Slabbers, december 2004). In deze visie werd onder andere voorgesteld in het landgoedbos achter het voormalige Parkhotel een appartementencomplex in de vorm van een nieuw landhuis te bouwen, alsmede een vrijstaande villa aan de rand van het bos.
- Ten behoeve van de realisering van deze nieuwe plannen is in 2007 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO in gang gezet waarbij is gebruikgemaakt van de Ontwikkelingsvisie Dijk en Burg (2004) en waarvoor diverse onderzoeken zijn verricht. Deze procedure is niet doorgezet omdat Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland naar aanleiding van een daartoe ingediend principeverzoek hebben laten weten van oordeel te zijn dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot aantasting van bestaande natuurwaarden door versnippering van het kerngebied dat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur en tot aantasting van het bestaande boscomplex. Medewerking aan de vrijstellingsprocedure zou op basis hiervan niet kunnen worden verkregen.
- Vooruitlopend op de gewenste nieuwe ontwikkeling van het landgoed heeft de heer Vink de buitenplaats Dyckenburch in oude staat laten restaureren. Tevens is in zijn opdracht gestart met de restauratie van het cultuurhistorisch zeer waardevolle Huize Remotus (het voormalige Parkhotel dat in de oorspronkelijke plannen gesloopt zou worden) op basis van de oorspronkelijke bouwtekeningen. Deze restauratie is thans afgerond.
- In het voorjaar van 2008 zijn de eerste stappen gezet om de genoemde plannen tot daadwerkelijke uitvoering te brengen. De heer Vink heeft in overleg met de gemeente Noordwijkerhout, adviesbureau RBOI verzocht de planprocedure te ondersteunen en te begeleiden. Als eerste stap in dit proces is een quickscan inzake landschap, natuur en archeologie opgesteld teneinde te kunnen beoordelen of de voorgenomen ontwikkeling



Figuur 3.2: Toekomstvisie Landgoed Dyckenburgh

OTRT-fig



kansrijk is gegeven het beleid van Rijk, provincie en gemeente en de in het gebied aanwezige waarden en belangen. Als tweede stap in het proces is de Toekomstvisie Landgoed Dyckenburch opgesteld waarin een integraal plan voor het gebied wordt gepresenteerd waarin alle aspecten optimaal tot hun recht komen. Deze Toekomstvisie is in begin 2009 afgerond.

### 3.4. De Toekomstvisie Landgoed Dyckenburch

In de Toekomstvisie Landgoed Dyckenburch d.d. 28-01-2009 is een analyse van de huidige kwaliteiten en een toetsing van de voorgenomen ontwikkelingen op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorische waarden opgenomen. Dit heeft geleid tot de volgende uitgangspunten voor de nieuwe plannen:

- het in gebruik nemen van Huize Remotus als herbelevingspunt voor cultuurhistorische waarden en/of voor het wonen;
- het realiseren van een aantal landhuizen met als doel de exploitatie van het landgoed te kunnen bekostigen;
- eenerschikking, gericht op ecologische en cultuurhistorische meerwaarde, van de bestaande bouwrechten die ontleend worden aan het vigerende bestemmingsplan Dijk en Burg.

Zoals reeds is aangegeven in paragraaf 1.1. is de Toekomstvisie naar aanleiding van het hierover gevoerde overleg op onderdelen aangepast. De belangrijkste aanpassing betreft het verplaatsen van het langs de Hoogweg geprojecteerde bouwvolume naar een locatie langs de Gooweg (zie figuur 3.2).

De plannen voor de ontwikkeling van het Landgoed Dyckenburch zijn erop gericht de veelzijdige cultuurhistorische en ecologische betekenis van het gebied zichtbaar te maken en zelfs te doen herleven. Bij de ontwikkeling van plannen is daarom in het bijzonder rekening gehouden met het behoud van het landgoedbos en de realisering van de ecologische verbindingzone. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn de bouw mogelijkheden binnen het PEHS-gebied in betekenende mate verkleind. In figuur 3.3 is de begrenzing van de PEHS in de omgeving van het plangebied weergegeven.

Onderstaand en in tabel 3.1. wordt een overzicht gegeven van de bouwrechten en de wijze waarop deze buiten en binnen de PEHS zijn geprojecteerd.

#### Herschikking van bouwrechten buiten de PEHS




In dit bestemmingsplan worden de bouwrechten uit het vigerende plan die buiten de PEHS zijn gelegen op de volgende wijze 'versleept' naar gronden die eveneens buiten de PEHS zijn gelegen (zie ook figuur 3.2).

De twee landhuizen en de villa aan de zijde van Huize Dyckenburch worden verplaatst vanuit de tuin van Dyckenburch naar een strook bollenland aan de overzijde van het Westeinde direct aansluitend op het landgoederenbos. De landhuizen en de villa voegen zich in het historische bebouwingslint van het Westeinde, waar op diverse plaatsen grote bouwvolumes aanwezig zijn. De woningen worden rechtstreeks ontsloten vanaf het Westeinde. Door de zorgvuldige situering van de bouwvolumes en de vormgeving van de gebouwen, zal een woonmilieu met allure worden gerealiseerd. Daarbij wordt in het bijzonder aandacht besteed aan de groene buitenruimte van de landhuizen en de villa, waarbij wordt aangesloten op de reeds aanwezige hagen langs het Westeinde, die de woningen ook in belangrijke mate aan het gezicht vanaf de weg onttrekken.



Figuur 3.3: PEHS

legenda

-  plangebied
-  Overige Natuur
-  Bestaande natuur en prioritaire nieuwe natuur

0TRV-fig



Door deze verplaatsing van het bouwvolume, neemt het bollenareaal ter plaatse af met circa 0,8 ha. Ter compensatie wordt in de gemeente Teylingen een perceel weiland met een oppervlakte van 0,8 ha omgezet in bollengrond. Het resterende perceel behoudt de agrarische bestemming en biedt door grootte en ligging voldoende mogelijkheden voor een duurzame exploitatie. Het grondoppervlak en de inhoud van de landhuizen en de villa zijn gelijk aan de bestaande bouwrechten. De gebouwen zijn omgeven met een ruime tuin, die aan de voorzijde en aan de zuidzijde met een karakteristieke, ligusterhaag wordt omheind, vergelijkbaar met de reeds aanwezige ligusterhagen aan het Westeinde. Op deze wijze worden de landhuizen en de villa visueel bij het landgoedbos betrokken.

Op basis van het gemeentelijk Welstandsbeleid zijn op het Landgoed Dyckenburch de welstandscriteria voor Landgoederen van toepassing. Voor de woningen langs het Westeinde zijn de welstandscriteria voor het Buitengebied van toepassing. Hierin wordt de horizontale belijning in gevelaanzichten expliciet benadrukt om zo aansluiting te vinden op de belijning van het landschap. Ook de hagen langs het Westeinde en tussen de percelen spelen hierbij een rol. De gemeente zal op de gebruikelijke wijze het welstandstoezicht inzetten.

Omdat door deze versleping van bouwrechten in de tuin van Dyckenburch geen woningbouw meer plaatsvindt, is hier volop ruimte voor de realisering van de gewenste ecologische verbindingzone tussen het landgoedbos en de duinen. Deze verbindingzone zal optimaal worden ingericht en beheerd, met inachtneming van de historische en gebruikswaarde van de tuin. De geïsoleerde waterpartij op het terrein van het Landgoed Leeuwenhorst ten oosten van het Westeinde, kan via het terrein van Huize Remotus onder het Westeinde worden doorgetrokken naar het waterlopenstelsel ten westen van het Westeinde. Deze nieuwe watergang maakt dan tevens deel uit van de ecologische verbindingzone.

### **Herschikking van bouwrechten binnen de PEHS**

In dit bestemmingsplan worden de bouwrechten die binnen de PEHS zijn gelegen op de volgende wijze 'versleept' naar gronden die deels binnen de PEHS en deels buiten de PEHS zijn gelegen (zie ook figuur 3.2).

Huize Remotus wordt niet gesloopt en na de restauratie in gebruik genomen als herbelevingspunt voor cultuurhistorische waarden en/of het wonen. De oppervlakte van het geres-taureerde Huize Remotus inclusief een hierbij te realiseren garage annex berg- en werk-ruimte bedraagt 305 m<sup>2</sup>. Onder deze garage/bergruimte wordt een ondergrondse ruimte gerealiseerd. Het ondergronds gelegen bouwvolume maakt geen deel uit van de in tabel 3.1. opgenomen vergelijking. Het resterende deel van de ter plaatse van Huize Remotus gevestigde bouwrechten (95 m<sup>2</sup>) wordt verplaatst naar de tuin van Dyckenburch aan de overzijde van het Westeinde en buiten de PEHS.

In afwijking van de Toekomstvisie Landgoed Dyckenburch en inspelend op de voorstellen van het MOBD worden een deel van de bouwrechten voor één van de landhuizen (325 m<sup>2</sup> van de beschikbare 400 m<sup>2</sup>) verplaatst van de Hoogweg naar een locatie langs de Gooweg.

Aan deze verschuiving van het bouwvolume voor een landhuis liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- het nieuw te realiseren landhuis wordt ontsloten vanaf de Gooweg en voegt zich in het historisch occupatiepatroon van de Gooweg;
- er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd langs de Hoogweg, in een 2<sup>e</sup> linie, waardoor verstoring van het landgoedbos beperkt blijft en de groene ecologische relatie met het Landgoed Leeuwenhorst in tact blijft en zelfs verbeterd kan worden;
- de nieuwe situering van het landhuis belemmert geenszins de ecologische relaties met de aan de overzijde van de Gooweg gelegen natuurgebieden.

Bij de vormgeving van dit landhuis zal zo mogelijk rekening worden gehouden met de bebouwing die hier in het verleden aanwezig was.

De resterende oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> wordt verplaatst naar de tuin van Dyckenburch, buiten de PEHS.

De genoemde resterende bouwrechten met een totale oppervlakte van 170 m<sup>2</sup> (95 m<sup>2</sup> + 75 m<sup>2</sup>) worden benut om nabij Huize Dyckenburch een dienstgebouw ten behoeve van het onderhoud en beheer van het Landgoed Dyckenburch te realiseren.

**Tabel 3.1 Vergelijking bouwrechten en bouwmogelijkheden**

	bouwrechten vigerend plan		bouwrechten toekomstig ontwikkeling	
<b>buiten EHS</b>				
1 landhuis	325 m <sup>2</sup>	2.750 m <sup>3</sup>	325 m <sup>2</sup>	2.750 m <sup>3</sup>
1 landhuis	325 m <sup>2</sup>	2.750 m <sup>3</sup>	325 m <sup>2</sup>	2.750 m <sup>3</sup>
1 villa	175 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>3</sup>	175 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>3</sup>
dienstgebouw bij Landgoed Dyckenburch			170 m <sup>2</sup>	1.675 m <sup>3</sup>
<b>subtotaal</b>	<b>825 m<sup>2</sup></b>	<b>6.500 m<sup>3</sup></b>	<b>995 m<sup>2</sup></b>	<b>8.175 m<sup>3</sup></b>
<b>binnen EHS</b>				
1 landhuis	400 m <sup>2</sup>	3.250 m <sup>3</sup>		
1 landhuis	400 m <sup>2</sup>	3.250 m <sup>3</sup>		
Huize Remotus inclusief garage			305 m <sup>2</sup>	2.075 m <sup>3</sup>
1 landhuis			325 m <sup>2</sup>	2.750 m <sup>3</sup>
<b>subtotaal</b>	<b>800 m<sup>2</sup></b>	<b>6.500 m<sup>3</sup></b>	<b>630 m<sup>2</sup></b>	<b>4.825 m<sup>3</sup></b>
<b>totaal</b>	<b>1.625 m<sup>2</sup></b>	<b>13.000 m<sup>3</sup></b>	<b>1.625 m<sup>2</sup></b>	<b>13.000 m<sup>3</sup></b>

### 4.1. Inleiding

Het bestemmingsplan Landgoed Dyckenburch is erop gericht om bestaande bouwrechten, die zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Dijk en Burg, op andere wijze te positioneren en in te vullen, waardoor in cultuurhistorisch en ecologisch opzicht een grote meerwaarde wordt gerealiseerd.

De wet en de jurisprudentie stellen eisen aan de inhoud van een bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet worden aangetoond en er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In dit kader zijn de verschillende omgevingsaspecten, zoals water, verkeer, bodem, milieu, archeologie en ecologie onderzocht.

Uit het onderzoek, dat in aanvulling op het onderzoek uit het vigerende bestemmingsplan Dijk en Burg is uitgevoerd, blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen passen in de landschappelijke context, een grote ecologische en cultuurhistorische meerwaarde genereren (zie paragraaf 4.12) en alleen mogelijk negatieve gevolgen hebben voor de in het gebied aanwezige archeologische waarden. Verdergaand onderzoek inzake de archeologische waarden is bij de verdere uitwerking van de plannen noodzakelijk. De overige genoemde omgevingsaspecten leiden niet tot negatieve effecten.

### 4.2. De landschappelijke context

#### Oude structuren

Het huis Dyckenburch ligt op de noordwestrand van de oude strandwal waarop ook Noordwijk-Binnen en Noordwijkerhout gebouwd zijn. De Gooweg liep over het midden van een lage duinenrij, het Westeinde lag op de overgang van deze duinen naar de laaggelegen en drassige strandvlakte. Van oudsher werden de strandwallen gebruikt voor akkerbouw en de strandvlakten voor weidebouw. Op de strandwallen lag een kleinschalig landschap met houtwallen, in de strandvlakten heerste de openheid.

Een deel van het oude Landgoed Dyckenburch, tussen het Westeinde en de Gooweg, staat op oud duinzand, waar vroeger de akkers lagen. Nu is dat bos. Het huis zag aan de achterzijde uit over de voormalige venige strandvlakte waar de weilanden lagen. Van het oude landschap zijn de verschillen in bodem en hoogteligging grotendeels verdwenen, alleen ter plaatse van de landgoederen zijn deze verschillen nog opvallend aanwezig.



Het opvallende hoogteverschil tussen de vergraven en de onvergraven strandwal

De richting van de oude strandwal wordt weerspiegeld in de richtingen van de Gooweg en het Westeinde, en daarvan afgeleid, de Hoogweg. Daarmee samenhangend zijn ook de richting en de oriëntatie van het vroegere Landgoed Dyckenburch bepaald door dit oude landschap: dwars erop.

In het boek 'De historie van Dyckenburch' is beschreven op welke wijze het Landgoed Dyckenburch in de loop der eeuwen is gebruikt. Hieruit blijkt dat er in en aan de rand van het landgoedbos verschillende bebouwingselementen aanwezig waren. In de huidige situatie resteert een boscomplex ter weerszijden van de Gooweg, waarin relictten en sporen van de vroegere aanleg en bebouwing nog te herkennen zijn. Het huis Dyckenburch ligt weliswaar buiten dit complex, maar is eraan verbonden. Het uitzicht van het huis Dyckenburch op de strandvlakte is onderbroken door beplanting.

### **Nieuwe ontwikkelingen**

In de loop der jaren heeft een drietal ontwikkelingen het aanzien van het landschap in de directe omgeving van Dyckenburch ingrijpend veranderd: de bollencultuur, de bouw van kassen en de verstedelijking.

De bollencultuur heeft diep ingegrepen op de bodemprofielen, het reliëf en de verhouding tussen openheid en verdichting. Waar geen zand aan de oppervlakte lag, is dat bovengehaald. Er zijn, met name in de voormalige strandvlakte, vrijwel geen ongeroerde gronden meer. De hoogteverschillen zijn afgevlakt. De bollencultuur heeft een open landschap op de strandwallen geïntroduceerd, de openheid van de strandvlakten is gebleven. In relatie met de bollencultuur, maar ook met andere agrarische bedrijvigheid, zijn kassen in het landschap verschenen die de openheid onderbreken.

De verstedelijking heeft geleid tot uitbreiding van de kernen. Noordwijk, ooit een klein dorp op anderhalve kilometer afstand van het Landgoed Dyckenburch, is naar het noorden uitgebreid en is met de woonwijk Boerenburg (de naam is ontleend aan een hoeve die is 'opgeslokt') tot op 500 m genaderd. Gevolg daarvan is dat de breedte van de open ruimte op de strandwal tussen het landgoederenbos en de bebouwing van Noordwijk tot ongeveer 200 m is gekrompen.

### **Landschapscomplexen zonder samenhang**

In de omgeving van Dyckenburch heeft zich in de achterliggende jaren een landschappelijke transformatie voltrokken, die de contrasten in het oorspronkelijke landschap heeft versterkt

en tegelijk de samenhang heeft doen afnemen. De landgoederenwereld rond Dyckenburch levert een sterk verdicht en opzichzelfstaand landschap op, de bollencultuur creëert een zeer open landschap. Beide landschapscomplexen hebben geen relatie met elkaar of een vormgegeven overgang. Hetzelfde geldt voor het woongebied Boerenburg: er is geen relatie met de omgeving.

De verdere ontwikkeling van het landgoed Dyckenburch vindt plaats binnen twee landschappen: het landgoederenbos en het bollenland.

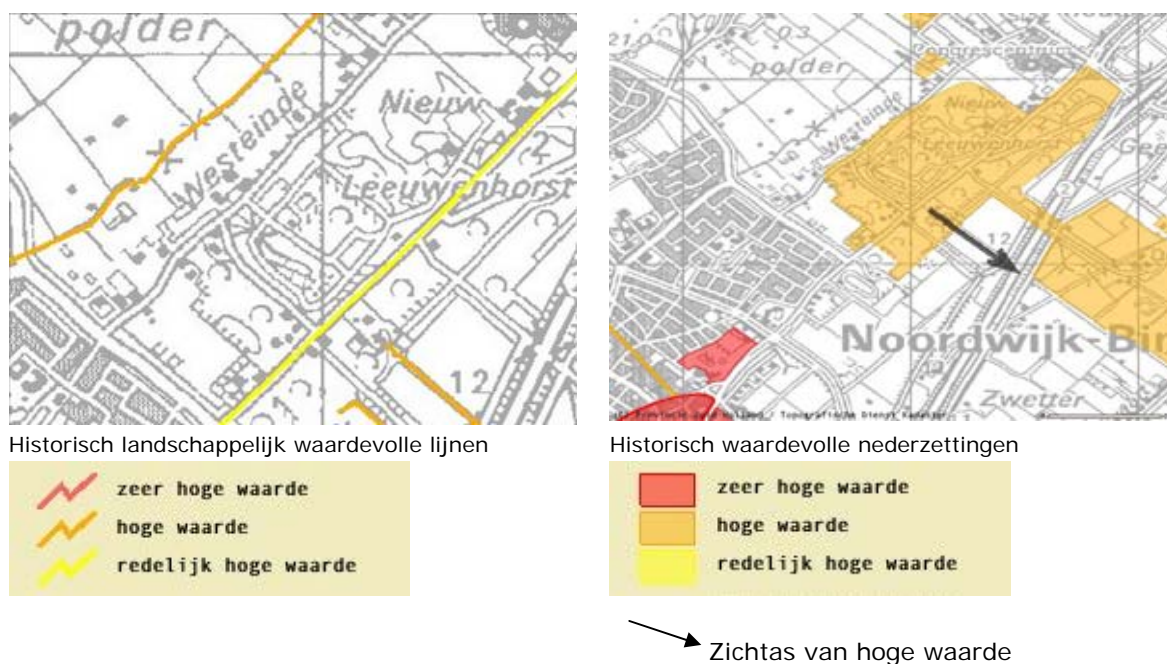
Het landgoederenbos heeft een landschappelijk expressieve steilrand naar het bollenland, een herinnering aan de oorspronkelijke hogere ligging van de strandwal. In de te realiseren plannen wordt deze overgang van bollenland naar bos gerespecteerd en gehandhaafd.

### Cultuurhistorie

De binnenduinrand kent een lange historie van bewoning waarbij vooral de hoger gelegen strandwallen aantrekkelijke vestigingsplaatsen waren. Het Westeinde en de Gooweg zijn twee ontwikkelingsassen evenwijdig aan de strandwal. Dyckenburch maakte deel uit van een complex van landgoederen, waarvan de ontstaansgeschiedenissen verknoopt zijn (Leeuwenhorst, Vijverberg). De cultuurhistorische hoofdstructuur van Zuid-Holland laat zien welke lijnen en vlakken van bijzondere historische betekenis zijn (zie figuur 4.1).

De zorgvuldige restauratie van Huize Dyckenbruch en Huize Remotus maakt de cultuurhistorische betekenis van het landgoed zichtbaar en beleefbaar. De nieuwe landhuizen langs het Westeinde en het nieuwe landhuis langs de Gooweg voegen zich in de historische bebouwingsstructuur langs beide wegen. Door het beschikbare bouwvolume en een zorgvuldige vormgeving van de gebouwen zal een woonmilieu met allure gerealiseerd kunnen worden. Bijzondere aandacht zal daarbij besteed dienen te worden aan de groene buitenruimte van deze landhuizen.

De nieuwe functie van het bos komt neer op de verlate realisering van een historisch ontwerp van een beroemde architect. De historisch waardevolle lijnen en vlakken in het landschap blijven behouden en/of worden geaccentueerd.



Figuur 4.1 Cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke kenmerken

Bron: provincie Zuid-Holland.

### 4.3. Water

#### Inleiding

Het is wettelijk verplicht een watertoets uit te voeren. Dit is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van negatieve effecten die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk hebben op het duurzame waterbeheer. Hier toe dient de waterbeheerder instemming te verlenen alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld. In het plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland verantwoordelijk voor het waterbeheer en de gemeente Noordwijkerhout voor de riolering.

Voor het opstellen van deze paragraaf is mede gebruikgemaakt van het door IDDS-groep in 2007 opgestelde interdisciplinair onderzoek. Hieronder wordt ingegaan op de waterrelevante beleidskaders. Daarna worden de huidige situatie en de ontwikkelingen per wateraspect beschreven. In het kader van deze watertoets is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap. De uitkomsten van dit vooroverleg zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

#### Beleid duurzaam waterbeheer

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (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, rekeninghoudend 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.

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, 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.

### **Huidige situatie**

Landgoed Dyckenburch ligt in het zuidwesten van de gemeente Noordwijkerhout ter weerszijden van het Westeinde en tussen het Westeinde en de Gooweg. De Hoogweg vormt de plangrens met het naastgelegen Landgoed Nieuw-Leeuwenhorst. Het plangebied bestaat uit voornamelijk bos en gedeeltelijk uit bollengrond. Het gebied is grotendeels onverhard.

#### *Bodem en grondwater*

Conform de bodemkaart van Nederland bestaat de ondergrond van nature uit leemarm zand met een grondwatertrap IV. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van nature lager dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) tussen de 0,8 m en 1,2 m beneden het maaiveld ligt. Conform het Actuele Hoogtebestand Nederland varieert de maaiveldhoogte in het deel ten zuiden van de Westeinde tussen de NAP + 1,5 m en NAP + 2 m. De maaiveldhoogte van de bollengrond is circa NAP + 1 m en in het gebied ten noorden van de Westeinde circa NAP + 0,5 m. Het gebied maakt geen onderdeel uit van een grondwaterwingebied of een grondwaterbeschermingszone.

#### *Veiligheid en waterkeringen*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een kwetsbare veiligheidszone en er bevinden zich geen primaire of regionale waterkeringen in het gebied.

#### *Waterkwantiteit*

Het plangebied is gelegen in de Noordzijdepolder. In het zuidelijk gedeelte van de polder zijn meerdere peilvakken gelegen. In peilvak 1.3 is een vast peil van NAP + 0,2 m, in peilvak 1.1 wordt het peil gehandhaafd op een zomerpeil van NAP -0,1 m en een winterpeil van NAP -0,25 m.

#### *Waterkwaliteit en ecologie*

Het grootste deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de PEHS omgeving Noordwijk-Binnen. De waterkwaliteit in het plangebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door het polderwater in de omgeving.

#### *Afvalwater en riolering*

In het plangebied en de omgeving zijn de woningen voor afvoer van het huishoudelijk afvalwater aangesloten op het gemengd gemeentelijk rioolstelsel.

### **Toekomstige situatie**

Begin 2009 is de Toekomstvisie Landgoed Dyckenburg opgesteld. Deze toekomstvisie is gericht op het herschikken van bestaande bouwrechten rekening houdende met de PEHS en het behoud en de verdere ontwikkeling van het landgoed. De Toekomstvisie houdt wat betreft de waterhuishouding rekening met en sluit aan op het naastgelegen Landgoed Nieuw-Leeuwenhorst. Ten opzichte van de huidige situatie is er onder andere meer water opgenomen.

#### *Veiligheid en waterkering*

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen gevolgen voor de waterveiligheid in de omgeving.

*Waterkwantiteit*

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot nieuwbouw met een maximaal verhard oppervlak van 1.625 m<sup>2</sup>. Conform het beleid van het Hoogheemraadschap dient hiervan 15% gecompenseerd te worden in functioneel open water. Dit komt neer op circa 240 m<sup>2</sup> wateroppervlakte. Binnen het plangebied worden waterpartijen aangelegd ten westen en ten oosten van Huize Remotus die enerzijds in verbinding staan met de thans nog geïsoleerde waterpartij op het terrein van het Zuid-Hollands Landschap en anderzijds met het waterlopenstelsel ten noordwesten van het Westeinde. Dit komt neer op een aanleg van 2.600 m<sup>2</sup> oppervlaktewater. Daarnaast kan extra water gerealiseerd worden door het verbreden van de bestaande watergang die haaks op het Westeinde, de daar gelegen bollenpercelen scheidt. Hiermee wordt in het totaal circa 2.800 m<sup>2</sup> oppervlaktewater gerealiseerd. Aan de eis van het Hoogheemraadschap wordt hiermee ruimschoots voldaan.

In overeenstemming met de eis van het Hoogheemraadschap van Rijnland is in de anterieure overeenkomst, die de gemeente met de initiatiefnemer heeft gesloten, vastgelegd dat in het kader van de plannen voor het Landgoed Dyckenburch ten minste 240 m<sup>2</sup> open water gerealiseerd zal worden.

*Waterkwaliteit en ecologie*

De waterkwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het polderwater in de omgeving. Gezien de afstand hebben de beoogde werkzaamheden geen invloed op de waterkwaliteit in het hoger gelegen duingebied. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt bij alle bouwplannen een verbod op het toepassen van zink, lood-, koper- en PAK-houdende bouwmaterialen. De (nieuw te realiseren) watergangen zullen waar mogelijk met natuurvriendelijke oevers ingericht worden.

*Afvalwater en riolering*

Conform de Leidraad Riolering West-Nederland en de vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een (verbeterd) gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Regenwater wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd en de afvoer van het huishoudelijk afvalwater zal worden aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Op deze manier wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

*Beheer en onderhoud watergangen*

Voor het in de toekomstvisie opgenomen water blijft de eigenaar verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Voor alle graaf- en bouwwerkzaamheden binnen de keurzone van watergangen (van insteek tot insteek plus onderhoudsstroken) geldt een keurvergunning aanvraagplicht.

**Conclusie**

Met in achtneming van het bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan en de hierin mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen significante negatieve gevolgen hebben voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie.

De beschreven ontwikkelingen voldoen aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

**4.4. Verkeer****Ontsluiting gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer**

De drie nieuwe woningen gelegen langs het Westeinde zullen direct vanaf deze weg ontsloten worden. Via het Westeinde kan in westelijke richting naar Noordwijk gereden worden en in oostelijke richting naar Noordwijkerhout.

De nieuwe woning op het landgoed langs de Gooweg zal ontsloten worden vanaf de Gooweg. De Gooweg sluit in westelijke richting aan op de N206 (Haarlem-Leiden).

De Gooweg, het Westeinde en de Hoogweg zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/h.

Het langzaam verkeer wordt op de wegen op en rondom het landgoed gemengd met het gemotoriseerd verkeer afgewikkeld. Een uitzondering hierop is de Gooweg, waar vrijliggende fietspaden zijn gelegen.

Op circa 600 m vanaf de nieuwe woningen aan het Westeinde en op circa 100 m vanaf de woning aan de Gooweg is een bushalte gelegen langs de Gooweg. De bus verbindt Den Haag met Haarlem via Heemstede. In deze plaatsen kan overgestapt worden op het landelijk spoornetwerk.

### Verkeersgeneratie

Op het landgoed zullen vier nieuwe woningen worden gerealiseerd. Uitgaande van 6 mvt/etmaal per woning bedraagt de verkeersgeneratie 24 mvt/etmaal. Dit geringe aandeel extra verkeer zal niet leiden tot knelpunten op de ontsluitende wegen. De in gebruik name van Huize Remotus als herbelevingspunt voor cultuurhistorische waarden zal gezien het incidentele karakter hiervan, niet leiden tot een significante toename van het verkeer.

### Parkeren

Zowel het parkeren voor de nieuwe woningen als voor Huize Remotus zal plaatsvinden op eigen terrein.

### Verkeersgegevens

De verkeersgegevens zijn opgenomen in de tabel 4.1. De verkeersintensiteiten van de verschillende wegen zijn afkomstig uit het onderzoek van IDDS naar de projectlocatie 'Dijk en Burg'<sup>1)</sup>. De gegevens zijn vanaf 2015 geëxtrapolerd naar 2020. Daarvoor is, zoals vermeld in het vigerende bestemmingsplan, voor de Gooweg uitgegaan van een autonome groei van 1,32% per jaar en voor het Westeinde van een autonome groei van 0,97% per jaar. Omdat voor de Hoogweg geen intensiteitgegevens beschikbaar zijn, is voor die weg een aanname gedaan.

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

	2009	2010	2020
Gooweg	10.000	10.100	11.550
Westeinde	450	500	550
Hoogweg	100	100	100

### Conclusie

De ontsluiting van de woningen voor gemotoriseerd verkeer, het langzaam verkeer en het openbaar is goed te noemen. Ook de verkeersveiligheid rond de locatie is voldoende gewaarborgd. Het extra verkeer ten gevolge van de ontwikkeling bedraagt circa 24 mvt/etmaal. Dit verkeer zal zich afwikkelen over de wegen rondom het landgoed, waarbij de verkeersafwikkeling voldoende gewaarborgd blijft. Omdat parkeren op eigen terrein plaatsvindt, levert ook dit geen problemen op. Het aspect verkeer staat de uitvoering van dit plan dan ook niet in de weg.

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

## 4.5. Wegverkeerslawaai

### Beoogde ontwikkeling

Op het landgoed zullen vier nieuwe woningen gerealiseerd worden. De nieuwe woningen zijn volgens de Wet geluidhinder (Wgh) nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek plaats dient te vinden.

### Toetsingskader

#### *Normstelling*

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de 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 aan de bron 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. Wanneer de gestelde uiterste grenswaarde wordt overschreden, biedt de Wgh de mogelijkheid woningen te realiseren met een dove gevel, dat wil zeggen, een gevel met slechts incidenteel te openen delen. De geluidswaarde binnen de woningen (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Krachtens artikel 110g Wgh mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Van deze aftrek is gebruikgemaakt.

### Onderzoek

De nieuw te bouwen woningen aan het Westeinde zullen binnen de geluidszone van het Westeinde en de Hoogweg komen te liggen. De woning aan de Gooweg zal binnen de geluidszone van de Gooweg en de Hoogweg komen te liggen. Al deze wegen hebben 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 2. De verkeersgegevens die ten grondslag liggen aan dit akoestisch onderzoek zijn beschreven in de paragraaf verkeer.

De wegdekverharding bestaat op al de genoemde wegen uit asfalt. Voor de voertuigverdeling van het verkeer op de Gooweg is uitgegaan van een standaardverdeling van het verkeer op een landelijke ontsluitingsweg en voor het Westeinde en de Hoogweg van een standaardverdeling van het verkeer op een plattelandsweg.

*Gezoneerde wegen***Woning Gooweg**

Er is onderzoek gedaan naar de ligging van de 48 dB-contour, de voorkeursgrenswaarde. De berekeningen zijn uitgevoerd op de maatgevende waarneemhoogte van 4,5 m.

Ten gevolge van het verkeer op de Gooweg ligt de 48 dB-contour op 91 m uit de as van de weg. De 53 dB-contour, de uiterste grenswaarde, ligt op 43 m uit de as van de Gooweg. Rekening houdend met deze contour is de nieuwe woning op een afstand van 43 m van de Gooweg geprojecteerd. Dit betekent dat ten behoeve van het realiseren van deze woning een Verzoek hogere waarde wegverkeerslawaai moet worden ingediend en gehonoreerd. De 48 dB-contour als gevolg van het verkeer op de Hoogweg is binnen de as van de weg gelegen, zodat als gevolg hiervan de voorkeursgrenswaarde aan de gevel van de nieuwe woning niet overschreden zal worden.

**Woningen Westeinde**

Er is onderzoek gedaan naar de ligging van de 48 dB-contour, de voorkeursgrenswaarde. De berekeningen zijn uitgevoerd op de maatgevende waarneemhoogte van 4,5 m. Uit de berekeningen blijkt dat deze contour ten gevolge van het verkeer op het Westeinde op 9 m uit de as van de weg gelegen is. De nieuwe woningen zullen op grotere afstand gerealiseerd worden, zodat op de locatie sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Ten gevolge van het verkeer op de Hoogweg ligt de 48 dB-contour binnen de as van de weg, zodat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

**Conclusie**

Aan de gevels van de nieuwe woningen langs het Westeinde is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Voor de woning langs de Gooweg is een Verzoek hogere waarde opgesteld. Dit Verzoek wordt gelijk met het bestemmingsplan in procedure gebracht.

**4.6. Bedrijven en milieuhinder****Normstelling en beleid**

Bij realisatie van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

**Onderzoek**

Ten noordwesten van het Westeinde is een aantal glastuinbouwbedrijven en bollenteeltbedrijven gelegen. In het Besluit glastuinbouw (2002) is aangegeven dat glastuinbouwbedrijven vergunningplichtig zijn, tenzij bepaalde afstanden in acht worden genomen. Deze afstanden zijn afhankelijk van de soort bebouwing in de omgeving van de glastuinbouwbedrijven (zie tabel 4.2).

**Tabel 4.2 Aan te houden afstand tussen glastuinbouwbedrijf en (gevoelig) object**

soort objecten	aan te houden afstand	
	indien glastuinbouwbedrijf voor 1 mei 1996 is opgericht (met inbegrip van eventuele uitbreidingen)	indien bedrijf na 30 april 1996 is opgericht
categorie I: bijvoorbeeld aaneengesloten woonbebouwing, gevoelig object	25 m	50 m
categorie II: bijvoorbeeld niet aaneengesloten woonbebouwing, restaurant	10 m	25 m

Deze afstanden zijn evenzeer van toepassing ingeval van kassen gelegen binnen bouwvlakken van bollenteeltbedrijven. De afstand van de geprojecteerde woningen tot de grens van het bouwvlak van nabijgelegen bollenteeltbedrijven bedraagt ten minste 25 m. Hiermee wordt voldaan aan de genoemde afstandseisen.

### **Conclusie**

De glastuinbouwbedrijven en bollenteeltbedrijven worden door de realisatie van de woningen niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Verder zijn er in de directe omgeving van de beoogde woningen geen bedrijven aanwezig die kunnen leiden tot onaanvaardbare milieuhinder.

## **4.7. Bodemkwaliteit**

### **Normstelling en beleid**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

### **Onderzoek**

In maart 2007 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het grootste gedeelte van het plangebied<sup>1)</sup>. De nieuwe ontwikkelingen, voortkomend uit de Toekomstvisie, hebben geleid tot vergroting van het plangebied. Om deze reden heeft er in juli 2009 aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden<sup>2)</sup>. Beide bodemonderzoeken zijn separaat aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

### **Conclusie**

Op basis van het bodemonderzoek d.d. 27 maart 2007 wordt geconcludeerd dat de aange- toonde concentraties dermate gering zijn dat aanvullend bodemonderzoek naar het voorkomen van de betreffende stoffen niet noodzakelijk wordt geacht. De bodemkwaliteit staat de uitvoering van de plannen niet in de weg.

Uit het verkennend bodemonderzoek d.d. 15 juli 2009 blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de beoogde woningen aan het Westeinde voldoende is voor de beoogde functiewijzigingen. De aangetroffen lichte verontreinigingen staan de uitvoering van de plannen niet in de weg.

Nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

1) Verkennend bodemonderzoek 'Dijk en Burg' te Noordwijkerhout, IDDS BV, 07018484/BN/rap1 d.d. 27 maart 2007.

2) Verkennend bodemonderzoek Westeinde (ong.) te Noordwijkerhout, IDDS BV, 0905B042/BNO/rap1 d.d. 15 juli 2009.

## 4.8. Luchtkwaliteit

### Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk 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 4.3 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

**Tabel 4.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk**

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	2010
fijn stof (PM <sub>10</sub> ) <sup>1)</sup>	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m <sup>3</sup>	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

#### *Besluit niet in betekenende mate (nibm)*

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

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>;
- 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 of een kantooroppervlak van 100.000 m<sup>2</sup> (langs één ontsluitingweg).

*Goede ruimtelijke ordening*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

**Onderzoek**

De verkeersaantrekkende werking van het plan is dermate beperkt dat zonder onderzoek kan worden geconcludeerd dat de uitvoering niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de ontsluitende wegen. Uit een berekening direct langs de Gooweg (de drukste weg in de directe omgeving van het plangebied) blijkt dat de concentraties in 2010 ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wlk liggen<sup>1)</sup>. Voor stikstofdioxide gaat het om een jaargemiddelde concentratie van 25,4 µg/m<sup>3</sup>, voor fijn stof om een jaargemiddelde concentratie van 18 µg/m<sup>3</sup> en 8 overschrijdingsdagen van de daggemiddelde grenswaarde. Aangezien direct langs het Westeinde wordt voldaan aan de grenswaarden zal dit binnen het gehele plangebied het geval zijn. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden immers lager naarmate een locatie verder van de weg ligt.

**Conclusie**

De Wlk staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er sprake van een goed woon- en leefmilieu ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

**4.9. Externe veiligheid****Normstelling en beleid**

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

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

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans 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 en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

**Onderzoek**

Uit de informatie op de provinciale risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen gelegen zijn die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken. Ook worden in de omgeving van het projectgebied geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor of het water. Op een minimale afstand van 60 m van de geprojecteerde woningen bevindt zich ten zuidwesten van het plangebied een planologisch relevante gasleiding met een diameter van 900 mm en een druk van 66 bar. De PR 10<sup>-6</sup>-contour ligt niet buiten de leiding. Gezien de relatief lage personendichtheden in het gebied rond de leiding zal het groepsrisico ruimschoots onder de oriënterende waarde liggen. De uitvoering van het voorliggende plan zal geen relevante gevolgen hebben voor de hoogte van het groepsrisico.

1) CAR II-programma (versie 8.0): Gooweg (2010), 10.100 mvt/etmaal, 77.5/13.6/8.9 (licht, middelzwaar, zwaar verkeer), wegtype 2, buitenweg, bomenfactor 1.5 en 10 m uit de as van de weg.

**Conclusie**

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

**4.10. Kabels en leidingen**

Buiten de in paragraaf 4.8 genoemde gasleiding zijn binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen planologisch relevante leidingen gelegen. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

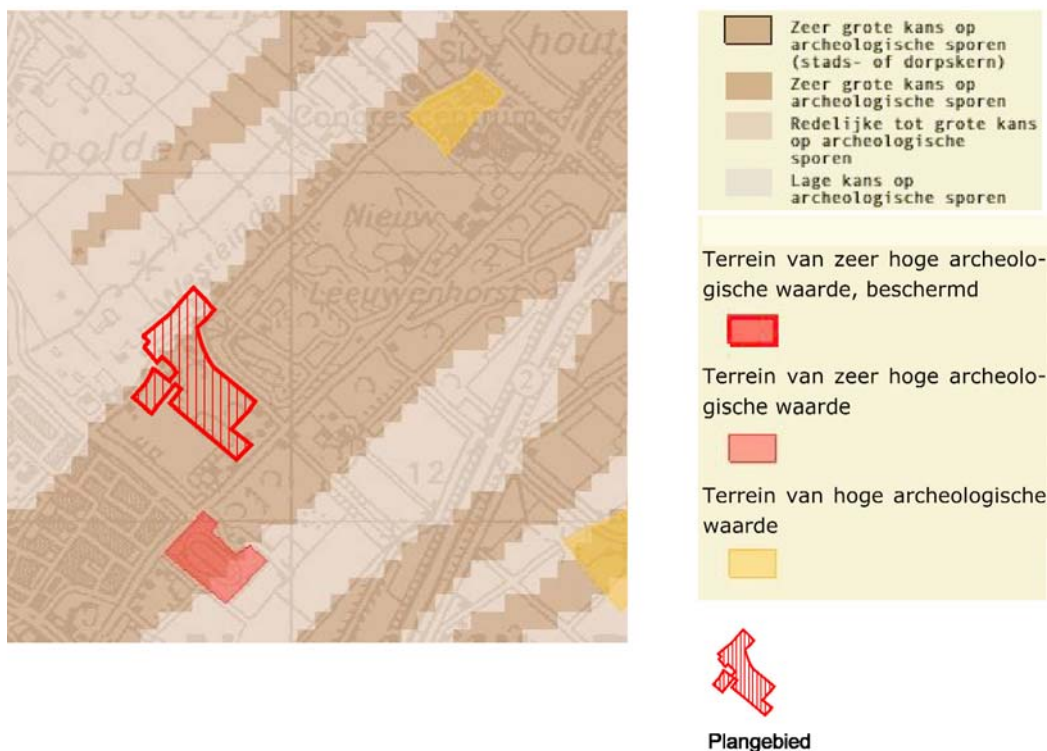
**4.11. Archeologie****Normstelling en beleid**

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen dat in 1998 door Nederland is geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het Verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland (zie figuur 4.2) laat zien dat het gebied ten westen van het Westeinde is gesitueerd in een gebied met redelijke tot grote kans op archeologische sporen. In het gebied ten oosten van het Westeinde is zelfs sprake van een zeer grote kans. Vanwege deze hoge archeologische verwachtingswaarde dient voorafgaand aan werkzaamheden die dieper gaan dan de bestaande bouwvoor van 30 cm, een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerd bureau. Indien uit het onderzoek blijkt dat er resten aanwezig zijn, dan dient in overleg met de provinciale archeoloog te worden bepaald hoe met deze resten wordt omgegaan.



Figuur 4.2 Archeologie

Bron: Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland.

### Resultaten Inventariserend Veldonderzoek

In februari/maart 2007 is onder projectbegeleiding van Van Reisen Bouwmanagement en Advies bv. een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) verkennende fase uitgevoerd in een gedeelte van het plangebied. Dit gedeelte van het plangebied ligt op een onverstoord deel van de strandwal van Noordwijk en Noordwijkerhout. Het vormt al sinds de 17<sup>e</sup> eeuw onderdeel van het landgoed Dijk en Burg en is sindsdien voornamelijk begroeid geweest met bos.

In het plangebied zijn 50 boringen gezet met een diepte van 2 tot 4 m. Uit de boringen blijkt dat in het gebied rondom het voormalig Parkhotel de bodemopbouw tot een diepte van 60 cm tot maximaal 200 cm -mv verstoord is. In de rest van het plangebied is een onverstoorde vlakvaaggrond aangetroffen. In twaalf boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen, gemiddeld op een diepte tussen 10 cm en 80 cm -mv. Het gaat bij de indicatoren om twee stukjes huttenleem en 15 fragmenten aardewerk. De meeste aardewerkfragmenten stammen uit de ijzertijd en de vroege middeleeuwen. Verder is één fragment uit de late middeleeuwen A gevonden, twee fragmenten uit de nieuwe tijd B en één fragment uit de nieuwe tijd C. De archeologische indicatoren wijzen erop dat er waarschijnlijk archeologische waarden uit ten minste de ijzertijd, de vroege middeleeuwen en de late middeleeuwen aanwezig zijn. Vanwege het ongestoorde karakter van de strandwal, de langdurige begroeiing met bos en de ouderdom van de strandwal kunnen er archeologische waarden aanwezig zijn uit de vroege bronstijd tot en met de nieuwe tijd.

De nieuwe ontwikkelingen, voortkomend uit de Toekomstvisie, hebben geleid tot vergroting van het plangebied. Om deze reden heeft Becker & Van der Graaf in juni 2009 een aanvullend archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd in dit gedeelte van het plangebied.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied op een strandwal ligt die bewoonbaar was vanaf de bronstijd en mogelijk al vanaf het neolithicum.

In het plangebied zijn 6 boringen gezet, waarvan 5 met een diepte van 2 m en 1 met een diepte van 4 m. Uit dit booronderzoek is gebleken dat de strandwal is afgegraven. De bodem in dit deel van het plangebied is waarschijnlijk tot een aanzienlijke diepte afgegraven en/of omgezet. Hierdoor is de kans klein dat er nog ongestoorde archeologische resten in het plangebied aanwezig zullen zijn.

### **Conclusie**

Vanwege het voorkomen van archeologische waarden vanaf een diepte van 10 cm onder maaiveld, zullen eventueel aanwezige archeologische waarden bij bodemroerende ingrepen beschadigd worden. Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek d.d. 6 mei 2007 wordt derhalve geadviseerd om bij bodemversturende ingrepen, waaronder het verwijderen van de huidige bosopstand, archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren. Voor het gebied rondom het voormalige Parkhotel (oppervlakte van 3.000 m<sup>2</sup>) waar de bodem tot een diepte van 60 cm tot 200 cm -mv is verstoord geldt een ander advies. Op grond van de verstoringen, maar ook de hier aangetroffen archeologische indicatoren, wordt geadviseerd om in dit gebied rondom het Parkhotel vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit voeren als toekomstige verstoringen dieper zullen reiken dan 1 m -mv.

Relevant voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het landgoed is verder het vermoeden dat rondom Huize Remotus (het pand dat momenteel wordt gerestaureerd) tijdens de Tweede Wereldoorlog waarschijnlijk munitieopslagplaatsen en verdedigingswerken aanwezig waren. Het lijkt erop dat er munitieopslag op de bouwkevel naast Huize Remotus heeft plaatsgevonden en dat mogelijk nog niet ontplofte munitie aanwezig is in de bodem.

Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek d.d. juli 2009 wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren en de gronden gelegen aan het Westeinde vrij te geven voor bebouwing.

## **4.12. Ecologie**

### **Gevolgen voor de PEHS**

Verplaatsing van de bestaande bouwrechten nabij Huize Dyckenburch naar de overkant van het Westeinde ontziet de PEHS en vergt geen compensatie van bos-/natuurareaal. Wel moet een klein bollenareaal (circa 0,8 ha) elders gecompenseerd worden.

Gezien de grote afstand tot het Natura 2000-gebied in de duinen is er geen effect op dit natuurgebied. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet nodig.

Omdat Huize Remotus niet gesloopt wordt en dus geen nieuwbouw plaatsvindt, is hier geen sprake meer van ingrepen in de PEHS. Realisering van een landhuis langs de Gooweg betekent wel een ingreep in de PEHS, maar het betreft hier verplaatsing en verkleining van bestaande bouwrechten die in het vigerende bestemmingsplan waren vastgelegd en eveneens binnen de PEHS liggen. Het ruimtelijke beleid voor de EHS is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Daarom geldt in de EHS het 'nee, tenzij'-regime. Ruimtelijke ingrepen in de EHS met significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied zijn in beginsel niet toegestaan. Beoordeeld moet daarom worden of het plan zal leiden tot significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied.

Het overigens visueel fraaie landgoedbos is relatief jong. Aan het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw was het terrein veel opener en in een krantenbericht uit 1905 ter ere van de opening van het sanatorium wordt bovendien gesproken over de 'heerlijke dennenaanplantingen' terwijl aan de zuidzijde nabij de Hoogweg momenteel nauwelijks nog een naaldboom te vinden is. Ten

slotte zijn tijdens de Hongerwinter 1944-1945 grote delen van het bos gekapt voor brandhout.

De huidige natuurwaarden van het bos zijn mede door deze geringe ouderdom niet groot. Ecologisch veldonderzoek in 2009 heeft uitgewezen dat bijzondere broedvogels en vaste verblijfplaatsen van vleermuizen ontbreken en ook qua flora, insecten en andere zoogdieren dan vleermuizen is het bos weinig bijzonder. Verwijdering van een klein deel van dit bos ten behoeve van de realisering van een landhuis aan de rand van het landgoed zal dus weinig ecologische schade toebrengen. Significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied kunnen geheel worden uitgesloten, zodat het 'nee, tenzij'-regime hier dus niet van toepassing is. De afweging van het initiatief kan om die reden plaatsvinden conform het overige ruimtelijk beleid van hogere overheden.

### **Realisering ecologische meerwaarde**

De inrichting en het beheer van het landgoed Dyckenburch zal erop gericht worden een ecologische meerwaarde tot stand te brengen. Relevante planelementen en voorgenomen ingrepen in dit verband zijn:

- Realisering van de ecologische verbindingzone over het terrein van Huize Dyckenburch. In het vigerende bestemmingsplan is deze verbindingzone wat gekunsteld uitgewerkt direct achter het huis langs, waardoor deze zone een groot raakvlak heeft met zowel het huis als de intensief gebruikte agrarische percelen ten westen daarvan, hetgeen de verbindingzone verstoringsgevoelig maakt. Veel logischer en effectiever is de kortste verbinding tussen het bosgebied aan de oostkant van het Westeinde en het toekomstige natuurgebied ten westen van de tuin van Dyckenburch. Inrichting en beheer van deze tuin kan bovendien nog ecologisch geoptimaliseerd worden (met inachtneming van de historische en gebruikswaarde van de tuin) waardoor het gehele terrein nog meer als ecologische verbinding kan fungeren. Het niet benutten van de bestaande bouwrechten in dit terrein voorkomt bovendien aantasting van de bestaande natuurwaarden. Hoewel gedetailleerde gegevens niet beschikbaar zijn, mag worden aangenomen dat de oude bomen op het terrein van belang zijn voor vleermuizen en Rode Lijstsoorten als de groene specht.
- Omvorming van het ruige grasland in de zuidrand van het bos. Het betreft momenteel een soortenarm terrein zonder bijzondere soorten. Door het gedeeltelijk afplaggen van de bestaande verdichte grasmat en het inzaaien van een soortenrijk mengsel van duingraslanden kan hier het voormalige kalkarme duingrasland op een klein areaal hersteld worden. Een klein deel van deze ruimte zal overigens gereserveerd moeten worden voor de compensatie van het zeer kleine bosareaal dat ten gevolge van de bouwplannen zal verdwijnen.
- Doortrekking van de waterpartij onder het Westeinde door naar de polder. De huidige waterpartij ten noorden van de Hoogweg ligt geïsoleerd. Door het ontbreken van stroming dreigt voortdurend zuurstofarmoede in het water en vergt het veel onderhoud om deze watergang (onderdeel van een historisch 19e-eeuws tuinontwerp van de beroemde tuinarchitect Petzold) open te houden. Doortrekking kan zonder het oorspronkelijke tuinontwerp aan te tasten en zal de hydrologische en ecologische samenhang aanmerkelijk vergroten. Vergroting van het waterareaal en verbeterde doorstroming zal bovendien ook door de waterbeheerder worden toegejuicht.

### **Boscompensatie**

Voor de realisering van een nieuw landhuis in aansluiting op de bestaande bebouwing langs de Gooweg zal een klein bosareaal moeten worden gekapt. Dit bos moet elders worden gecompenseerd. In het geval van moeilijk vervangbare biotopen (bijvoorbeeld bos ouder dan 25 jaar) geldt op grond van het compensatiebeleid bovendien de verplichting van overcompensatie in de vorm van extra hectares (factor 5/3) (bron: 'Spelregels EHS', Ministerie van

LNV, 2007). De open ruimte langs de zuidelijke bosrand is groot genoeg voor deze boscompensatie. Eventueel kan een nieuw bosclement worden ingepast in een nieuw groenontwerp dat refereert aan het oorspronkelijke ontwerp van De Bazel. Deze boscompensatie voorziet tevens in de vereiste compensatie op grond van de Boswet.

### **Relatie met Nieuw-Leeuwenhorst**

De bijzondere cultuurhistorische betekenis van de beoogde ontwikkeling in het Landgoed Dyckenburch vergroot de recreatieve belevingswaarde en aantrekkingskracht van het Landgoed Nieuw-Leeuwenhorst.

### **Beschermde/bijzondere soorten**

Bij herinrichting van het bos ten oosten van het Westeinde dient rekening gehouden te worden met vaste verblijfplaatsen van zwaar beschermde soorten. In dit gebied gaat het om vleermuizen en vogels als uilen en spechten.

In totaal zijn in de zomer van 2009 bij veldonderzoek door adviesbureau Mertens vier soorten vleermuizen vastgesteld, te weten gewone dwergvleermuis, watervleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger. Al deze soorten zijn foeragerend aangetroffen. Van de rosse vleermuis is tevens een zwermplaats ten noordoosten van de Hoogweg vastgesteld. Bij het herfstonderzoek zijn in 2009 drie soorten vleermuizen vastgesteld. Het betreft gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger. Van ruige dwergvleermuis werd één paarplaats aangetroffen.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden van het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels als spechten en uilen. Foeragerende spechten werden wel waargenomen.

Bij de herinrichting van een deel van het bos kan en zal rekening gehouden worden met de aangetroffen verblijfplaats van de rosse vleermuis. Deze locatie wordt geheel ontzien zodat geen strijdigheid optreedt met de Flora- en faunawet. Door de aanleg van extra waterpartijen wordt het foerageergebied voor vleermuizen zelfs groter.

Herinrichting van het grasland in de zuidrand van het bos zal buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden en zal dan hoogstens leiden tot tijdelijke verstoring van foeragerende vleermuizen. Ontheffing van de Flora- en faunawet is in dat geval niet nodig.

### **Compensatie bollengrond**

Ter compensatie van de bollenteeltgronden langs het Westeinde zal elders een perceel weiland worden omgezend tot bollengrond. Het betreft een gedeelte van 0,8 ha van het perceel kadastraal bekend gemeente Teylingen, Voorhout, sectie A nummer 4549, gelegen achter de Loosterweg 37b te Voorhout. Het betreffende deel van het perceel weiland met een totale grootte van circa 2,9 ha zal worden omgezend tot bollengrond.

Dit perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Voorhout 2004 en heeft de bestemming 'open weidegebied' en is ook altijd als weiland in gebruik geweest. Omzetting naar bollengrond is in overeenstemming met het streekplan Zuid-Holland West waarin aan de betreffende gronden de aanduiding 'bollengebied' is gegeven. Bij besluit van 12 mei 2009 (op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en de verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 23 april 2009) is door de gemeente Teylingen vrijstelling verleend ex artikel 19 lid 1 WRO.

Ten aanzien van de compensatieregeling bollengrond is verder het volgende van belang. De gemeente Noordwijkerhout heeft overleg gevoerd met de Greenport Ontwikkelings Maatschappij (GOM). Hierbij is vastgesteld dat ter zake van de beoogde ontwikkeling van het Landgoed Dyckenburch sprake is van een oude situatie en van overgangsrecht. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het project Landgoed Dyckenburch buiten de Greenportontwikkeling kan en moet worden gelaten.

Voor een goede beoordeling van de voorgenomen compensatie is onderzoek verricht naar de M50-waarde van de bollengrond aan het Westeinde. Het M50-getal is de mediaan van de zandfractie en geeft de korrelgrootte aan waarboven en waar beneden de helft van de massa van de zandfractie ligt. De M50-waarde voor de beide geanalyseerde grondmonsters bedraagt 206 (zie rapport Bepaling M50-getal Westeinde te Noordwijkerhout d.d. 17 juli 2009, Search ingenieursbureau).

#### **4.13. Duurzaam bouwen**

De gemeente hanteert bij het ontwikkelen en beoordelen van bouwplannen het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw. Het regionaal beleidskader koppelt een communicatiestrategie en inhoudelijke ambities (basis- en extra ambitieniveau) aan de fasering van het planproces. Door het toepassen en combineren van verschillende instrumenten krijgt duurzaamheid een vaste plek in het planproces. Op die manier wordt veiliggesteld dat duurzaamheid van het begin af aan als leidend principe mee wordt genomen om een hoog kwaliteitsniveau van het plan te waarborgen.

In het Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk 2007-2010 staan afspraken over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie. De gemeente onderschrijft de ambities van het kabinet: een reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990, een energiebesparingpercentage 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 innovatie te stimuleren wordt de energieprestatie coëfficiënt voor nieuwe woningen in 2011 aangescherpt naar 0,6 en in 2015 naar 0,4.

Bij het beoordelen van de bouwplannen op het landgoed zal de gemeente toepassing geven aan bovengenoemd beleid.

Door het herpositioneren van bestaande bouwrechten wordt in cultuurhistorisch en ecologisch opzicht een meerwaarde gerealiseerd. Gezamenlijk met de verbeterde leefbaarheid van Huize Dyckenburch en Huize Remotus zijn de eerste stappen gezet naar een duurzame inrichting van het Landgoed. Het verslepen van bestaande bouwrechten buiten de PEHS geeft tevens de zekerheid voor het duurzaam beheren van het landgoed.

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP2008 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

In het verlengde hiervan zijn op de plankaart alle functies zodanig bestemd dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de plankaart zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn eventuele aanlegregels, uitwerkingsregels, nadere eisen en ontheffing- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

De juridische regeling, zoals vormgegeven in de regels behorende bij dit bestemmingsplan, bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de inleidende regels. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels, zoals de antidubbelregel en algemene gebruiksregels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

### 5.1. Inleidende regels

Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begrippen en de wijze van meten. In artikel 1 worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifieke juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In artikel 2 wordt de wijze van meten, zoals gehanteerd in het bestemmingsplan, gedefinieerd.

### 5.2. Bestemmingsregels

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren.

**Artikel 3 Gemengd**

De bestemming Gemengd is toegekend aan Huize Remotus en bijbehorende garage. Binnen deze bestemming worden het wonen en/of maatschappelijke functies (gericht op het houden van tentoonstellingen en lezingen) met de daarbij behorende en ondergeschikte kleinschalige horecagelegenheid mogelijk gemaakt. Het maximale oppervlak, de maximale inhoud en de maximale bouwhoogte zijn op de plankaart aangegeven. De goothoogte van uitbouwen en bijgebouwen is geregeld in de regels. Voor de garage behorende bij huize Remotus is een aparte functieaanduiding opgenomen. Middels deze aanduiding is in de regels geregeld dat deze gronden uitsluitend bestemd zijn voor garage en dat er een afwijkende goot- en bouwhoogte geldt.

**Artikel 4 Natuur - Landgoed-1**

De bestemming Natuur - Landgoed-1 is toegekend voor de niet te bebouwen gronden, die een directe samenhang hebben met de buitenplaats, de landhuizen en de villa. De bestemming Natuur - landgoed-1 heeft tot doel het behoud, de bescherming en het beheer van de cultuurhistorische, landschappelijke, natuur- en bosbouwkundige waarden. Aan de bestemming Natuur - Landgoed-1 is een aanlegvergunning gekoppeld. Middels aanlegregels is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning bepaalde werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die een aantasting aan de gronden met natuur- en landschappelijke waarden betekenen.

**Artikel 5 Natuur - Landgoed-2**

Aan de gronden ten noordwesten van het Westeinde is de bestemming Natuur - Landgoed-2 toegekend. Voor deze gronden gelden dezelfde doeleinden als voor de gronden met de bestemming Natuur - Landgoed-1. Echter omdat deze gronden naast het beheer van de cultuurhistorische, landschappelijke, natuur- en bosbouwkundige waarden ook voor meer formelere doeleinden wordt gebruikt, gelden er ruimere mogelijkheden. Dit betekent dat op deze gronden openluchtwembaden, tennisbanen en gebouwen ten dienste van het landgoed in de vorm van een berging en/of een orangerie zijn toegestaan. Om de omvang beperkt te houden is in de bouwregels een maximum gezamenlijk oppervlaktemaat van 100 m<sup>2</sup> opgenomen.

**Artikel 6 Tuin**

Aan gronden voor en/of rond hoofdgebouwen is de bestemming Tuin toegekend. Deze gronden mogen niet bebouwd worden. Omdat er in de bestaande situatie van Huize Dyckenburch een bouwwerk binnen de bestemming Tuin valt, is hier tevens een muziektent met een oppervlak van ten hoogste 20 m<sup>2</sup> toegestaan. Aan de betreffende gronden is met het oog hierop een specifieke aanduiding toegekend.

**Artikel 7 Verkeer**

In het noorden van het plangebied loopt het Westeinde, welke als Verkeer is bestemd. Binnen deze bestemming zijn wegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, bermen, beplantingen en speel- en groenvoorzieningen toegestaan. Op de gronden met de bestemming Verkeer mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Ten behoeve van de bouw van voorzieningen voor het gescheiden afvoeren van afval is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen.

**Artikel 8 Water**

Het water langs het Westeinde is bestemd als Water voor waterafvoer en -aanvoer alsmede voor waterberging. Op deze gronden mogen uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, beschoeiingen, duikers, bruggen, zinkers, steigers en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

### **Artikel 9 Wonen**

Met uitzondering van Huize Remotus hebben alle woningen alsmede de bijbehorende gronden waarop erfbebouwing is toegestaan de bestemming Wonen gekregen. Binnen deze bestemming worden de 'buitenplaatsen', 'landhuizen' en de 'villa' mogelijk gemaakt. Het maximale oppervlak, de maximale inhoud en de maximale bouwhoogte zijn op de plankaart aangegeven. De goothoogte van uitbouwen en bijgebouwen is geregeld in de regels. Voor het bijgebouw ter plaatse van Huize Dyckenburch is een aparte functieaanduiding opgenomen. Middels deze aanduiding is in de regels geregeld dat deze gronden uitsluitend bestemd zijn voor een bijgebouw en dat er een afwijkende bouwhoogte geldt. Het gezamenlijk oppervlak aan uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning bedragen, met dien verstande dat de erfbebouwing achter de voorgevel van het hoofdgebouw opgericht dient te worden.

## **5.3. Algemene regels**

In de algemene regels zijn aanvullende regels opgenomen met betrekking tot het bouwen. Daarnaast bevat dit hoofdstuk algemene gebruiksregels, wijzigingsregels en ontheffingsregels.

### **Artikel 10 Antidubbelregel**

Het doel van de antidubbelregel is te voorkomen dat gronden, die betrokken zijn bij het bepalen van bouwmogelijkheden, nogmaals worden meegenomen bij het beoordelen van andere bouwmogelijkheden.

### **Artikel 11 Algemene bouwregels**

In de regels zijn diverse regelingen opgenomen die aangeven wat maximaal of minimaal toelaatbaar is. Deze regelingen kunnen betrekking hebben op hoogten, breedten, diepten, oppervlakten, inhoud, afstanden of aantallen. Ruimtelijke overwegingen hebben bepaald welke maat als maximum of minimum is aangegeven. Lang niet alle bestaande situaties voldoen echter aan de betrokken maten. In artikel 11.3 is opgenomen met welke maat bepaalde onderdelen van een gebouw de bouwgrenzen mogen overschrijden.

### **Artikel 12 Algemene gebruiksregels**

In dit artikel is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen. Het college van burgemeester en wethouders kan hier ontheffing voor verlenen indien toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik. Het gebruik van woningen voor aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt in ieder geval niet verstaan onder strijdig gebruik.

### **Artikel 13 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

Deze bepaling geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Deze bepaling moet voorkomen dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld.

### **Artikel 14 Algemene ontheffingsregels**

Voor ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan is een algemene ontheffingsbevoegdheid opgenomen. De onderhavige regeling voorziet, in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van de ontheffing.

#### **Artikel 15 Algemene wijzigingsregels**

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

#### **5.4. Overgangsrecht en slotregels**

In artikel 3.2.1 van het Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan (zie artikel 16 lid 1 en lid 2).

### 6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Dyckenburch d.d. 17 september 2009 heeft met ingang van 18 november 2009 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode hebben 5 personen een reactie ingestuurd. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 1.3 Bro aan enkele instanties toegezonden. De ontvangen reacties zijn onderstaand samengevat en beantwoord. Per reactie wordt daarbij een conclusie getrokken ten aanzien van het al dan niet aanpassen van het bestemmingsplan.

Tot slot wordt melding gemaakt van enkele ambtshalve aanpassingen die in het plan worden doorgevoerd.

### Overlegreacties

#### 1. Provincie Zuid-Holland (brief d.d. 19 januari 2010)

##### Samenvatting

De provincie geeft aan dat het voorliggende plan past in het door Provinciale Staten vastgestelde Interimbeleid (bestaande uit de streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte) wat betreft de verschuiving van bouwrechten, de voorgestelde landschappelijke inrichting en de relatie met de EHS.

Voor het aspect water wordt strijdigheid met het Interimbeleid vastgesteld, omdat onduidelijk is op welke wijze de toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd. De gemeente geeft aan dat er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen uitbreiding van verhard oppervlak is voorzien, maar niet duidelijk is hoe in het vigerende plan de toename aan verhard oppervlak wordt gecompenseerd.

Verder wordt geconstateerd dat uit de waterparagraaf niet duidelijk wordt dat er overleg met de waterbeheerder is geweest, wat het wateradvies van de waterbeheerder is en hoe hiermee in het plan rekening is gehouden.

##### *Beantwoording*

De vaststelling dat het plan past in het provinciale Interimbeleid wordt met instemming begroet.

Ter zake van het aspect water wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland, waarin dit onderwerp uitvoerig aan de orde wordt gesteld.

**Conclusie**

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan wat betreft het aspect water. De toelichting zal worden aangevuld en in de regels van de hoofdbestemmingen zal nadrukkelijk worden aangegeven dat de gronden mede zijn bestemd voor water en waterberging.

## **2. Zuid-Hollands Landschap, Nesserdijk 368, Rotterdam (brief d.d. 1 december 2009)**

**Samenvatting**

Het Zuid-Hollands Landschap (ZHL) geeft aan de voorgenomen ontwikkeling een verbetering te vinden ten opzichte van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan Dijk en Burg biedt.

Bij de ontwikkeling van de plannen is op een goede manier rekening gehouden met de hoge cultuurhistorische en ecologische waarden van het landgoed. Met name de aanzienlijke vermindering van de bouw mogelijkheden binnen de EHS is een belangrijke verbetering.

Het ZHL is voorstander van het verplaatsen van het langs de Hoogweg geprojecteerde landhuis naar een locatie langs de Gooweg. Het ZHL is bereid hieraan medewerking te verlenen door het verlenen van een recht van overpad/doorgang.

*Beantwoording*

De positieve reactie van het ZHL wordt met instemming begroet.

**Conclusie**

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **3. Hoogheemraadschap van Rijnland (brief d.d. 14 januari 2010)**

**Samenvatting**

Het Hoogheemraadschap van Rijnland (HvR) geeft in zijn brief een voorlopig wateradvies. Als de opmerkingen van het Hoogheemraadschap zijn verwerkt in het plan, kan een positief wateradvies worden gegeven.

Het HvR geeft aan dat in paragraaf 4.3 verwezen wordt naar verouderd beleid. In de bijlage van de reactie wordt een tekstvoorstel gedaan afgestemd op het Waterbeheerplan 2010-2015 en de nieuwe, per 22 december 2009 in werking getreden Keur en Beleidsregels.

Het HvR verzoekt in de waterparagraaf inzichtelijk te maken of en welke invloed de voorgenomen ruimtelijke plannen hebben op het lokaal aanwezige watersysteem. Daarbij moet aandacht besteed worden aan:

- de huidige structuur van het watersysteem (kaart);
- de toekomstige structuur van het watersysteem (kaart);
- de compensatie van toename van verharding en/of demping (tabel + kaart);
- waterscheiding en peilvlakken (kaart + profiel);
- afkoppelen/rioolstelsel;
- materiaalgebruik (DuBo geen koper, lood en zink);
- beheer en onderhoud.

Daarnaast is de inrichting van het oppervlaktewater van belang. Er moet aandacht besteed worden aan:

- de aaneengeslotenheid van het watersysteem (geen doodlopende watergangen);

- oeverinrichting;
- overkluizing (steigers en dergelijke);
- duikers;
- bruggen.

Het HvR constateert dat de in het plan genoemde peilen niet correct zijn en voegt een kaart bij met de juiste waterpeilen en peilgebiedgrenzen.

Het HvR geeft aan dat de voorgenomen toename van verharding (woningen, wegen en half-verharding) gecompenseerd zal moeten worden door het realiseren van voldoende bergingscapaciteit binnen het watersysteem. In Rijnlands beleid is vastgelegd dat 15% van de toename van verharding als 'functioneel' open water moet worden gerealiseerd, een en ander conform de eisen die hieraan worden gesteld.

Het HvR streeft naar biologisch gezond water en wenst aantasting van het aquatisch ecosysteem te vermijden. In dat kader streeft het HvR naar de realisatie van natuurvriendelijke oevers langs water. Verwezen wordt naar de Handreiking natuurvriendelijke oevers.

Overeenkomstig de Keur moet aan weerszijden van primaire watergangen een obstakelvrije strook grond (beschermingszone) met een breedte van 5 m aanwezig zijn. Binnen 5 m van die watergang is op grond van de Keur een ontheffing van het HvR nodig. Voor overige watergangen geldt aan weerszijden een beschermingszone van 2 m.

Het HvR wijst erop dat bij de aanleg van een nieuw rioolstelsel een verbeterd gescheiden stelsel het uitgangspunt is, waarbij ten minste 60% van het verhard oppervlak op verantwoorde wijze wordt afgekoppeld.

Ten slotte wijst het HvR erop dat voor aanpassing van de waterhuishouding, het bouwen binnen een beschermingszone en voor grondwaterbemaling, indien dit voor het realiseren van ondergrondse ruimten nodig is, een vergunning moet worden aangevraagd op grond van Rijnlands Keur en soms van de Waterwet.

#### *Beantwoording*

Van de status van het advies (een voorlopig advies) wordt kennis genomen. Waar mogelijk wordt met de opmerkingen rekening gehouden.

In paragraaf 4.3 van de toelichting zal melding worden gemaakt van het recent geactualiseerde beleid.

In de toelichting van het bestemmingsplan zal in de waterparagraaf (paragraaf 4.3) meer aandacht worden besteed aan de onderwerpen die door het HvR zijn genoemd. Uitgangspunt hierbij is de Toekomstvisie die is opgesteld voor het Landgoed Dyckenburch. Hierin wordt uitgegaan van de realisering van nieuwe bebouwing met een oppervlakte van 1.625 m<sup>2</sup>. Er worden geen nieuwe wegen aangelegd. Uitgaande van deze bebouwing dient in het kader van compensatie rekening te worden gehouden met een extra wateroppervlakte van circa 200 m<sup>2</sup>. In de Toekomstvisie is rekening gehouden met de aanleg van waterpartijen ten westen en ten oosten van Huize Remotus die enerzijds in verbinding staan met de thans nog geïsoleerde waterpartij op het terrein van het Zuid-Hollands Landschap en anderzijds met het waterlopenstelsel te noordwesten van het Westeinde. Met de aanleg van deze waterpartijen wordt mede invulling gegeven aan de ecologische verbindingszone. Daarnaast kan extra water gerealiseerd worden door het verbreden van de bestaande watergang die haaks op het Westeinde, de hier gelegen bollenpercelen scheidt.

Op basis van de tekening die deel uitmaakt van de Toekomstvisie kan worden uitgegaan van de aanleg van circa 2.600 m<sup>2</sup> open water. Wordt ook nog uitgegaan van het verbreden van de watergang tussen de bollenteeltpercelen, dan wordt circa 2.800 m<sup>2</sup> open water gerealiseerd. Hiermee wordt meer dan ruimschoots voldaan aan de door het HvR gestelde eis van 15%.

In samenhang hiermee zal in de regels van de hoofdbestemmingen worden aangegeven dat deze gronden mede bestemd zijn voor water en waterberging.

In de waterparagraaf zullen de juiste waterpeilen en peilgebiedsgrenzen worden opgenomen.

Zoals aangegeven wordt door de aanleg van extra waterpartijen en het verbreden van bestaande watergangen voorzien in de noodzakelijke uitbreiding van het wateroppervlak.

Bij de aanleg van nieuw water zal vanzelfsprekend ingespeeld worden op en rekening gehouden worden met de bijzondere ligging in het landgoedbos en de grote ecologische en landschappelijke waarden die hier aanwezig zijn. Het inrichten van natuurvriendelijke oevers maakt hier deel van uit.

Indien en voor zover in het plangebied (primaire) watergangen aanwezig zijn of zullen worden aangelegd, zal rekening worden gehouden met de hierbij behorende beschermingszones. Uit de bestemmingsplankaart kan overigens worden opgemaakt dat de bebouwing op ruime afstand van watergangen is geprojecteerd.

Bij de aanleg van een nieuw rioolstelsel zal met de geformuleerde uitgangspunten rekening worden gehouden.

In de toelichting van het plan zal worden aangegeven dat voor de genoemde werkzaamheden een vergunning op grond van de Keur en/of de Waterwet moet worden aangevraagd.

### **Conclusie**

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan wat betreft het aspect water. De toelichting zal worden aangevuld en in de regels van de hoofdbestemmingen zal nadrukkelijk worden aangegeven dat de gronden mede zijn bestemd voor water en waterberging.

## **4. LTO-Noord, Fonteinlaan 5, Haarlem (brief d.d. 22 december 2009)**

### **Samenvatting**

De LTO is verrast door het voorliggende plan omdat het vigerende bestemmingsplan Dijk en Burg ingrijpend wordt bijgesteld zonder dat aan dit plan invulling is gegeven. De LTO stelt op basis van bestudering van het nieuwe plan vast dat:

- de restauratie en herbestemming van Huize Remotus gevolgen heeft voor de overige delen van het vigerende bestemmingsplan Dijk en Burg en gaat er vanuit dat de gemeente Noordwijkerhout dat reeds eerder heeft onderkend; immers met een herbestemming van Huize Remotus neemt de totale bouwmassa binnen het plangebied toe, omdat Huize Remotus in stand blijft en de totale bouwrechten gelijk blijven;
- het voorliggende plan uitgaat van een andere opzet en voorziet in 6 gebouwen terwijl het vigerende bestemmingsplan uitgaat van 5 gebouwen;
- het accent daarmee verschuift van een landgoed met een zuivere woonfunctie naar een landgoed met een meer gemengde functie voor wonen met een brede culturele functie gecombineerd met de exploitatie van enkele gebouwen;

- in het onderdeel 'verkeersgeneratie' van de toelichting alleen gesproken wordt over de gevolgen voor verkeer en parkeren van de 4 nieuwe woningen;
- het plan landschappelijke voordelen heeft, maar dat daarvoor 3 villa's verslept worden naar het aangrenzende bollenperceel dat daardoor ongeveer 0,8 ha kleiner wordt.

De LTO maakt ernstig bezwaar tegen het plan en voert daarbij de volgende redenen aan:

- het naast het landgoed gelegen bollenareaal wordt met circa 0,8 ha verkleind en ook verder versnipperd en gelet op de eigendomsverhoudingen zal hierbij nog meer bollengrond verloren gaan;
- de bollengrondcompensatieregeling kan niet voor deze ontwikkeling worden ingezet, omdat hier geen sprake is van een 'zwaarwegend planologisch belang'.

De LTO herkent wel een aantal positieve punten in het plan (het behoud van landschappelijke waarden en het behoud van culturele waarden) maar de voorgenomen transformatie van functies is naar haar oordeel te mager om daarmee het kwetsbare areaal bollengrond van 6 ha aan te tasten. Naar het oordeel van de LTO kan de voorgenomen transformatie zeer wel binnen de begrenzing van het vigerende bestemmingsplan worden geaccommodeerd.

De LTO betreurt het dat het plan nu pas naar buiten is gebracht. Bij de restauratie van Huize Remotus hadden hierover duidelijke afspraken met de eigenaar gemaakt moeten worden.

#### *Beantwoording*

Bij de voorbereiding van het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente vastgesteld dat uitvoering van het vigerende bestemmingsplan niet zal plaatsvinden als gevolg van gewijzigde omstandigheden en voorschrijdende inzichten.

Het door de initiatiefnemer gepresenteerde plan is door de gemeente positief beoordeeld en sluit wat betreft ambities en intenties aan op de reeds eerder door de initiatiefnemer in gang gezette restauratie van Huize Dyckenburch en Huize Remotus. De gemeente ondersteunt de voorgenomen 'versleping' en herverdeling van bouwrechten omdat dit kansen biedt de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het landgoed te versterken en daadwerkelijk invulling te geven aan de realisering van een belangrijke schakel in de ecologische hoofdstructuur (EHS). De beperkte verbreding van functies is naar het oordeel van de gemeente ruimtelijk inpasbaar en geeft mede invulling aan de maatschappelijke betekenis en functie van het landgoed. De gemeente stelt daarbij vast dat het voorliggende plan naar het oordeel van de provincie Zuid-Holland past in het door Provinciale Staten vastgestelde Interimbeleid.

De gemeente onderkent dat door het 'verslepen' van bouwrechten een deel van een bestaand, naastgelegen bollenperceel aan het huidige gebruik wordt onttrokken. In de aan de orde zijnde afweging van belangen is dit even wel aanvaardbaar omdat het verlies aan bollengrond elders gecompenseerd wordt en het 'verslepen' van bestaande bouwrechten een grote landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische meerwaarde heeft voor het gehele landgoed.

Naar het oordeel van de gemeente gaat er geen bollengrond 'verloren' omdat dit elders gecompenseerd wordt. Het resterende perceel behoudt de huidige agrarische bestemming en biedt door grootte en ligging voldoende mogelijkheden voor een blijvende exploitatie. De stelling dat in het onderhavige geval geen sprake zou zijn van een 'zwaarwegend planologisch belang' wordt niet onderschreven. Het gegeven dat het voorliggende plan ruimte biedt om een belangrijke schakel in de EHS te realiseren, is naar het oordeel van de gemeente van grote betekenis en voldoende basis om in te stemmen met de voorgestelde compensatie. Van aantasting van 6 ha kwetsbare bollengrond is ook geen sprake omdat het resterende perceel ten volle voor de teelt van bollen in gebruik kan blijven.

In de toelichting van het bestemmingsplan zal in het onderdeel verkeer ook aandacht worden besteed aan de gevolgen van de beperkte culturele functie die mogelijk wordt gemaakt in Huize Remotus.

### **Conclusie**

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zal de toelichting worden aangevuld.

## **Inspraakreacties**

### **5. De heer H.P. van der Hulst, Westeinde 92, Noordwijkerhout (brief d.d. 14 december 2009)**

#### **Samenvatting**

Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan en voert hierbij de volgende overwegingen aan:

- a. door de bouw van een villa aan de Gooweg in bestaande natuurgebied ontstaat er een versnippering en isolatie van het terrein, wat een rampzalige ingreep betekent in de EHS tussen het complex Leeuwenhorst/Dijk en Burg en de duinen;
- b. door het bebouwen van het gebied Westeinde wordt eerste klas bollengrond met een agrarische bestemming opgeofferd;
- c. het opengebied tussen Noordwijk en Noordwijkerhout wordt opgeofferd aan de economische belangen van een individu;
- d. bij het toelaten van nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met geluidsoverlast als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van de bollenkwekerij.

#### *Beantwoording*

- a. Op nationaal en provinciaal niveau is de EHS opgenomen in het ruimtelijk beleid met als doel de bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de biodiversiteit. Op de kaart die deel uitmaakt van de Ontwerp Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland is de EHS zo gedetailleerd mogelijk begrensd. Bestaande bebouwing, erven, tuinen en wegen met een gesloten verharding maken geen deel uit van de EHS. De kaart met daarop de EHS ter plaatse van het plangebied zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Uit de kaart blijkt dat de landgoederen Leeuwenhorst en Nieuw Leeuwenhorst deel uitmaken van de EHS en dat de ecozone Nieuw Leeuwenhorst tot doel heeft deze landgoederen te verbinden met de Kennemerduinen. De realisering van een nieuw landhuis binnen de bestaande bebouwingszone langs de Gooweg, in de flank van het landgoedgebied Nieuw Leeuwenhorst, zal naar het oordeel van de gemeente geen relevante effecten hebben op de kwaliteit van de EHS en de ontwikkelingsmogelijkheden van de ecologische verbindingzone. Uit de kaart van de EHS blijkt ook dat het verslepen van bouwrechten vanuit de zone gelegen tussen de ecozone Nieuw Leeuwenhorst en het landgoed Nieuw Leeuwenhorst daadwerkelijk mogelijkheden biedt om de EHS te realiseren en om die reden grote meerwaarde heeft ten opzicht van het thans vigerende bestemmingsplan.

- b. De gemeente Noordwijkerhout is van oordeel dat in het belang van gezonde en duurzame bollenteeltbedrijven, zoveel mogelijk bollenteeltgrond in de gemeente en in de regio behouden moet blijven. Bij de beoordeling van het initiatief dat aan het voorliggende plan ten grondslag ligt, heeft dit ook een belangrijke rol gespeeld. Door de voorgenomen bouw van enkele villa's langs het Westeinde neemt ter plaatse het areaal

bollengrond af met circa 0,8 ha. Ter compensatie wordt evenwel in de gemeente Teylingen een perceel weiland met een oppervlakte van 0,8 ha (deel uitmakend van een perceel van 2,9 ha) omgezet in bollengrond. Gegeven de grote landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische meerwaarde van de voorgenomen ontwikkeling is de gemeente van oordeel dat deze compensatie in voldoende mate tegenwicht biedt aan het verlies van bollengrond aan het Westeinde. Van belang daarbij is dat het resterende perceel de agrarische bestemming behoudt en door grootte en ligging voldoende mogelijkheden biedt voor een duurzame exploitatie.

- c. De gemeente onderkent dat door de bouw van een beperkt aantal villa's langs het Westeinde het ruimtelijk beeld ter plaatse verandert en het vrije zicht vanaf het Westeinde op het open bollenteeltgebied en het landgoedbos deels verloren gaat. Er is evenwel geenszins sprake van het 'opofferen' van het open gebied tussen Noordwijk en Noordwijkerhout. Ook vanaf het Westeinde blijft het zicht op het, hogergelegen landgoedbos behouden en de agrarische functie van het hier gelegen bollenteeltgebied blijft volledig in stand.
- d. In het onderzoek ten behoeve van dit bestemmingsplan is vastgesteld dat voldaan wordt aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, waaronder het Besluit glastuinbouw en dat in voldoende mate rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van nabijgelegen glastuinbouwbedrijven en bollenteeltbedrijven.

### **Conclusie**

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **6. Familie C. Vermaas, Westeinde 87, Noordwijkerhout (brief d.d. 14 december 2009)**

### **Samenvatting**

Inspreker maakt bezwaar tegen de bouw van woningen op het bollenperceel aan de zuidzijde van het landgoed. Inspreker is van oordeel dat hier sprake is van projectontwikkeling met het karakter van financieel winstoogmerk. Naar het oordeel van inspreker is de gemeente een speelbal van projectontwikkeling en bereid tot dramatische concessies ten aanzien van de doorgaans geprioriteerde cultuurhistorische waarden van dit unieke gebied.

Inspreker is van oordeel dat het verslepen van bouwrechten naar het bollenveld op geen enkele wijze gerechtvaardigd is en brengt hierbij de volgende overwegingen naar voren:

- het plan betekent een inbreuk op de oorspronkelijke en van grote waarde zijnde balans tussen bollenteelt, bos en bewoning binnen het gebied; compensatie van bollengrond elders draagt niet bij aan het oplossen van deze onbalans;
- versleping van het geplande bouwvolume staat niet in verhouding met de bestaande aangrenzende bebouwing; de oorspronkelijke bouwvergunning is destijds verleend in samenhang met het aangrenzende volumineuze landhuis; de afstanden binnen en tussen de ontwerpkavels zijn strijdig met de reeds tientallen jaren gerespecteerde ruimtelijke ordening in het gebied;
- de monumentale woningen Westeinde 85 en 87 worden door de plannen ingebouwd/afgeschermd en volledig aan het oog onttrokken; hierdoor vindt ernstige inbreuk plaats op de oorspronkelijk hoog in het vaandel gedragen cultuurhistorisch aanzicht van beide panden.

Inspreker verzoekt om een antwoord op de volgende punten:

- de huisnummering voor de panden Westeinde 85 en 87 is onjuist en dient omgekeerd te worden; tevens is de projectie van het erf onjuist weergegeven;
- de drie, in het bollenland geplande wooneenheden zijn vaag omschreven; verzocht wordt meer details over deze objecten te geven (ligging, volume, ontwerp);
- kan er gegarandeerd worden dat de bouwplannen zich zullen beperken tot maximaal 3 woonobjecten?
- inspreker heeft eerder schriftelijk toestemming verzocht om, gerelateerd aan de intentie tot ontwikkeling van bebouwing op het bollenland, zijn woning uit te breiden. De gemeente heeft negatief gereageerd maar heeft daarbij een opening geboden door te verwijzen naar het mogelijk sluiten van een overeenkomst met de landgoedeigenaar voor het verkrijgen van bouwvolume rechten. Deze ongebruikelijke werkwijze roept grote vraagtekens op. Inspreker verzoekt de genomen beslissing te heroverwegen;
- inspreker verzoekt de monumentale status van zijn huis per direct in te trekken gezien het tegenstrijdige handelen van de gemeente tussen het uitbreiden van monumentaal bezit en projectontwikkeling;
- inspreker verzoekt hem te informeren over de vervolprocedure, de detailplanning en de daarbij van belang zijnde data voor wijziging van het huidige bestemmingsplan; inspreker verzoekt geen bouwvergunning te verlenen totdat er een definitieve uitspraak is van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### *Beantwoording*

De opvattingen van inspreker over de aard van de voorgenomen ontwikkeling worden voor kennisgeving aangenomen. Ten aanzien van de inhoudelijke bezwaren van inspreker wordt het volgende opgemerkt.

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven is het plangebied en de directe omgeving wat betreft ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten en het gebruik, de resultante van ontwikkelingen die in de loop der tijden hebben plaats gevonden. Het huidige samspel van functies en gebruik is ontstaan door menselijk ingrijpen en de initiatieven om Huize Dyckenburch en Huize Remotus te restaureren hebben hieraan zeker bijgedragen. De gemeente is van oordeel dat de thans voorliggende plannen weliswaar leiden tot verandering van het ruimtelijk beeld, maar ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en de hierin opgenomen bouwmogelijkheden, een grote landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische meerwaarde bieden. Er ontstaat op deze wijze een nieuwe ruimtelijke balans en een nieuwe ruimtelijke invulling van het gebied met meerwaarde.

Door het verslepen van bestaande bouwrechten worden verderop langs het Westeinde bouwmogelijkheden geboden die niet afwijken van de vigerende bouwmogelijkheden. Weliswaar op een andere locatie, maar naar het oordeel van de gemeente passen de bouwvolumes in het historisch lint van het Westeinde waar op diverse plaatsen grote bouwvolumes aanwezig zijn. Door de positionering van de landhuizen en de villa op grote percelen en in een ruime zone, wordt in voldoende mate rekening gehouden met en aangesloten op het bestaande ritme van openheid, bebouwing en bebossing.

Anders dan inspreker aangeeft, worden de aanwezige woningen Westeinde 85 en 87 naar het oordeel van de gemeente, niet door de bouw van de nieuwe landhuizen en de villa ingebouwd en afgeschermd en volledig aan het oog onttrokken. Door de positionering van de woningen op de percelen is sprake van voldoende ruimte tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen. De ruimtelijke uitstraling van beide woningen zal dan ook zeker in stand blijven.

De gemeente onderkent dat door de wijze van bestemmingslegging niet duidelijk is waar de woningen binnen het toegekende bouwvlak gerealiseerd worden. Met het oog hierop zal op

de plankaart een concreter bouwvlak worden aangegeven waarbinnen de woningen gerealiseerd moeten worden.

Naar aanleiding van de vragen van inspreker wordt het volgende opgemerkt.

De huisnummers van beide woningen Westeinde 85 en 87 zijn inderdaad niet juist weergegeven. De ondergrond van de bestemmingsplankaart zal worden aangepast.

Het gegeven dat inspreker recent gronden heeft verworven aangrenzend aan zijn perceel is voor het onderhavige plan niet relevant. De betrokken gronden maken deel uit van het vigerende bestemmingsplan Dijk en Burg en hebben in dit plan de bestemming Landgoed. In het thans voorliggende plan hebben deze gronden de bestemming Natuur-Landgoed 1. De gemeente is van oordeel dat er onvoldoende aanleiding is om deze bestemming te wijzigen in een andere bestemming.

Zoals reeds aangegeven zal de positionering van de landhuizen en de villa op de plankaart nader worden aangegeven door het opnemen van meer concrete bouwvlakken. De verdere uitwerking van de gebouwen zal plaatsvinden in het kader van de bouwvergunningprocedure.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt ter plaatse van het Westeinde mogelijkheden voor 3 woningen. Meer bouwmogelijkheden zijn niet aan de orde.

Over het verzoek van inspreker om zijn woning uit te mogen breiden is door de gemeente een helder standpunt ingenomen. Er zijn naar het oordeel van de gemeente thans geen feiten of omstandigheden aan de orde die een ander besluit zouden kunnen rechtvaardigen. Van afspraken tussen inspreker en de landgoedeigenaar is de gemeente niet gebleken.

Er is naar het oordeel van de gemeente geen enkele aanleiding om de monumentstatus van de woning Westeinde 87 in te trekken. Door de ontwikkelingen op het landgoed neemt de cultuurhistorische betekenis van het gehele complex toe, in welk geheel ook de woning Westeinde 87 van betekenis is.

Het voornemen van de gemeente is erop gericht het Eindverslag van inspraak en overleg in de periode januari-februari te bespreken in het college van burgemeester en wethouders en de commissie Ruimte en Wonen. Indien met het eindverslag wordt ingestemd zullen de uitkomsten hiervan verwerkt worden in het ontwerpbestemmingsplan dat in het voorjaar ter inzage wordt gelegd. Ter zake van de vervolgproucedure kunnen thans nog geen toezeggingen worden gedaan.

### **Conclusie**

Op de plankaart zullen voor de te realiseren woningen meer concrete bouwvlakken worden aangegeven. Overigens leidt de reactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **7. De heer T.E. de Vries, Gooweg 36, Noordwijkerhout (brief d.d. 18 december 2009)**

### **Samenvatting**

Inspreker geeft aan dat het plan een aantasting betekent van het kleinschalige open gebiedje dat een buffer vormt tussen de bebouwing van Noordwijk en de gesloten kavels met bos en bebouwing in Noordwijkerhout. Dit aspect wordt onvoldoende in het plan belicht.

Daarnaast wordt er onvoldoende rekening gehouden met het rijksbeleid, gericht op het tegengaan van verrommeling.

Met het verslepen van bouwrechten wordt villabouw beoogd op zeer goede bollengrond. Dat heeft een verrommelend effect op dit gebied. Met de ruimtelijke gevolgen hiervan wordt onvoldoende rekening gehouden in de reacties van geraadpleegde partijen.

Het is begrijpelijk dat het plan uit 2001 niet gerealiseerd is omdat dit de (woon)waarde van de buitenplaats zou beperken. De woonwaarden en situering aan weerskanten van het Westeinde komen echter niet tot uiting in het rekensommetje in de toelichting.

Het voornaamste argument voor de versleping van bouwrechten lijkt het tracé van de PEHS. In het plan wordt echter onvoldoende aangegeven wat het tracé is van de PEHS, wat de breedte is en welke norm hier geldt. Daardoor is de rekensom in hoofdstuk 3.4 niet te volgen.

Inspreker is van oordeel dat met de rekensom creatief ruimtelijke ordening wordt bedreven. Van de drie bouwkvelds aan de westzijde van het Westeinde staan er maar 2 'in de weg'. Toch wordt voor alle drie de kvelds vervangende oppervlakte gesitueerd in het open landschap. Gelijktijdig wordt er teveel vervangende oppervlakte geprojecteerd.

Inspreker constateert dat er een toekomstvisie is ontwikkeld in opdracht van de initiatiefnemer. Het op basis hiervan en in opdracht van het gemeentebestuur opgestelde bestemmingsplan is door hetzelfde bureau opgesteld. Hier is naar het oordeel van inspreker geen sprake van onafhankelijke advisering maar van een verstrengeling van belangen.

Ten aanzien van de voorschriften heeft inspreker de volgende vragen:

- de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen' worden naar het oordeel van inspreker geheel los gezien van de bestemming Natuur-Landgoed. Hoe kan dit in overeenstemming zijn met de status van 'landgoed' die de minister van LNV aan Dyckenburch verleende?
- de bestemming 'Gemengd' suggereert naar het oordeel van inspreker een ander gebruik dan wonen, maar het is naar het oordeel van inspreker maar zeer de vraag of een culturele functie levensvatbaar is. Aldus is de plankaart misleidend wat betreft kleur en toegestaan gebruik.
- Inspreker constateert dat er een 'gat' zit in de bescherming van het gebied ten zuiden van Huize Dyckenburch omdat artikel 5 onder 5.3.2.b werkzaamheden toelaat die 'reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan'.

Inspreker is van oordeel dat het maatschappelijk belang van de PEHS het verslepen van één bouwkveld rechtvaardigt, maar dat van de twee andere bouwkvelds de meest zuidelijke gehandhaafd kan worden en de meest noordelijke alleen van belang is voor de woonwaarde van Huize Dyckenburch. De bouwkvelds nabij de Gooweg en ten noordwesten van Huize Dyckenburch kunnen als compensatie gezien worden.

Inspreker is van oordeel dat een afweging van belangen mogelijk is die bebouwing van het open bollengebied langs het Westeinde overbodig maakt. Er wordt naar zijn oordeel nu 'overvraagd' waardoor verrommeling wordt veroorzaakt.

Samenvattend is inspreker van oordeel dat het creëren van kvelds op goede bollengrond in een open gebied gelegitimeerd wordt met een ondoorzichtige toelichting, een suggestieve plankaart met dito bestemmingen en met het excuus dat concrete regels tegen verrommeling in de Nota Ruimte ontbreken.

*Beantwoording*

Naar het oordeel van de gemeente wordt de openheid van het gebied gelegen tussen de bebouwde kom van Noordwijk en het landgoedbos geenszins aangetast door de voorgenomen bouw van enkele woningen in de zone langs het Westeinde. Weliswaar worden er langs het Westeinde bouwmogelijkheden geboden, maar door de positionering van de woningen aan de rand van het gebied en in het bebouwingslint van het Westeinde blijft de schaal en het karakter van het bollenteeltgebied in overwegende mate in tact. Van verrommeling is ook geen sprake omdat de geprojecteerde woningen zich voegen in het bestaande bebouwingslint.

Door het verslepen van bestaande bouwrechten worden kansen geboden om een grote landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische meerwaarde voor het totale landgoed te realiseren. In samenhang hiermee kan daadwerkelijk invulling worden gegeven aan het realiseren van een belangrijke schakel in de ecologische hoofdstructuur. In de toelichting van het bestemmingsplan zal het tracé van de EHS nader worden aangegeven.

De gemeente ondersteunt het voornemen om alle bouwrechten die in het vigerende plan aan de westzijde van het Westeinde gesitueerd zijn te verslepen. Op deze wijze wordt in samenhang met het landgoedbos aan de oostzijde van het Westeinde een brede corridor gerealiseerd die voor de EHS van grote betekenis is.

Dat er teveel vervangende oppervlakte wordt geprojecteerd wordt door inspreker niet nader onderbouwd. In de toelichting is aangegeven op welke wijze de bestaande bouwrechten op nieuw zijn toegedeeld.

Naar het oordeel van de gemeente is er geenszins sprake van een verstrengeling van belangen. De op initiatief en in opdracht van de eigenaar van het landgoed opgestelde Toekomstvisie Landgoed Dyckenburch is door de gemeente beoordeeld, waarbij is vastgesteld dat het voorgelegde plan een grote meerwaarde heeft ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In het verlengde daarvan is door de gemeentelijke commissie Ruimte en Wonen vastgesteld dat op basis van de voorgelegde visie een nieuw bestemmingsplan kan worden opgesteld. Vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats door en onder verantwoordelijkheid van de gemeenteraad.

Bij het toekennen van bestemmingen heeft de gemeente op zorgvuldige wijze bezien welke gebruiks- en bouwmogelijkheden waar geboden kunnen worden, gegeven de voor het plangebied opgestelde visie. Binnen de bestemmingen Gemengd en Wonen worden bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden die wat betreft omvang en ruimtelijke uitstraling op passende wijze en in voldoende mate rekening houden met en aansluiten op de bijzondere kenmerken en waarden van het naastgelegen landgoedbos. De status 'landgoed' die de minister van LNV aan het landgoed heeft toegekend, betreft een aanduiding die fiscale faciliteiten biedt en alleen als zodanig van betekenis is.

De bestemming Gemengd biedt mogelijkheden om de betreffende gronden niet alleen voor het wonen maar ook voor andere, met name genoemde maatschappelijke functies te benutten. De gemeente is van oordeel dat Huize Remotus een bijzondere uitstraling heeft en dat een gebruik gericht op het houden van tentoonstellingen en lezingen uitstekend past bij dit bijzondere gebouw. In hoeverre de initiatiefnemer er ook daadwerkelijk in zal slagen om deze functie inhoud te geven, zal moeten blijken. In samenhang hiermee wordt op geen enkele wijze ingezien dat de plankaart misleidend zou zijn wat betreft kleur en toegestaan gebruik.

De regeling in artikel 5.3.2 waar inspreker naar verwijst is een gebruikelijke 'overgangsregeling' die waarborgt dat ontwikkelingen die op legale wijze in gang zijn gezet, voortgezet kun-

nen worden, ook als nadien de regeling in het bestemmingsplan wijzigt. Bestaande rechten worden hiermee gerespecteerd. Van een 'gat' in de bescherming van waarden is geen sprake.

De gemeente is van oordeel dat het voorliggende plan het resultaat is van een evenwichtige belangenafweging en dat dit plan een grote meerwaarde heeft ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het is om die reden dat de voor het landgoed ontwikkelde toekomstvisie is vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

### **Conclusie**

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **8. R.A. van der Hulst en M.C.C. van der Geer, Westeinde 93, Noordwijkerhout (brief d.d. 21 december 2009)**

### **Samenvatting**

Insprekers maken bezwaar tegen de bouw van villa's omdat hierdoor goede bollengrond verloren gaat, er versnippering van agrarische gronden plaatsvindt en er daardoor minder efficiënt gewerkt kan worden. De bouw van huizen beperkt insprekers in de groei van hun bedrijf, leidt tot de noodzaak elders grond te huren, tot langere rijafstanden en onnodig tijdverlies. Ook zullen er andere eisen gelden voor hun bedrijfsvoering op het gebied van geluidsoverlast en hinder.

Inspreker is van oordeel dat door de komst van luxueuze huizen het aanzicht van het Westeinde drastisch zal veranderen. Het gebied zal doordoor minder aantrekkelijk worden voor toeristen en dagjesmensen.

Inspreker heeft begrip voor de noodzaak geld te genereren voor het onderhoud van het landgoed, maar is van oordeel dat hiervoor ook mogelijkheden op het landgoed zelf aanwezig zijn. Daarnaast vrezen insprekers dat op termijn opnieuw woningbouw nodig is en dat ook het resterende deel van het agrarisch perceel hiervoor aangewend zal worden.

Naar het oordeel van insprekers is de bouw van villa's geen duurzame investering in het landgoed en het landschap. De bouw belemmert de uitoefening van hun bedrijf. Insprekers suggereren om de 3 huizen die op dit moment aan de Gooweg te koop zijn op te knappen waarmee ook geld gegenereerd kan worden voor het onderhoud van het landgoed.

### *Beantwoording*

De gemeente onderkent dat door het 'verslepen' van bouwrechten een deel van een bestaand, naastgelegen bollenperceel aan het huidige gebruik onttrokken wordt. In de aan de orde zijnde afweging van belangen is dit evenwel aanvaardbaar omdat het verlies aan bollengrond elders gecompenseerd wordt en het 'verslepen' van bestaande bouwrechten een grote landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische meerwaarde heeft voor het gehele landgoed.

Naar het oordeel van de gemeente gaat er geen bollengrond 'verloren' omdat dit elders gecompenseerd wordt en het resterende perceel de huidige agrarische bestemming behoudt en door grootte en ligging voldoende mogelijkheden biedt voor een blijvende exploitatie. Van versnippering van agrarische gronden, is naar het oordeel van de gemeente geen sprake. Niet ingezien kan worden dat insprekers door de bouw van enkele woningen beperkt worden in de groei van hun bedrijf, dat er een noodzaak zou zijn om elders grond te huren (inspre-

kers maken immers geen gebruik van de betreffende gronden) en dat dit zou leiden tot langere reistijden en onnodig tijdverlies.

De gemeente is van oordeel dat de geprojecteerde woningen op voldoende afstand van de bedrijfscentra van nabijgelegen bollenteelt en glastuinbouwbedrijven zijn gelegen en dat dit niet leidt tot een aanscherping van geldende milieuregels.

In het vigerende bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om woningbouw op het landgoed te realiseren. Met de initiatiefnemer is de gemeente evenwel van oordeel dat het thans voorliggende plan een grote landschappelijk, cultuurhistorische en ecologische meerwaarde heeft en dat het om die reden aanvaardbaar is om een deel van de bouwrechten te verslepen naar het bebouwingslint van het Westeinde. De vrees dat op termijn opnieuw woningbouw nodig is en dat het resterende deel van het agrarisch perceel hiervoor aangewend zal worden, wordt niet gedeeld. Een verdere ontwikkeling past ook geenszins in de visie van de gemeente op het landgoed en de directe omgeving.

De suggestie van insprekers om gelden te genereren door het opknappen van enkele huizen langs de Gooweg wordt voor kennisgeving aangenomen.

### **Conclusie**

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **9. Mevrouw A. van der Meulen en de heer P.H. Vooren, Westeinde 85, Noordwijkerhout (brief d.d. 28 december 2009)**

### **Samenvatting**

Insprekers zijn van oordeel dat het samenspel van de open bollenvlakte met de landhuizen Westeinde 85 en 87, die beide gemeentelijke monumenten zijn en zo mooi aansluiten bij Huize Remotus in bouwstijl, bouwjaar en historische bestemming, voor een schitterende entree tot het Landgoed Dyckenburch zorgen komende vanuit Noordwijk. Het plan om hier twee landhuizen en een villa te bouwen houdt naar het oordeel van insprekers onvoldoende rekening met de schade die woningbouw gaat veroorzaken aan de naaste omgeving van het landgoed, als deze wordt volgebouwd en ingebouwd. Door de bouw wordt een bollenveld op de eerste rang ingeruild voor een bollenveld uit het zicht op de derde rang.

Een landgoed is ermee gebaat als ook de naaste omgeving beschermd wordt, dat wil zeggen de zichtlijnen buiten het landgoed. Dit is een collectief belang dat de persoonlijke belangen van de eigenaren van de woningen Westeinde 85-87 overstijgt.

Insprekers zijn van oordeel dat het plan om bouwrechten te verslepen naar het bollenveld langs het Westeinde:

- onrealistisch is, omdat deze volumineuze woningen onverkoopbaar zullen zijn;
- vaag en onduidelijk is, omdat niet bekend is wat het ontwerp, de positionering, de grootte en de prijs van de woningen is en omdat niet bekend is wat er gebeurt met de strook bollengrond die overblijft;
- geen garantie geeft dat slechts een deel van het bollenveld wordt bebouwd; in een later stadium kan met een bestemmingsplanwijziging een grotere spreiding van bouwrechten over het totale perceel mogelijk gemaakt worden;
- in strijd is met de maat, de schaal en het open karakter van het Westeinde, waar de afstand tussen de bestaande huizen onderling meer 100 m bedraagt;

- een hindernis vormt voor de agrarische bedrijfsvoering in het gebied, terwijl mensen die niet gewend zijn hier te wonen al snel last hebben van agrarische bedrijven;
- in strijd is met het gemeentelijk monumentenbeleid;
- in strijd is met het voorschrijdend inzicht van omgevingsgerichte bescherming;
- een vernietiging betekent van een toeristisch eersterangs bollenveld en in strijd met het motto voor de Bollenstreek 'Hou het bloeiend';
- een inbreuk betekent op een keten van bollenvelden ter rechterzijde tussen Voorhout en Noordwijk aan Zee;
- tot rechtsongelijkheid leidt omdat in dit gebied kwekers niet op hun eigen land mochten bouwen.

Insprekers zijn van oordeel dat het plan een historische vergissing is voor het landgoed zelf en de naaste omgeving en dat eerder sprake is van projectontwikkeling met een financieel winstoogmerk dan de bekostiging van de exploitatie van een landgoed.

Insprekers verzoeken geen bouwvergunning te verlenen totdat de definitieve beslissing door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is genomen.

Insprekers hebben een kopie bijgevoegd van het artikel Leve het Landgoed, omgevingsgerichte bescherming nodig rond de buitenplaats (Heemschut, februari 2009).

#### *Beantwoording*

Met insprekers is de gemeente van oordeel dat de ruimtelijke uitgangssituatie langs het Westeinde ter plaatse van de overgang van het open bollenteeltgebied naar het landgoedbos kenmerkend is en als zodanig van betekenis. Dat laat echter onverlet dat nieuwe inzichten en gegevens en een daarop afgestemde afweging van belangen, niet zouden kunnen leiden tot een andere ruimtelijke invulling van het gebied.

In de afweging van belangen kiest de gemeente voor het verslepen van een deel van de bouwrechten naar de zone langs het Westeinde. De gemeente is van oordeel dat de hier te realiseren woningen passen in het historisch bebouwingslint van het Westeinde, waar op diverse plaatsen grote bouwvolumes aanwezig zijn. Van het volbouwen en inbouwen van het gebied is geenszins sprake.

In algemene zin onderschrijft de gemeente de opvatting dat historische buitenplaatsen en landgoederen bescherming behoeven, ook in het ruimtelijk spoor. In het bestemmingsplan Buitengebied is aan deze visie ook inhoud gegeven door het gebied tussen de Northgodreef en het landgoedbos een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden te geven en de Landgoederen Leeuwenhorst en Nieuw-Leeuwenhorst de bestemmingen Landgoed en Natuur te geven. In het verlengde hiervan wil de gemeente ook meewerken aan het realiseren van de toekomstvisie voor het Landgoed Dyckenburch. Immers hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed versterkt en wordt in landschappelijk, cultuurhistorisch en ecologisch opzicht meerwaarde gerealiseerd. De stelling dat de naaste omgeving van landgoederen ook bescherming behoeft is juist en hieraan wordt in het bestemmingsplan Buitengebied ook invulling gegeven. Landgoed Dyckenburch is evenwel geen landgoed bestaande uit een landhuis of kasteel met de daarbij behorende agrarische bedrijven en bospercelen die in onderlinge samenhang bescherming behoeven. Hier is sprake van een op zichzelf staande buitenplaats met een daarbij behorend bosperceel, die tezamen een ruimtelijke eenheid vormen.

Ter zake van de uitspraken van insprekers over het voorliggende plan wordt het volgende opgemerkt.

De te realiseren woningen vormen door de locatie, hun bijzondere uitstraling en relatief grote volume een bijzonder segment in de woningmarkt. Naar verwachting is er in de regio en daarbuiten voldoende vraag naar woningen in dit segment.

De positionering van de woningen zal nader op de plankaart worden aangegeven. Uitwerking van het ontwerp zal in een later stadium plaatsvinden, al dan niet in samenspraak met de toekomstige kopers.

De bollenteeltgronden die geen deel uitmaken van dit bestemmingsplan behouden hun agrarische bestemming en daarmee het agrarisch gebruik.

De vrees dat in een later stadium bouwrechten over een groter deel van het perceel verspreid zouden kunnen worden, wordt niet gedeeld. Een dergelijke ontwikkeling past op geen enkele wijze in de visie van de gemeente op het buitengebied.

Naar het oordeel van de gemeente voegen de geprojecteerde woningen zich op passende wijze in het historische bebouwingslint van het Westeinde, dat gekenmerkt wordt door een aaneenschakeling van bospercelen, open bollengronden, agrarische bedrijfscomplexen, woningen en gebouwen met een bijzondere functie.

De beoogde woningbouw zal niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van de hier gevestigde bedrijven. Met in acht te nemen afstanden wordt in voldoende mate rekening gehouden.

Het gemeentelijk monumentenbeleid is objectgericht en beschermt de bijzondere kenmerken en kwaliteiten van individuele panden. De gemeente is van oordeel dat het thans voorliggende plan in voldoende mate rekening houdt met de status van gemeentelijk monument van de panden Westeinde 85 en 87.

De gemeente is van oordeel dat het voorliggende plan grote meerwaarde heeft voor het landgoed en niet leidt tot een onevenredige aantasting van buiten het landgoed gelegen ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten.

Door de bouw van enkele woningen gaat weliswaar enige bollengrond ter plaatse van het Westeinde verloren, maar dit wordt elders in de Bollenstreek volledig gecompenseerd. Van een inbreuk op een keten van bollenvelden is naar het oordeel van de gemeente dan ook geen sprake.

Niet valt in te zien dat sprake is van rechtsongelijkheid. De plannen voor het landgoed worden op zichzelf beoordeeld en er bestaat geen enkele relatie met ontwikkelingen in de agrarische sector en eventueel hiermee samenhangende bouwplannen.

### **Conclusie**

De langs het Westeinde geprojecteerde woningen zullen nader op de plankaart worden begrensd. Overigens leidt de reactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Ambtshalve aanpassingen**

Het voorontwerpbestemmingsplan is door de gemeente voorgelegd aan de Milieudienst IJmond die de gemeente ondersteunt en adviseert inzake het milieubeleid. Naar aanleiding van

de reactie van de Milieudienst zal de toelichting worden aangevuld en aangepast op de onderdelen luchtkwaliteit, geluid, milieuzonering en duurzaam bouwen.

## **6.2. Economische uitvoerbaarheid**

Ingevolge het Bro dient de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden aangetoond. De initiatiefnemer zal alle kosten voor de beoogde werkzaamheden voor eigen rekening nemen. Om dit te waarborgen hebben gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van de werkzaamheden die onderdeel uitmaken van het plan voldoende gewaarborgd.

In deze anterieure overeenkomst is ter zake van de voorgeschreven watercompensatie vastgelegd dat in het kader van de plannen voor het Landgoed Dyckenburch ten minste 240 m<sup>2</sup> open water gerealiseerd zal worden.

## **Bijlage 1    Onderzoeksrapporten en andere op het    bestemmingsplan    betrekking hebbende stukken zoals bedoeld in artikel 3:11 Awb**

- Watertoets Dijk en Burg te Noordwijkerhout, IDDS BV, 07018484/RO/rap2 d.d. 4 april 2007.
- Inventariserend archeologisch veldonderzoek, verkennende fase Dijk en Burg, Noordwijkerhout, Becker & Van der Graaf, 03810107/21258 d.d. 06 mei 2007.
- Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van boringen Dyckenburgh Noordwijkerhout, Becker & Van der Graaf, 15250509/35656 d.d. juli 2009.
- Verkennend bodemonderzoek 'Dijk en Burg' te Noordwijkerhout, IDDS BV, 07018484/BN/rap1 d.d. 27 maart 2007.
- Verkennend bodemonderzoek Westeinde (ong.) te Noordwijkerhout, IDDS BV, 0905B042/BNO/rap1 d.d. 15 juli 2009.
- Vleermuizen en broedvogels in en direct rond het zuidwestelijk deel van Landgoed Dyckenburch te Noordwijkerhout, Adviesbureau Mertens BV, d.d. mei 2010.
- Bepaling M50-getal Westeinde te Noordwijkerhout, Search ingenieursbureau, d.d. 17 juli 2009.



## **Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeers- lawaai**

1

BP Landgoed Dyckenburgh

190310.14639.00

Ontvanger : 48 dB Waarneemhoogte [m] : 4,5  
 Omschrijving : Contour 48 dB

Rijlijn : Gooweg

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 91,21  
 Verhardingsbreedte [m] : 3,00 Afstand schuin [m] : 91,28  
 Bodemfactor [-] : 0,94 Afstand kruispunt [m] : 0,00  
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00  
 Zichthoek [grad] : 127  
 Wegdektype [-] : Referentie - Referentiewegdek

Q\_etmaal : 11550,00  
 % Daguur : 6,70  
 % Avonduur : 2,70  
 % Nachtuur : 1,10

#### Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	60	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	92,00	92,00	92,00	60	0,00	76,69	72,75	68,85
3	Middelzware Motorvoert...	6,00	6,00	6,00	60	0,00	70,81	66,87	62,97
4	Zware Motorvoertuigen	2,00	2,00	2,00	60	0,00	68,92	64,97	61,07
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			78,23	74,29	70,39
	C_optrek						--	--	--

#### Resultaten in dB(A)

C\_reflectie : 0,00 LAeq, dag : 51,99  
 C\_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 48,04  
 D\_afstand : 19,60 LAeq, nacht : 44,14  
 D\_lucht : 0,58 Aftrek Art. 110g [dB] : 5  
 D\_bodem : 4,30 Lden, excl. Art.110g [dB] : 53  
 D\_meteo : 1,75 Lden, incl. Art.110g [dB] : 48

BP Landgoed Dyckenburgh

190310.14639.00

Rijlijn : Hoogweg

Wegdekhoopte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 1,00
Verhardingsbreedte [m]	: 2,00	Afstand schuin [m]	: 3,88
Bodemfactor [-]	: 0,00	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,00	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: Referentie - Referentiewegdek		
		Q_etmaal	: 100,00
		% Daguur	: 7,00
		% Avonduur	: 2,60
		% Nachtuur	: 0,70

## Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	60	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	95,00	95,00	95,00	60	0,00	56,40	52,10	46,40
3	Middelzware Motorvoert...	3,00	3,00	3,00	60	0,00	47,37	43,07	37,37
4	Zware Motorvoertuigen	2,00	2,00	2,00	60	0,00	48,48	44,18	38,48
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			57,49	53,19	47,49
	C_optrek						--	--	--

## Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,00	LAeq, dag	: 51,47
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 47,17
D_afstand	: 5,89	LAeq, nacht	: 41,47
D_lucht	: 0,03	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 0,00	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 52
D_meteo	: 0,10	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 47

Rijlijn : Westeinde

Wegdekhoopte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 9,11
Verhardingsbreedte [m]	: 2,00	Afstand schuin [m]	: 9,86
Bodemfactor [-]	: 0,61	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,00	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: Referentie - Referentiewegdek		
		Q_etmaal	: 550,00
		% Daguur	: 7,00
		% Avonduur	: 2,60
		% Nachtuur	: 0,70

## Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	60	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	95,00	95,00	95,00	60	0,00	63,80	59,50	53,80
3	Middelzware Motorvoert...	3,00	3,00	3,00	60	0,00	54,77	50,47	44,77
4	Zware Motorvoertuigen	2,00	2,00	2,00	60	0,00	55,89	51,58	45,89
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			64,90	60,60	54,90
	C_optrek						--	--	--

## Resultaten in dB(A)

C_reflectie	: 0,00	LAeq, dag	: 52,88
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 48,58
D_afstand	: 9,94	LAeq, nacht	: 42,88
D_lucht	: 0,08	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 1,75	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 53
D_meteo	: 0,25	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 48

Standaard rekenmethode 1 V1.30

21-07-2009 13:43:51, blz. 2

BP Landgoed Dyckenburgh

190310.14639.00

**Ontvanger** : 53 dB **Waarneemhoogte [m]** : 4,5  
**Omschrijving** : Contour 53 dB  
**Rijlijn** : Gooweg  
 Wegdekhoopte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 42,81  
 Verhardingsbreedte [m] : 3,00 Afstand schuin [m] : 42,97  
 Bodemfactor [-] : 0,86 Afstand kruispunt [m] : 0,00  
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00  
 Zichthoek [grad] : 127  
 Wegdektype [-] : Referentie - Referentiewegdek  
 Q\_etmaal : 11550,00  
 % Daguur : 6,70  
 % Avonduur : 2,70  
 % Nachtuur : 1,10

**Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)**

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	60	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	92,00	92,00	92,00	60	0,00	76,69	72,75	68,85
3	Middelzware Motorvoert...	6,00	6,00	6,00	60	0,00	70,81	66,87	62,97
4	Zware Motorvoertuigen	2,00	2,00	2,00	60	0,00	68,92	64,97	61,07
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Totaal</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>			<b>78,23</b>	<b>74,29</b>	<b>70,39</b>
	C_optrek						--	--	--

**Resultaten in dB(A)**

C\_reflectie : 0,00 LAeq, dag : 57,00  
 C\_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 53,06  
 D\_afstand : 16,33 LAeq, nacht : 49,16  
 D\_lucht : 0,30 Aftrek Art. 110g [dB] : 5  
 D\_bodem : 3,63 Lden, excl. Art.110g [dB] : 58  
 D\_meteo : 0,98 Lden, incl. Art.110g [dB] : 53

BP Landgoed Dyckenburgh

190310.14639.00

**Rijlijn** : Hoogweg

Wegdekhoopte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 1,00
Verhardingsbreedte [m]	: 2,00	Afstand schuin [m]	: 3,88
Bodemfactor [-]	: 0,00	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,00	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: Referentie - Referentiewegdek		
		Q_etmaal	: 100,00
		% Daguur	: 7,00
		% Avonduur	: 2,60
		% Nachtuur	: 0,70

**Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)**

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	60	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	95,00	95,00	95,00	60	0,00	56,40	52,10	46,40
3	Middelzware Motorvoert...	3,00	3,00	3,00	60	0,00	47,37	43,07	37,37
4	Zware Motorvoertuigen	2,00	2,00	2,00	60	0,00	48,48	44,18	38,48
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			57,49	53,19	47,49
	C_optrek						--	--	--

**Resultaten in dB(A)**

C_reflectie	: 0,00	LAeq, dag	: 51,47
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 47,17
D_afstand	: 5,89	LAeq, nacht	: 41,47
D_lucht	: 0,03	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 0,00	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 52
D_meteo	: 0,10	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 47

**Rijlijn** : Westeinde

Wegdekhoopte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 2,81
Verhardingsbreedte [m]	: 2,00	Afstand schuin [m]	: 4,68
Bodemfactor [-]	: 0,08	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,00	Afstand obstakel [m]	: 0,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: Referentie - Referentiewegdek		
		Q_etmaal	: 550,00
		% Daguur	: 7,00
		% Avonduur	: 2,60
		% Nachtuur	: 0,70

**Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)**

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	60	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	95,00	95,00	95,00	60	0,00	63,80	59,50	53,80
3	Middelzware Motorvoert...	3,00	3,00	3,00	60	0,00	54,77	50,47	44,77
4	Zware Motorvoertuigen	2,00	2,00	2,00	60	0,00	55,89	51,58	45,89
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			64,90	60,60	54,90
	C_optrek						--	--	--

**Resultaten in dB(A)**

C_reflectie	: 0,00	LAeq, dag	: 57,83
C_zichthoek	: 0,00	LAeq, avond	: 53,53
D_afstand	: 6,70	LAeq, nacht	: 47,83
D_lucht	: 0,04	Aftrek Art. 110g [dB]	: 5
D_bodem	: 0,20	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 58
D_meteo	: 0,12	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 53

Standaard rekenmethode 1 V1.30

21-07-2009 13:43:51, blz. 4







regels

---

# Inhoud van de regels

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	blz. 3
Artikel 1	Begrippen 3	
Artikel 2	Wijze van meten	6
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	7
Artikel 3	Gemengd 7	
Artikel 4	Natuur – Landgoed - 1	9
Artikel 5	Natuur – Landgoed - 2	11
Artikel 6	Tuin	13
Artikel 7	Verkeer 13	
Artikel 8	Water 13	
Artikel 9	Wonen 14	
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	17
Artikel 10	Antidubbeltelregel 17	
Artikel 11	Algemene bouwregels	18
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 13	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	19
Artikel 14	Algemene ontheffingsregels	19
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	19
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	21
Artikel 16	Overgangsrecht 21	
Artikel 17	Slotregel 2	1



## Artikel 1 Begrippen

### 1.1. plan

het bestemmingsplan Landgoed Dyckenburch van de gemeente Noordwijkerhout.

### 1.2. bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0576.BP200900002-0003 met de bijbehorende regels.

### 1.3. aanduiding

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

### 1.4. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw en dat wat betreft de afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.5. aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.6. archeologisch deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologische monumentenzorg.

### 1.7. bebouwing

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

### 1.8. bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

### 1.9. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.10. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.11. bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**1.12. bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.13. bouwperceel**

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

**1.14. bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

**1.15. bouwvlak**

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

**1.16. bouwwerk**

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

**1.17. bijgebouw**

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

**1.18. cultuurhistorisch deskundige**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake cultuurhistorie.

**1.19. evenementen**

gebeurtenissen, gericht op groot publiek, op het gebied van kunst, ontspanning en cultuur.

**1.20. gebouw**

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

**1.21. geluidsgevoelige objecten**

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

**1.22. hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**1.23. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

**1.24. kleinschalige horeca-activiteiten**

horeca-activiteiten ondergeschikt aan en ondersteunend voor de op het perceel gelijge hoofdfunctie, géén café, restaurant of ander zelfstandig horecabedrijf zijnde.

**1.25. landschapswaarde**

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

**1.26. natuur- en landschapsdeskundige**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur en landschap.

**1.27. natuurwaarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

**1.28. nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakel huisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemeaal gebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

**1.29. overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

**1.30. peil**

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

**1.31. voorgevel**

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

## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1.    afstand**

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

### **2.2.    bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3.    breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

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

### **2.4.    goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5.    inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.6.    oppervlakte van een bouwwerk**

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

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. maatschappelijke functies gericht op het houden van tentoonstellingen en lezingen en daaraan ondergeschikte, ondersteunende kleinschalige horeca-activiteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend een garage; alsmede voor:
- d. kleinschalig, op het landgoed gerichte evenementen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

#### 3.2. Bouwregels

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

- a. hoofdgebouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 1 per bouwvlak;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum oppervlak (m<sup>2</sup>)' aangegeven bouwingsoppervlak, met dien verstande dat het gezamenlijk oppervlak van uitbouwen en bijgebouwen per woning ten hoogste 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- e. de totale inhoud van gebouwen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum volume (m<sup>3</sup>)' aangegeven volume;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garage' bedraagt de goot- en bouwhoogte ten hoogste 4 m respectievelijk 6 m;
- g. de bouwhoogte van uit- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m, met dien verstande dat op uit- en bijgebouwen, die tevens worden gebruikt als terras, uitsluitend een terrasafschieding mag worden gebouwd.

#### 3.3. Specifieke gebruiksregel

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- kantoor- en praktijkruimten ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen zijn toegestaan met inachtneming van het volgende:
  - a. de woonfunctie blijft primair gehandhaafd;
  - b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte bedraagt ten hoogste 20% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbebouwing;

- c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. de verkeersontsluiting dient, gezien de aard en omvang van het gebruik, de gesteldheid van de weg en de verkeerssituatie voldoende te worden geacht;
- e. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop onder geschikt aan de uitvoering van het aan-huis-gebonden beroep;
- f. het beroep dient door de bewoner uitgeoefend te worden.

#### **3.4. Ontheffingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.2 onder d, teneinde de toegestane oppervlakte voor uitbouwen en bijgebouwen te vergroten voor de bouw van bijgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mits geen afbreuk wordt gedaan op het bepaalde in lid 3.2 ten aanzien van de bouwhoogte.

## Artikel 4 Natuur - Landgoed - 1

### 4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Landgoed - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, bescherming en het beheer van de cultuurhistorische, landschappelijke, natuur- en bosbouwkundige waarden;
  - b. kleinschalige, op het landgoed gerichte evenementen;
- alsmede voor:
- c. waterafvoer en -aanvoer alsmede voor waterberging.

### 4.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

### 4.3. Aanlegvergunning

#### 4.3.1. Aanlegverbod zonder aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverharding, met uitzondering van kavelpaden;
- b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telefooncommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm (ook diepwoelen en draineren);
- e. het (ver)graven, herprofileren en dempen van sloten, watergangen en open water;
- f. het verwijderen van opgaande beplanting;
- g. het beplanten van gronden met opgaande beplanting.

#### 4.3.2. Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 4.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.

#### 4.3.3. Voorwaarde voor een aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aan de gronden eigen zijnde cultuurhistorische, landschappelijke, natuur- en bosbouwkundige waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. het aanbrengen van de in lid 4.3.1 onder b genoemde leidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur – gelet op de waarde van het landgoedkarakter – van geringe betekenis moet worden geacht.

#### 4.3.4. Advisering over de aanlegvergunning

Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een cultuur-, natuur- en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of door de uitvoering van de voorgenoemde werken en werkzaamheden de waarde van het gebied niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

*4.3.5. Strafbaar feit*

Overtreding van het verbod van lid 4.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

## Artikel 5 Natuur - Landgoed - 2

### 5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Landgoed - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, bescherming en het beheer van de cultuurhistorische, landschappelijke, natuur- en bosbouwkundige waarden;

alsmede voor:

- b. openluchtzwembaden, tennisbanen en gebouwen en ten dienste van het landgoed in de vorm van een berging en/of een orangerie;

alsmede voor:

- c. waterafvoer en -aanvoer alsmede voor waterberging.

### 5.2. Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. het gezamenlijk oppervlak van gebouwen bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>.

### 5.3. Aanlegvergunning

#### 5.3.1. Aanlegverbod zonder aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverharding, met uitzondering van kavelpaden;
- b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telefooncommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm (ook diepwoelen en draineren);
- e. het (ver)graven, herprofileren en dempen van sloten, watergangen en open water;
- f. het verwijderen van opgaande beplanting;
- g. het beplanten van gronden met opgaande beplanting.

#### 5.3.2. Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruikelijke overeenkomstige bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.

#### 5.3.3. Voorwaarde voor een aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aan de gronden eigen zijnde cultuurhistorische, landschappelijke, natuur- en bosbouwkundige waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. het aanbrengen van de in lid 5.3.1 onder b genoemde leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur – gelet op de waarde van het landgoedkarakter – van geringe betekenis moet worden geacht.

#### 5.3.4. Advisering over de aanlegvergunning

Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een cultuur-, natuur- en landschapsdeskundige met

betrekking tot de vraag of door de uitvoering van de voorgenoemde werken en werkzaamheden de waarde van het gebied niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

*5.3.5. Strafbaar feit*

Overtreding van het verbod van lid 5.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

## Artikel 6 Tuin

### 6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tui n' aangewezen gronden zijn bestemd voor tui nen behorende bij de o p de aan grenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en de toegangspaden tot de gebouwen.

### 6.2. Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen t en behoef e van de be stemming uitsluitend erfafscheidingen, pergola's en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1': een muziektent met een oppervlak van ten hoogste 20 m<sup>2</sup>.

## Artikel 7 Verkeer

### 7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'V erkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor we gen, fiets- en voetpaden, par keerplaatsen, bermen, beplantingen en speel- en groenvoorzieningen.

### 7.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- op deze gron den mogen t en behoef e van de beste mming uitsluitend duikers, bruggen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

### 7.3. Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.2 ten behoeve van de bouw van voorzieningen voor het gescheiden afvoeren van afval.

## Artikel 8 Water

### 8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewe zen gronden zijn bestemd voor waterafvoer en -aanvoer al smede voor waterberging.

### 8.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- op deze gronden mogen uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, beschoeiingen, duikers, bruggen, zi nkers, stei gers e n andere bouwwerken, geen ge bouwen zijnde, worden gebouwd.

## Artikel 9 Wonen

### 9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2': uitsluitend een bijgebouw ten dienste van het beheer en onderhoud van het landgoed;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

### 9.2. Bouwregels

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

- a. hoofdgebouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 1 per bouwvlak;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximumoppervlak (m<sup>2</sup>)' aangegeven bebouwingsoppervlak, met dien verstande dat het gezamenlijk oppervlak van uitbouwen en bijgebouwen, uitgezonderd bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2', per woning ten hoogste 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- e. de totale inhoud van gebouwen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum volume (m<sup>3</sup>)' aangegeven volume;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2': bedraagt de goot- en bouwhoogte van uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 6 m respectievelijk 9 m;
- g. de bouwhoogte van overige uit- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m, met dien verstande dat op uitbouwen, die tevens worden gebruikt als terras, uitsluitend een terrasafschieding mag worden gebouwd.

### 9.3. Specifieke gebruiksregel

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. kantoor- en praktijkruimten ten behoeve van aan huisgebonden beroepen zijn toegestaan met inachtneming van het volgende:
  1. de woonfunctie blijft primair gehandhaafd;
  2. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte bedraagt ten hoogste 20% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbebouwing;
  3. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
  4. de verkeersontsluiting dient gezien de aard en omvang van het gebruik, de gesteldheid van de weg en de verkeerssituatie voldoende te worden geacht;
  5. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop onder geschikt aan de uitvoering van het aan-huis-gebonden beroep;
  6. het beroep dient door de bewoner uitgeoefend te worden;
- b. bewoning van bijgebouwen is niet toegestaan.

**9.4. Ontheffingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 9.2 onder d, teneinde de toegestane oppervlakte voor uitbouwen en bijgebouwen te vergroten voor de bouw van bijgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, mits geen afbreuk wordt gedaan op het bepaalde in lid 9.2 ten aanzien van de bouwhoogte.



### Artikel 10 Antidubbelregel

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

## Artikel 11 Algemene bouwregels

### 11.1. Hoogtes

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald, ten hoogste bedragen:

- |  |      |
|--|------|
| a. van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg | 1 m; |
| b. van erf- en terreinafscheidingen elders   | 2 m; |
| c. van overkappingen met een open constructie  | 3 m; |
| d. van straatmeubilair   | 9 m; |
| e. van antennes  | 5 m; |
| f. van tuinmeubilair   | 2 m; |
| g. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde  | 3 m; |
| h. toegangshekken  | 5 m. |

### 11.2. Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen ruimten gelden de volgende bepalingen:

- het bouwen van ondergrondse ruimten is uitsluitend toelaatbaar op gronden met de aanduiding 'garage';
- de bouw van ondergrondse ruimten behorende bij de garage is uitsluitend toelaatbaar voor zover deze zich op het bouwvlak garage bevinden;
- voor het bouwen van ondergrondse ruimten geldt het volgende:
  - de bouwhoogte van een ondergrondse ruimte mag niet meer dan 4 m bedragen;
  - ondergrondse ruimten tellen niet mee bij het bepalen van de oppervlaktemaat van de garage.

### 11.3. Overschrijding bouwgrenzen

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

- tot gebouwen behorende erkers en balkons mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- andere ongeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

## Artikel 12 Algemene gebruiksregels

- Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.
- Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid a, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

### **Artikel 13 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

### **Artikel 14 Algemene ontheffingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds ontheffing kan worden verleend – ontheffing verlenen van de regels voor:

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

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

### **Artikel 15 Algemene wijzigingsregels**

#### **Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.



### Artikel 16 Overgangsrecht

#### 16.1. Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

#### 16.2. Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

### Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Landgoed Dyckenburch'.

kaart(en)

---



**PLANGEBIED**



**BESTEMMINGEN:**

- GD Gemengd
- N-LG-1 Natuur - Landgoed - 1
- N-LG-2 Natuur - Landgoed - 2
- T Tuin
- V Verkeer
- WA Water
- W Wonen

**FUNCTIEAANDUIDINGEN**

- (ga) garage
- (sw-1) specifieke vorm van wonen - 1
- (sw-2) specifieke vorm van wonen - 2

**BOUWVLAK**



**MAATVOERINGSAAANDUIDINGEN**

- maatvoeringsgrens
- v  
11 maximale bouwhoogte (m)
- r  
2075 maximum volume (m3)
- m  
236 maximum oppervlakte (m2)

**VERKLARINGEN**

- ondergrond - topografisch

<b>gemeente Noordwijkerhout</b>		<b>Landgoed Dyckenburch</b>		
bestemmingsplan		tekening		
identificatie	planstatus	status	schaal	: 1:1000
identificatiecode	datum	concept	afmeting	: A1
NL.IMRO.0576.BP200900002-0003	17-09-2009	voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer	09-08-2010	ontwerp	aantal bladen	: 1
190310.14639.00	16-12-2010	vastgesteld	bestand	: 0UOG-BPL
		postbus 150 3000 AD Rotterdam 010-4130620	info@rbo.nl www.rbo.nl	referte getekend : drs A. Th M. Hoedemaker : PL