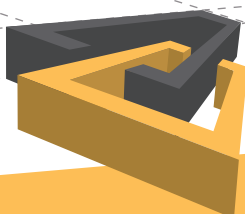


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

WONINGBOUWPLAN

LOSPLAATSWEG, NOORDWIJK

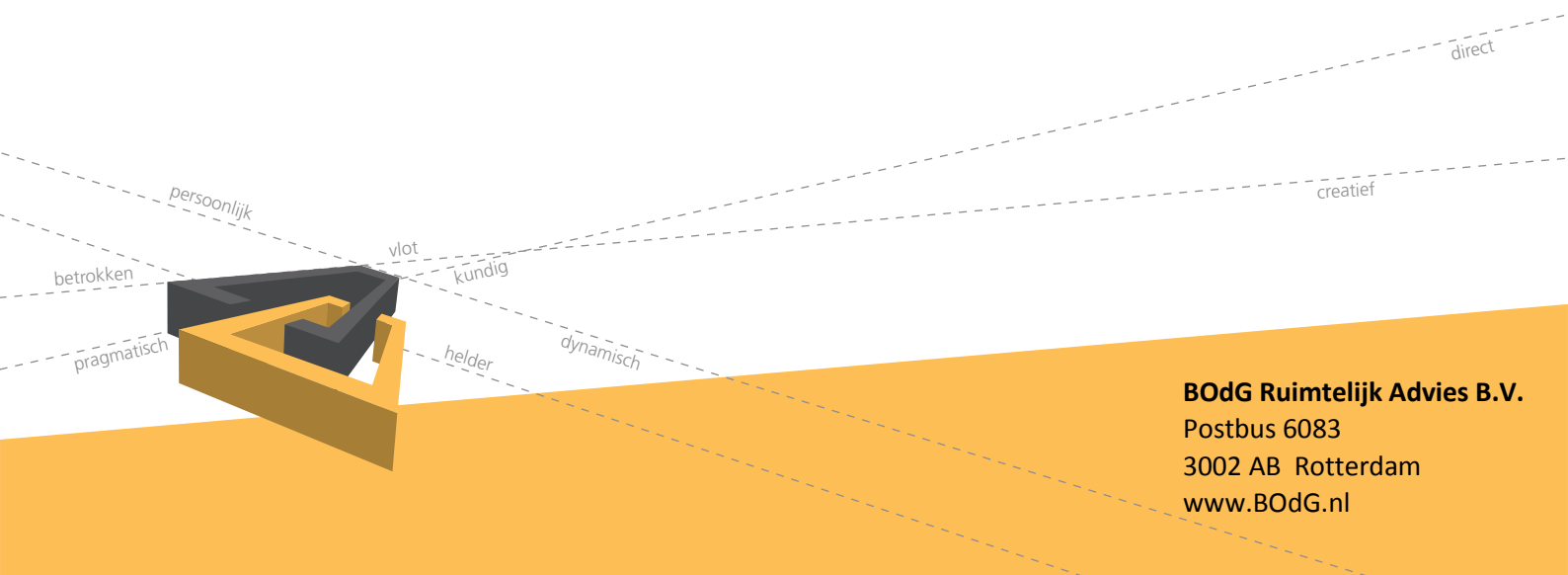


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

WONINGBOUWPLAN LOSPLAATSWEG, NOORDWIJK

Datum: 20 juli 2015

In opdracht van: Van der Wiel Bouw BV



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Procedure	8
2. BELEIDSKADER.....	9
2.1 Nationaal beleid.....	9
2.2 Provinciaal beleid.....	10
2.3 Regionaal beleid.....	11
2.4 Gemeentelijk beleid.....	12
2.5 Ladder van duurzame verstedelijking.....	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	17
3.1 Bestaande situatie	17
3.2 Projectbeschrijving	18
3.3 Verkeer en parkeren	20
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Milieukwaliteitseisen	23
4.2 Water	23
4.3 Milieuzonering	24
4.4 Geluid.....	27
4.5 Luchtkwaliteit	27
4.6 Externe veiligheid	28
4.7 Bodem.....	29
4.8 Archeologie	30
4.9 Ecologie.....	31
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
5. UITVOERBAARHEID.....	35
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	35
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
6. CONCLUSIE	37

BIJLAGE: Projectkaart

1. INLEIDING

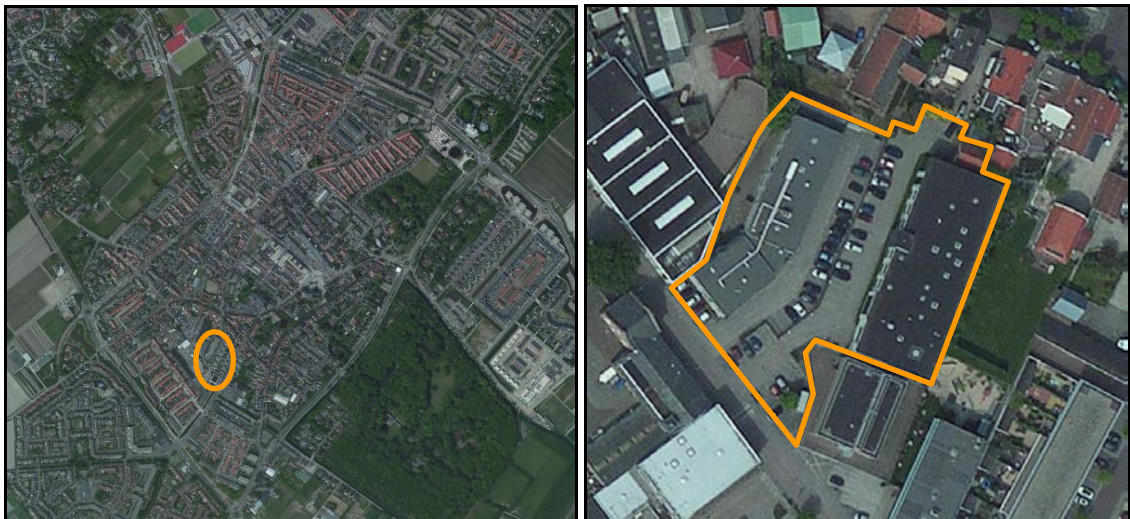
1.1 *Aanleiding*

Net ten zuiden van het centrum van Noordwijk-Binnen is, omgeven door woonbebouwing, een kleinschalig bedrijventerrein rondom de Losplaatsweg aanwezig. Hier bevinden zich voornamelijk dienstgerichte bedrijvigheid, zoals een ICT-bedrijf, een accountants- en een advocatenbedrijf, maar ook detailhandel en een handelsonderneming. Halverwege de Losplaatsweg is het zogenoemde 'Zebragebouw' gesitueerd; hier bevindt zich ook een doodlopend deel van de Losplaatsweg. In verband met de huidige economische situatie komen de aan dit deel van de Losplaatsweg gelegen bedrijfspanden op (korte) termijn leeg te staan. In dat kader heeft Van der Wiel Bouw B.V. het plan opgevat om, tezamen met een derde partij, ter plaatse van deze panden 24 woningen te realiseren. Het betreffen hier 11 grondgebonden en 13 beneden/boven-woningen.

Dit voornemen past niet binnen het vigerend juridisch-planologisch kader. Om deze woningen te kunnen realiseren, dient afgeweken te worden van het vigerende bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. Dit document dient hiertoe als ruimtelijke onderbouwing.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het projectgebied is gelegen aan een doodlopend deel van de Losplaatsweg te Noordwijk-Binnen. Het betreffen de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Noordwijk, sectie G, nummers 3056, 3059 en 3060. De perceelsgrenzen vormen tevens de grenzen van het projectgebied, dat momenteel onderdeel uit maakt van een kleinschalig bedrijventerrein direct ten zuiden van het centrum van Noordwijk-Binnen. Dit bedrijventerrein wordt verder omsloten door voornamelijk de woonfunctie.



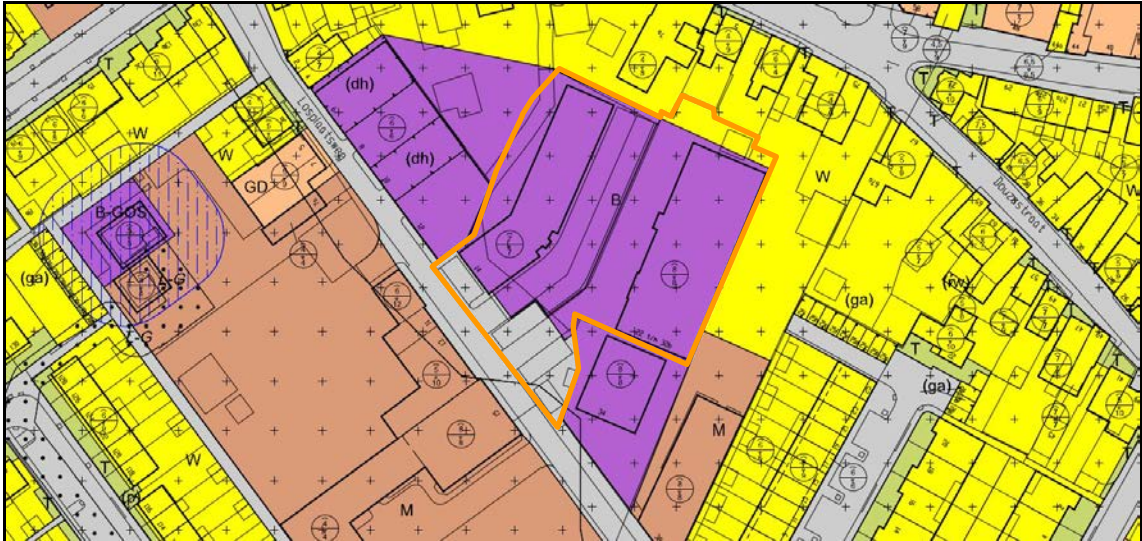
Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het op 27 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Noordwijk Binnen". Het projectgebied is hierin overwegend voorzien van de bestemming 'Bedrijf' (paarse arcering in onderstaande afbeelding), waarbij de gronden bestemd zijn voor bedrijven in categorie 1 en/of 2, zoals opgenomen in de bij het bestemmingsplan behorende

Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het oprichten van gebouwen is alleen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer dan 7 of 8 meter mag bedragen. Deze bestemming biedt geen mogelijkheid tot het oprichten van woningen.

Het noordelijkste puntje van het project gebied bestemd als 'Wonen' (gele arcering). Omdat binnen dit deel geen bouwvlak aanwezig is, is het niet mogelijk om hier woningen op te richten. Ook binnen de bestemming 'Verkeer' (grijze arcering aan de zuidzijde) behoort het realiseren van woningen niet tot de mogelijkheden.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Noordwijk Binnen" (projectgebied oranje omlijnd).

1.4

Procedure

Omdat de voorgenoemde ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is afwijking hiervan noodzakelijk om de gewenste woningen te kunnen realiseren. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; dit document voorziet hierin. Omdat de voorgenoemde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 24 woningen, valt het project onder de Crisis- en herstelwet.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Noordwijk en in het bijzonder die voor het projectgebied.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het Rijksbeleid. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie Nationaal beleid

Zoals aangegeven heeft de voorgenomen ontwikkeling geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Het projectgebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en momenteel al bebouwd. De realisatie van de geplande woningen leidt dan ook niet tot een nieuwe ruimtevraag buiten dit gebied. Uit de beleidsstukken van de lagere overheden blijkt tevens, dat vraag naar woningen in de regio aanwezig is. Het voornemen voldoet dan ook aan de 'ladder' voor duurzame verstedelijking (zie ook §2.5) en is niet in strijd met het nationaal beleid.

2.2 **Provinciaal beleid**

Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit

Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel doorvertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Het projectgebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Een van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Hierbij zijn in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied opgenomen. Voor de regio Holland Rijnland wordt in de periode 2012 - 2019 een behoefte voorzien van 17.660 woningen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder van duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden deze door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele bestemmingsplannen. Daarnaast is het projectgebied op kaart 2 behorende tot het Programma Ruimte aangemerkt als 'Duin- en Bollenstreek'; hier is sprake van een bovenregionale woningbouwopgave om tot 2020 zo'n 4.900 woningen te realiseren, waaronder 600 greenportwoningen.

Naast het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wil de provincie de ruimte beter benutten door in te zetten op transformeren, herstructureren en verdichten, bij voorkeur binnen de invloedsgebieden van de stations en de haltes van de Stedenbaan.

Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen herontwikkeling vindt plaatst in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De transformatie van het kleinschalige bedrijventerrein naar een woongebied draagt hieraan bij en leidt tevens tot een afname van leegstaand bedrijfs-/kantoorareaal. De voorziene woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de regio Holland Rijnland, zoals opgenomen in het Programma

Ruimte en de regionale woonvisie. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook prima binnen de ladder voor duurzame verstedelijking (zie §2.5) en daarmee ook binnen het provinciaal beleid.

2.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland (2009)

De 'Regionale Structuurvisie Holland Rijnland' is de toekomstvisie op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de regio tot 2015, met een doorkijk naar 2020. Deze visie is op 24 juni 2009 vastgesteld door de regio Holland Rijnland. Dit is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten: Kaag en Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. In april 2010 zijn de gemeenten Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Rijnwoude aangesloten bij Holland Rijnland. De regionale structuurvisie is hierop aangepast door middel van een eerste partiële herziening. Deze is in maart 2012 als integraal onderdeel van de visie door het Algemeen Bestuur van de regio vastgesteld.

Door middel van deze visie is de ruimtelijke positie van de regio bepaald en wordt gekeken hoe die zich verhoudt tot haar (Randstedelijke) omgeving. Hiervoor zijn zeven kerndoelen opgesteld:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
5. de Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open;
6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenport;
7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Voor het projectgebied zijn de kerndoelen 1 en 3 relevant. Het reserveren van grond voor woningbouw heeft een ruimtelijke prioriteit. De gemeenten in de regio Holland Rijnland bouwen tot 2020 netto 33.000 woningen, waarbij 30% bestemd is voor de sociale sector. Het woningaanbod blijft in kwantiteit en kwaliteit namelijk achter bij de vraag. Hierdoor vertrekken voornamelijk jonge mensen uit de regio, wat invloed heeft op het draagvlak voor allerlei voorzieningen. De verstedelijkingsopgave dient echter geconcentreerd te worden in de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie. Dit betekent, dat sprake is van een aanzienlijke herstructureringsopgave.

Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen staat echter het groen-blauwe raamwerk centraal. Dit betekent, dat de aanwezige groen- en waterstructuren als uitgangspunt dienen. De ondergrond wordt dus gebruikt als onderlegger bij het stedenbouwkundig ontwerp. Tevens dient rekening gehouden te worden met de gebruiks- en belevingswaarde van de verschillende landschappen die de regio rijk is. De recreatieve bereikbaarheid van het landschap dient minimaal gelijk te blijven, dan wel verbeterd te worden. Op de visiekaart behorende bij deze structuurvisie is het perceel aangemerkt als 'stedelijk gebied'.

Conclusie regionaal beleid

De realisatie van 24 woningen binnen het projectgebied draagt bij aan de regionale doelstelling op tot 2020 netto 33.000 woningen te bouwen. De doelgroep voor de grondgebonden woningen betreffen de zogenaamde 'doorstromers' die kwaliteit hoog in het vaandel hebben staan. Dit leidt ertoe, dat goedkopere woningen en/of huurwoningen in

Noordwijk vrij komen, wat kansen biedt aan starters op de markt. De bouw van deze woningen draagt dan ook bij aan de wens om jonge mensen aan de regio te (blijven) binden. Met de realisatie van de voorziene beneden/boven-woningen wordt ingezet op de doelgroep 'starters', 'ouderen' en 'eenpersoonshuishoudens'. Ook deze woningen sluiten aan bij de gemeentelijke wens om voor deze doelgroepen te voorzien in voldoende woningen.

2.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Noordwijk 2025

De toekomstvisie voor Noordwijk is op 28 september 2004 door de gemeenteraad vastgesteld en vormt een referentiekader voor het gemeentelijk beleid. De visie schetst de koers voor de toekomst en geeft houvast bij het maken van beslissingen. Kwaliteit als uitkomst van een goede afstemming tussen wonen, werken en verblijven staat hierbij centraal. Qua uitstraling en beleving dient Noordwijk zich te onderscheiden van andere plaatsen aan de Noordzeekust: ingetogen, stijlvol en charmant.

De Kern Gezond; Visie op de kern van Noordwijk Binnen

De Toekomstvisie Noordwijk 2025 is nader uitgewerkt, waarbij onderscheid wordt gemaakt in drie deelgebieden. Het projectgebied is gelegen in het deelgebied 'kern van Noordwijk Binnen'. In 2006 is hiervoor de toekomstvisie 'De Kern Gezond' vastgesteld. In dit document is vanuit de ontstaansgeschiedenis, de functionele en ruimtelijke opbouw, de architectuur, de openbare ruimte, het groen en het verkeer een beschrijving op straatniveau gegeven. Met als uitgangspunt de historische straten, een nieuw centraal plein tussen het raadhuis en de kerk, het toevoegen van meer groen en het introduceren van een nieuwe wandelroute is een toekomstige hoofdstructuur uitgewerkt.

Het projectgebied maakt volgens deze visie deel uit van een zogenaamd 'binnengebied'. Deze van oudsher open ruimten binnen de grote bebouwingsblokken zijn in de loop van tijd in gebruik genomen voor diverse functies. De ruimtelijke kwaliteit van deze binnenterreinen loopt enorm uiteen. Zo komen hier kassen, gemeenschappelijke tuinen, parkeerterreinen, woningen en bedrijvigheid voor. Kenmerkend voor binnengebieden is dat de toegang plaatsvindt door een opening in de lintbebouwing (de buitenschil), waardoor vervolgens een tweede schil van bebouwing ontstaat. Tevens blijkt uit deze visie dat de nu aanwezige gebouwen in het projectgebied een kleine bijdrage leveren aan de beleving van de kern.

De ontwikkeling van de binnengebieden achter de historische linten biedt mogelijkheden voor een nieuw bouwprogramma, waarbij de traditionele indeling van de straatprofielen losgelaten worden. Uitgangspunt bij herontwikkeling is het realiseren van een binnenhof met bruikbare en aantrekkelijke tuinen. Bereikbaarheid blijft noodzakelijk, al is het voor nooddiensten. Daarnaast wordt voorgesteld om de oude ligging van de Woensdagsche Watering terug te brengen, bijvoorbeeld door de realisatie van een wandelpad, geflankeerd door kruidenvelden.

Voor de bebouwing worden richtlijnen voorgesteld die als basis gaan dienen voor nieuwe plannen. Deze richtlijnen hebben dezelfde functie als het beeldkwaliteitplan en zijn dan ook opgenomen in de welstandsnota teneinde ze van een juridische status te voorzien. In het historisch deel van Noordwijk Binnen zijn voornamelijk vrijstaande en aaneengeschakelde woningen van 1 laag met een kap aanwezig. De woningen zijn zeer verschillend, maar desondanks is er bij globale beschouwing sprake van een sterke samenhang en structuur.

Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030

De basis voor de op 2 september 2009 vastgestelde "Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030" is gevormd door de hierboven genoemde Toekomstvisie. Alle uitgangspunten van deze visie zijn in de Ruimtelijke Structuurvisie vertaald naar een integraal ruimtelijk programmatisch kader voor de ontwikkeling van Noordwijk. Hierdoor vormt de structuurvisie een integrale ruimtelijke visie op de bebouwde en onbebouwde omgeving van Noordwijk en biedt het document randvoorwaarden voor de integrale gebiedsontwikkelingen van Noordwijk en de diverse deelgebieden. De uitgangspunten van de structuurvisie bieden de basis voor ruimtelijke keuzen, waarbij net als in de Toekomstvisie 'kwaliteit' het centrale thema vormt.

Uit de Structuurvisie blijkt dat Noordwijk de doorstroming wil verbeteren door zoveel woningen te bouwen, dat de spanning op de markt op korte en middellange termijn minder wordt. Daarbij moet de woningvoorraad beter aansluiten op de woonwensen van de inwoners van Noordwijk. Hiertoe dient het volgende bouwprogramma gerealiseerd te worden: sociale woningen (30%), middeldure woningen (20%), dure woningen (20%) en topsegment (30%); dit programma is inmiddels door de Woonvisie 2012 weer bijgesteld (zie volgende paragraaf). Gestreefd wordt, om in de periode tot 2006-2015 zo'n 2.400 woningen te bouwen, waardoor Noordwijk ook een aanzienlijke bijdrage levert aan de woningproductie voor de regio Holland Rijnland.

Omdat in de direct omgeving van Noordwijk een grote verscheidenheid aan landschappen aanwezig is, zijn een zevental ruimtelijke doelen in de Structuurvisie opgenomen:

1. Versterken beleving van de landschappelijke zones; nieuwe functies dienen landschappelijk ingepast te worden. Tevens dient gekeken te worden naar de verwevenheid van het landschap met de bebouwing van de kernen.
2. Versterken van de bereikbaarheid van Noordwijk; de kernen hebben uiteindelijk een alzijdige oriëntatie in het wegennetwerk, waardoor een centrale ligging ontstaat die goed bereikbaar is.
3. Behoud van eigen identiteit van de kernen; de kernen 'Binnen' en 'Zee' mogen niet aan elkaar vastgroeien. Daarnaast moeten de kernen met een open zone gescheiden blijven van Katwijk, Teylingen en Noordwijkerhout, waarbij contrasten tussen open en onbebouwd landschap bewaard moeten blijven.
4. Versterken van de oriëntatie op zee; de ligging aan zee bepaalt het imago, de economische structuur en het aantrekkelijke woonklimaat van Noordwijk. Door de openbare ruimte op een logische manier te verbinden met het strand en de kust, kan dit versterkt worden.
5. Verbeteren entrees van Noordwijk; de ruimtelijke en landschappelijke entrees moet worden verbeterd, bijvoorbeeld door het beter gebruik van zichtlijnen.
6. Sterke positie in de regio behouden en uitbouwen; met betrekking tot het thema 'wonen' wordt gekozen voor een beheerste groei van de kernen, waarbij voorkomen moet worden dat kernen ruimtelijk aan elkaar groeien. Landschappelijke inpassing is van groot belang.
7. Versterken van het bollencomplex en het landschap in het kader van de Greenport; samen met de gemeenten Hillegom, Lisse, Katwijk, Noordwijkerhout en Teylingen wordt door middel van een integrale gebiedsontwikkeling het Greenport-gebied behouden, gerevitaliseerd en versterkt. Hierbij dient ook een aanzienlijke kwaliteitsslag van het landschap bereikt te worden.

Niet alle bovenstaande doelen zijn van toepassing bij de herontwikkeling van het projectgebied. Met name de 'doelen' 1, 3 en 6 zijn aan de orde. De landschappelijke inpassing

van het project vindt plaats, door de geplande woningen qua vormgeving aan te laten sluiten bij de omliggende woningen. Hierdoor wordt ook de identiteit van Noordwijk-Binnen behouden. Omdat sprake is van herstructurering en verdichting van bestaand stedelijk gebied, wordt voorkomen dat het open landschap wordt bebouwd. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan de doelstelling 3 en 6.

Woonvisie 2012

In de raadsvergadering van 29 maart 2012 is de "Woonvisie 2012 - een doorkijk over de crisis heen" vastgesteld. Bij deze visie behoren tevens drie moties met betrekking tot de woningdifferentiatie in de uitleggebieden, innovatieve bouwconcepten en verduurzaming van sociale huurwoningen.

Met betrekking tot het woningbouwprogramma is in de Woonvisie 2012 als aandachtspunt opgenomen, dat voldoende woningen in de categorieën betaalbaar en middelduur eengezinskoop (vanaf € 200.000 tot € 350.000) worden gerealiseerd. Hierdoor worden jonge gezinnen en/of doorstromers voor Noordwijk behouden. Zogenaamde MGE- woningen¹, maar ook andere vernieuwende juridische, bouw- en financieringsconcepten bieden wellicht oplossingen om betaalbare eengezinswoningen in dit segment te realiseren. Een andere mogelijkheid is om dergelijke woningen via Koopgarant (vergelijkbaar met de MGE-constructie) aan te bieden waardoor de aankoop prijs rond € 250.000,- ligt. Door het toepassen van Koopgarant of MGE vindt geen verstoring effect op de markt plaats en wordt voorkomen dat de maatregel een korte termijn effect heeft en de eerste koper profiteert van een eenmalig voordeel (een indirecte 'subsidie').

In de woonvisie 2012 is de volgende segmentering (uitgezonderd de uitleggebieden; hiervoor is de raadsmotie woningdifferentiatie woonvisie aangenomen) opgenomen:

Woonvisie 2012
- 30% sociaal (tot € 198.000,-); sociale huur tot € 652,-
- 10% betaalbaar (tot € 250.000,-); huur vanaf € 652,- tot € 800,-
- 20% middelduur (€ 250.000,- tot € 350.000,-); huur vanaf € 800,- tot € 1.200,-
- 20% duur (tot € 600.000,-); huur vanaf € 1.250,- tot € 2.000,-
- 20% topsegment (boven € 600.000,-); huur vanaf € 2.000,-

Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen herstructurering van het projectgebied houdt een wijziging in van een bedrijfs- naar een woonfunctie. Hierdoor ontstaat een positieve toevoeging aan de woningvoorraad met 24 woningen. Gelet op de in de Woonvisie 2012 opgenomen segmentering is het wenselijk om zoveel mogelijk woningen te realiseren in het segment tot en met 'middelduur' (tot en met € 350.000,-). Omdat de grondgebonden woningen worden geprijsd vanaf ongeveer € 300.000,-, wordt aan deze wens voldaan. Zoals in §2.3 reeds is aangegeven, wordt de doelgroep voor deze woningen gevormd door zogenaamde 'doorstromers' die kwaliteit hoog in het vaandel hebben staan. Dit leidt ertoe, dat goedkopere woningen en/of huurwoningen in Noordwijk vrij komen, wat kansen biedt aan starters op de markt. De woningen worden particulier verkocht, waardoor geen sprake kan zijn van een MGE-

¹ MGE staat voor Maatschappelijk Gebonden Eigendom. Dit is een vorm van eigenwoningbezit in de sociale sector. De bewoner is eigenaar van de woning, maar de woningbouwcorporatie is verantwoordelijk voor het groot onderhoud. De eigenaar van het huis mag het echter niet op de vrije markt doorverkopen, maar aan te bieden aan de woningcorporatie.

constructie. De beneden-boven woningen worden aangeboden binnen de prijsrange van de sociale sector. Mede door de ligging nabij het centrum van Noordwijk en het feit dat de benedenwoningen de beschikking hebben over een eigen tuin, worden deze dan ook geschikt geacht voor de doelgroep 'ouderen'. Daarnaast zijn deze beneden/boven-woningen ook zeer geschikt voor de doelgroepen 'starters' en 'eenpersoonshuishoudens'. Daarnaast leidt het voornemen ook tot vermindering van het overschot aan aantal vierkante meters beschikbare kantoorruimte.

Uit § 3.2 blijkt, dat bij het ontwerp van de woningen is uitgegaan van de traditionele bebouwing in de omgeving: rijwoningen op ruime kavels die gedetailleerd en variërend zijn uitgevoerd. De verkaveling volgt hierbij in principe de bestaande opzet en is gelijk aan de opzet van de woningbouw aan de Vivierstraat. Het terugbrengen van de Woensdagsche Watering, waarnaar gestreefd wordt in de visie 'De Kern Gezond' is niet in de verkaveling meegenomen. Bij eerdere nieuwbouwplannen, zoals Het Binnenhof, is bij de planvorming hier wel rekening mee gehouden, maar is realisatie in de praktijk niet haalbaar gebleken. Uitgangspunt is dat dit hier ook het geval is.

2.5

Ladder van duurzame verstedelijking

Zowel op grond van het Besluit ruimtelijke ordening als op grond van de provinciale structuurvisie dient de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent gekeken moet worden naar de volgende treden:

1. is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
3. indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Hieronder wordt per trede een nadere motivering gegeven.

Trede 1: behoeftevraag

De provincie Zuid-Holland heeft in 2013 een woningmarktverkenning (WMV) laten uitvoeren op basis van het meest recente landelijk Woningbehoefte Onderzoek Nederland (het WoON). De resultaten uit dit onderzoek dienen als uitgangspunt voor de te accommoderen behoefte naar woonmilieus en prijsklasse in de betreffende regio's. Voor de regio Holland Rijnland, waarbinnen de gemeente Noordwijk valt, wordt in de periode 2012 - 2019 een behoefte voorzien van 17.660 woningen. Daarnaast is het projectgebied op kaart 2 behorende tot het Programma Ruimte aangemerkt als 'Duin- en Bollenstreek'; hier is sprake van een bovenregionale woningbouwopgave om tot 2020 zo'n 4.900 woningen te realiseren, waaronder 600 greenportwoningen.

Uit de regionale structuurvisie blijkt tevens, dat de gemeenten in de regio Holland Rijnland tot 2020 netto 33.000 woningen bouwen. Hiervan is 30% bestemd voor de sociale sector. Het woningaanbod in de regio blijft namelijk in kwantiteit en kwaliteit achter bij de vraag. Hierdoor vertrekken voornamelijk jonge mensen uit de regio, wat invloed heeft op het draagvlak voor allerlei voorzieningen. Op grond van de gemeentelijke woonvisie is het dan ook van belang, dat voldoende woningen in de categorieën betaalbaar en middelduur (vanaf € 200.000 tot € 350.000) eengezinskoop worden gerealiseerd.

Binnen het projectgebied zijn 24 woningen voorzien. Deze worden deels geprijsd vanaf ongeveer € 300.000,-. Hiermee wordt voldaan aan de wens om woningen in de categorie 'middelduur' te realiseren. Deels worden woningen gerealiseerd in het goedkope segment,

waarmee voldaan wordt aan de wens om woningen in de 'sociale sector' te realiseren. Gesteld wordt, dat de voorziene woningen dan ook passen binnen de behoeftevraag die aanwezig is in de regio Holland Rijnland en in Noordwijk in het bijzonder. Hiermee wordt voldaan aan de eerste trede van de ladder.

Trede 2: hergebruik bestaand stedelijk gebied / bestaande bebouwing

Het projectgebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en is momenteel in gebruik als kantoor-/bedrijfslocatie. De transformatie van dit kleinschalige bedrijventerrein leidt dan ook tot een afname van leegstaand bedrijfs-/kantoorareaal. Gesteld wordt, dat wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder.

Trede 3: optimale inpassing en bereikbaarheid

Uit trede 2 blijkt, dat de voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. Toetsing aan de derde trede is daarom niet meer aan de orde.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Bestaande situatie*

Het projectgebied is gelegen in het zuidelijke deel van de oude dorpskern van Noordwijk-Binnen. Het beslaat de percelen aan het doodlopende deel van de Losplaatsweg, die kadastraal bekend staan als gemeente Noordwijk, sectie G, nummers 3056, 3059 en 3060. De perceelsgrenzen vormen dan ook de grenzen van het projectgebied.

De directe omgeving van het projectgebied bestaat uit diverse functies. Zo is direct ten zuiden een nutsvoorziening aanwezig. Dit gebouw heeft een hoogte van ongeveer acht meter en is bijna geheel uit baksteen opgetrokken. Aan de overzijde van de Losplaatsweg was een gemeentewerf gesitueerd, dat in 2015 herontwikkeld wordt tot woongebied. In het naastgelegen voormalige postkantoor een advocatenkantoor is gevestigd. Aan de zuidoostzijde is een bedrijfspand gelegen, waaraan een bestemming 'Maatschappelijk' is gekoppeld. Hierin is een kinderdagverblijf gevestigd. Aan de noordwestzijde grenst het projectgebied aan een bedrijfsbestemming, alwaar zich ook detailhandel (onder andere in scooters en fietsen) heeft gevestigd. Met uitzondering van het voormalige postkantoor bestaan alle gebouwen uit twee bouwlagen en afgedekt met een plat dak.

Aan de noordzijde van het projectgebied bevinden zich overwegend woningen. Het gaat hierbij om de lintbebouwing langs de Pickéstraat, waarbij de woningen wisselen in grootte. De bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande en/of aaneengeschaalde woningen van één of twee bouwlagen met kap. De Pickéstraat vormt de rand van de historische kern van Noordwijk-Binnen. Wat verder weg van het projectgebied kennen de aanwezige woningen een meer planmatig karakter, zoals die aan de Viverlaan in het oosten, die rondom de Doctor Hadriaan van Neslaan in het zuiden en die rondom de Ranonkelstraat in het westen.



Afbeelding 3: Het projectgebied (oranje omlijnd) in zijn directe omgeving.

In het projectgebied zelf is een tweetal bedrijfsgebouwen aanwezig. Het meest kenmerkende pand betreft het uit witte en zwarte bakstenen opgetrokken gebouw, dat op de westelijke helft van het projectgebied staat. Dit pand wordt in de volksmond het 'Zebragebouw' genoemd en is deel voorzien van een zwartglazen gevel. In dit uit twee bouwlagen bestaande pand is momenteel een accountantskantoor gevestigd. Het andere bedrijfspand huisvest momenteel een ICT-bedrijf en een internetwinkel. Ook dit pand bestaat uit twee bouwlagen en is opgetrokken uit witte baksteen, waarbij met donker glas een aantal accenten zijn aangebracht. De onbebouwde ruimte binnen het plangebied staat geheel in het teken van verkeersfunctie; groenstructuren en/of -elementen zijn niet aanwezig op een boom na.



Afbeelding 4: De aanwezige bedrijfspanden in het projectgebied, met links het 'Zebragebouw'.

3.2

Projectbeschrijving

Het perceel Losplaatsweg 14 waarop het 'Zebragebouw' staat, is in eigendom van BGW Vastgoed. In verband met de terugloop van vraag naar bedrijfsruimte, is in samenspraak met de eigenaar van Losplaatsweg 22-32, het andere bedrijfspand binnen het plangebied, gekeken naar een andere invulling van het projectgebied. Dit heeft geresulteerd in het voornemen om de bestaande bedrijfspanden te slopen, zodat ruimte ontstaat voor de realisatie van 24 woningen. De verkaveling van de nieuw te bouwen woningen volgt hierbij in principe de bestaande opzet. Het transformatorgebouw blijft hierbij gehandhaafd en vormt samen met een alzijdig ontworpen hoekwoning de entree. Het bouwplan wordt in twee fasen uitgevoerd; de eerste fase behelst de bouw van de 11 grondgebonden noordwestkant. In de tweede fase worden de 13 beneden/boven-woningen gerealiseerd die aan de zuidoostkant van het hof zijn voorzien.

Het gekozen verkavelingsprincipe is gelijk aan die van de woningbouw aan de Viverlaan en resulteert in een efficiënte verkaveling met een goede verhouding tussen bebouwd en onbebouwd. Daarnaast wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. De gekozen verkaveling resulteert voor het merendeel van de woningen ook in een goede bezonning in de in het oosten of westen gelegen achtertuinten. Daarnaast resulteert de verkaveling ook in minimale belemmering voor de woningen aan de Pickestraat, aangezien aan deze zijde kopgevels zijn gesitueerd. Door de beperkte hoogte van de bouwblokken – twee bouwlagen met een kap – is het plan in principe niet zichtbaar vanaf de Pickestraat.

De voorziene 11 grondgebonden woningen zijn verdeeld over twee blokken: één blok van zeven woningen aan een hof en één blok van vier woningen dat georiënteerd is op de Losplaatsweg. Dit blok volgt de bestaande gevellijn aan deze straat. Aan de entree van het hof wordt een alzijdig ontworpen hoekwoning gerealiseerd; de kopgevel van deze woning heeft dan ook de uitstraling van een voorgevel. Hierdoor markeert deze woning duidelijk de entree van het hof. De 13 beneden/boven-woningen vormen ook één blok, dat zich aan de oostzijde van het hof bevindt. Onder deze woningen wordt een verdiepte parkeergarage aangebracht, waarbij de toegang is gesitueerd direct achter het transformatorhuis. Deze wordt afgeschermd met hekwerken. De woningbouwblokken aan het hof zorgen door hun vormgeving en ruime

afstand tussen de blokken onderling voor de verrassing na binnenkomst door de entree vanaf de Losplaatsweg.

De architectuur van de woningen is een modern traditioneel: de blokken zijn geparceleerd om de schaal te verkleinen en om individualiteit per woning te benadrukken. Kop- en langsgevels worden hierbij afgewisseld. De gevels worden uitgevoerd in verschillende kleuren metselwerk; de metselwerkaccenten en roederamen zijn bepalend voor de dorpse uitstraling van de woning. De luifels boven de voordeur accentueren de entree van de woning. Hierdoor ontstaat een levendig straatbeeld welke in schaal, materialisatie en kleurgebruik past binnen het dorpse karakter van Noordwijk.



Afbeelding 5: Impressie van de toekomstige grondgebonden woningen aan het hof.

De Losplaatsweg is volgens de UVOR een woonstraat en valt binnen de zone C2 van de Historische Kern Noordwijk Binnen met inrichtingstype 'geel'. Dit betekent, dat de bestrating van het trottoir en rijbaan zijn uitgevoerd in rood/blauw/paars gebakken klinkers, de trottoirband uitgevoerd wordt als een dubbele rollaag, een natuurstenen band of een Noordwijkse betonband 13-25. De parkeerplaatsen zijn bestraat met hardstenen keitjes. De toegepaste bomen aan de straat en in het hof zijn historische knotlindes; het overige straatmeubilair is uitgevoerd als voorgeschreven voor zone C/ inrichtingstype 'geel'.

Het verloop van de Woensdagsche Watering, een cultuurhistorisch belangrijke watergang, is van origine gelegen aan de achterzijde van het westelijke woningbouwblok aan het hof. In de huidige situatie bevindt zich hier een duiker. Door de nieuwe verkaveling van het projectgebied wordt deze duiker verlegt, waardoor deze ten noorden en oosten van het westelijke woningbouwblok komt te liggen. Deze vernieuwde ligging blijft deels op gronden van derden gelegen. Hiervoor zijn dan ook afspraken inzake erfdienstbaarheid gemaakt. Maar gelijk wordt ook een veel groter deel van de duiker onder de openbare weg gelegd, waardoor onderhoud zonder tussenkomst van derden mogelijk wordt. Vanwege de beperkte beschikbare ruimte wordt de Woensdagsche Watering niet als oppervlaktewater en/of

groenstrook teruggebracht, maar kan wel zichtbaar gemaakt worden door bijvoorbeeld een accent in de bestrating.

De doelgroep voor de grondgebonden woningen is de 'doorstromer die gaat voor kwaliteit'. Deze kwaliteit komt terug in bijvoorbeeld het feit dat de woning op de tweede verdieping standaard is voorzien van twee extra slaapkamers, een dakkapel en een bergzolder. Daarnaast worden de woningen opgeleverd met een luxe badkamer en keuken, standaard vloerverwarming op de begane grond en een zonneboiler. Hiermee heeft de woning tevens een energielabel A++. De beneden/boven-woningen worden aangeboden in het goedkopere segment, waardoor deze woningen geschikt zijn voor de doelgroepen 'starters', 'ouderen' en 'eenpersoonshuishoudens'.

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De bereikbaarheid van het projectgebied is voor de automobilist en het rijwielverkeer redelijk tot goed te noemen. De Boekerslootlaan zal voor de nieuw te bouwen woningen als wijkontsluitingsroute dienen. Via deze weg is eenvoudig de Beeklaan te bereiken, die deel uit maakt van de 'ring' rondom de oude dorpskern van Noordwijk-Binnen. Vanaf de Beeklaan is de N206 en daarmee Katwijk, Leiden en Noordwijkerhout uitstekend te bereiken. Ook voor reizigers die gebruik maken van het openbaar vervoer geldt dat de locatie goed bereikbaar is. Op ongeveer vijf minuten loopafstand is de meest dichtstbijzijnde bushalte gesitueerd. Vanaf hier vertrekken bussen in de richting Leiden en Den Haag.

De ontsluiting van de huidige kantoorgebouwen in het projectgebied vindt plaats door een zijweg die haaks op de Losplaatsweg begint en verderop een knik maakt. Hierdoor loopt deze ontsluitingsweg evenwijdig aan de Boekerslootlaan en de Viverlaan en met de verkavelingsrichting aan de Pickéstraat - Douzastraat. De parkeergelegenheid voor deze kantoorgebouwen is in deze doodlopende zijstraat gesitueerd. In de nieuwe situatie vindt de ontsluiting op dezelfde wijze plaats. Indien noodzakelijk bestaat de mogelijkheid om aan het einde van de doodlopende weg een keermogelijkheid aan te brengen.

Uit een uitgevoerde verkeerskundig onderzoek² blijkt, dat de herstructurering van het projectgebied tot minder verkeersbewegingen leidt. In de huidige situatie is namelijk sprake van een ritgeneratie van 255 ritten per etmaal; de bouw van de voorziene 24 woningen genereert in totaal zo'n 136 ritten per etmaal. Per saldo neemt het aantal verkeersbewegingen met circa 119 ritten per etmaal af. Voor de omgeving en de bewoners van de Losplaatsweg betekent dit, dat het verkeer in de straat rustiger wordt.

Parkeren

In de huidige situatie is binnen het projectgebied sprake van twee kantoorgebouwen. In een uitgevoerd onderzoek³, dat ten aanzien van het aspect 'parkeren' een revisie van het verkeerskundig onderzoek uit april 2015 betreft, is op grond van de gemeentelijke beleidsregel "Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013" de parkeerbalans voor deze situatie berekend. In

² Buro DB, Nieuwbouw woningen Losplaatsweg te Noordwijk; Verkeer en parkeren, april 2015, kenmerk RPT15180905-07.

³ Goudappel Coffeng, Parkeerbalans Losplaatsweg Noordwijk, augustus 2015, kenmerk WLB002/Rta/0003.05.

dit document zijn de gemeentelijke parkeernormen vastgelegd. Het projectgebied behoort volgens deze beleidsregel tot 'overige bebouwde kom'. Hieruit blijkt, dat in de huidige situatie sprake is van een tekort van 21 parkeerplaatsen. Hiervoor wordt geleund op de parkeermogelijkheden in de openbare ruimte.

Fase 1 van het bouwplan behelst vervolgens de sloop van het 'Zebra-gebouw'. Op de ruimte die hierdoor ontstaat, worden vervolgens 11 grondgebonden woningen gerealiseerd (zie afbeelding 6). Ook voor deze fase is berekend wat de parkeerbalans is. Het tijdelijke tekort bedraagt hierbij maximaal vier parkeerplaatsen. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is in dat kader afgesproken, dat door de initiatiefnemer tijdelijk vier extra parkeerplaatsen aan de Losplaatsweg worden aangelegd. De exacte locatie van de aan te leggen plaatsen wordt door de gemeente bepaald.



Afbeelding 6: Overzicht aanwezige parkeerplaatsen na realisatie bouwplan fase 1.

Fase 2 van het bouwplan betreft de sloop van het kantoor op het perceel Losplaatsweg 22-32, waarvoor 13 beneden/boven-woningen in de plaats komen. Onder deze woningen is een parkeergarage met een capaciteit van 26 parkeerplaatsen voorzien. Deze parkeervoorziening is exclusief bedoeld voor de bewoners van de beneden/boven-woningen. Elke woning beschikt

daarmee dus over twee parkeerplaatsen, terwijl de gemeentelijke parkeernorm 1,8 parkeerplaatsen per woning bedraagt. Omdat deze parkeerplaatsen exclusief toebehoren aan de woningen, dient nog extra rekening te worden gehouden met 0,3 parkeerplaatsen voor het parkeren van bezoekers. In de opgestelde parkeerbalans is hier aandacht aan geschonken. Uit deze balans blijkt, dat voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen. Er is zelfs sprake van een overschot. Omdat na realisatie van fase 2 sprake is van een gesloten parkeerbalans, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen herontwikkeling van het projectgebied voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.



4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 **Milieukwaliteitseisen**

In hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In het eerste lid van dit artikel is bepaald, dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in § 4.5 uitgebreid ingegaan.

4.2 **Water**

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau. Ook het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft zijn eigen beleid; dit is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Het belangrijkste uitgangspunt dat uit deze beleidsstukken valt te destilleren, houdt in dat de waterhuishouding zo is geregeld, dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft voor de waterhuishouding. Met andere woorden: de geplande ontwikkeling dient "hydrologisch neutraal" ontwikkeld te worden.

Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht om binnen het projectgebied de bestaande bedrijfspanden te vervangen door 24 woningen. In de huidige situatie is het projectgebied nagenoeg geheel verhard, op een enkele groenelement na. In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak af, doordat een deel van de gronden als tuin of als openbaar groen worden ingericht. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen op het watersysteem. Het treffen van compenserende maatregelen is daarom niet noodzakelijk.

De voorziene parkeerkelder onder de beneden/boven-woningen wordt tot een diepte van circa 3,0 meter beneden maaiveld aangelegd. De grondwaterstand fluctueert ter plaatse tussen maaiveld en 1,0 meter beneden maaiveld⁴. Vanwege deze hoge grondwaterstand is mogelijk een risico voor opdrijven van de parkeerkelder aanwezig. Daarnaast is het van belang dat de kelder waterdicht wordt gebouwd en is het noodzakelijk dat maatregelen ter voorkoming van het oppervlakkig volstromen van de kelder worden getroffen. De grondwatersituatie ondergaat door de aanleg van de parkeerkelder geen verandering.

De nieuwe woningen worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Omdat ter plaatse van het projectgebied momenteel een gemengd stelsel aanwezig is, wordt vooralsnog het hemel- als het afvalwater op het bestaande rioolstelsel geloosd. Om verdere diffuse verontreinigingen

⁴ Ingenieursbureau Land, Memo Watertoets Losplaatsweg, Noordwijk, juli 2015, kenmerk M01-77029-MGR.

van water (en in de toekomst ook de bodem) te voorkomen, worden bij de bouw van de woningen duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen gepast. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen worden uitsluitend toegepast als deze zijn voorzien van een coating.

4.3

Milieuzonering

Uitgangspunt in het kader van milieuzonering, is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van 2009. Het doel van deze publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen "rustige woonwijk" en "gemengd gebied". Een "rustige woonwijk" is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een "gemengd gebied" is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als "gemengd gebied" worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Milieuzonering beperkt zicht tot de "ruimtelijke" milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar, waarbij geluid voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

De richtafstanden in de bijlagen van de VNG- publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een "rustige woonwijk". Deze richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype "gemengd gebied". Verdere reducties zijn in beginsel niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In de omgeving van het projectgebied zijn diverse functies aanwezig. Het gaat hierbij om bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en 'wonen'. Het projectgebied en zijn omgeving kan dan ook worden gekarakteriseerd als 'gemengd gebied'. In de nabije toekomst komt de functie van het omliggende bedrijventerrein te vervallen en wordt hier woningbouw gerealiseerd. In de toekomst is dan ook sprake van een 'rustige woonwijk'. Vandaar dat van dit gebiedstype wordt uitgegaan. In de hieronder opgenomen tabel zijn enkele inrichtingen opgesomd, die mogelijk voor hinder kunnen zorgen. Per bedrijf is het volgende aangegeven:

- van toepassing zijnde VNG- categorie;
- de daarbij behorende richtafstand (tot een gemengd gebied);
- de werkelijke afstand van perceelsgrens bedrijf tot grens van het projectgebied;
- het maatgevende aspect (geur, geluid of stof).

Tabel 2: Overzicht relevante bedrijvigheid in straal van 100 meter rondom projectgebied.

SBI-code	Adres	Omschrijving	VNG-cat.	Richt-afstand ⁵ (m)	Werkelijke afstand (m)	Maatgevend aspect
47-A	Bronckhorststraat 3	Groente- en fruithandel	1	10	57	Geluid
47-A	Losplaatsweg 6	Theo's Tweewielershop	1	10	40	Geluid
9609-B	Losplaatsweg 8	Prodies	1	10	30	Geluid
41,42, 43	Losplaatsweg 12	Aannemersbedrijf Jac. van der Niet	2	30	0	Geluid
35-C2	Losplaatsweg 34	Transformatorstation NUON	2	30 / 50	14	Geluid / Gevaar
8891-2	Losplaatsweg 38	Kinderdagverblijf	2	30	0	Geluid
47-A	Losplaatsweg 7	Arjan Broekhof Scooters	1	10	38	Geluid
47-A	Losplaatsweg 7	Arjan Broekhof Scooters	1	10	38	Geluid

Uit de tabel wordt opgemaakt, dat de bij de inrichting behorende hinderafstand in de meeste gevallen kleiner is dan de werkelijke afstand tot het projectgebied. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Andersom geldt ook dat deze inrichtingen geen negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woningen.

Voor drie inrichtingen kan niet voldaan worden aan de hinderafstand, te weten:

- aannemersbedrijf op het perceel Losplaatsweg 12;
- transformatorstation op het perceel Losplaatsweg 34;
- kinderdagverblijf op het perceel Losplaatsweg 38.

Geluid

Voor de drie betreffende inrichtingen geldt, dat in alle gevallen 'geluid' het maatgevende hinderaspect is. Vandaar dat een akoestisch onderzoek⁶ is uitgevoerd, waarbij getoetst is aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook de cumulatieve geluidbelasting bepaald.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

Uit dit onderzoek blijkt, dat de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit vanwege het kinderdagverblijf en het aannemersbedrijf niet wordt overschreden ter plaatse van de voorziene woningen. Het vaststellen van maatwerkvoorschriften is voor deze inrichtingen niet nodig. Voor het transformatorstation geldt, dat de grenswaarde na realisatie van fase 1 van het bouwplan eveneens niet wordt overschreden. Nadat fase 2 is gerealiseerd, is echter wel sprake van een overschrijding. De berekende geluidbelasting bedraagt in dat geval 56 dB(A).

⁵ Hierbij is uitgegaan van de richtafstand uit de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

⁶ IDDS, Akoestisch onderzoek inrichtingsgeluid bouwplan 'Losplaatsweg', gemeente Noordwijk, oktober 2015, werknummer 1403G224/DBI/rap2.

Deze overschrijding kan teniet gedaan worden, door op het dak van het trafostation een geluidsafscherming te realiseren met een lengte van 6,5 meter en een hoogte van 2,2 meter. Indien deze maatregel niet genomen wordt, is het vaststellen van een maatwerkvoorschrift noodzakelijk.

Maximale geluidsniveaus

Voor de toetsing van de inrichtingen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit, dienen ook de optredende geluidspieken (maximale geluidsniveaus) in beeld te worden gebracht. Dergelijke geluidspieken treden alleen op bij het kinderdagverblijf en het aannemersbedrijf en worden veroorzaakt door het dichtslaan van autoportieren. De grens van 70 dB(A) etmaalwaarde wordt hierbij ter plaatse van enkele nieuw te realiseren woningen overschreden. Deze overschrijdingen worden echter als acceptabel geacht, ook omdat geluidsreducerende maatregelen hiervoor niet mogelijk zijn. Daarnaast veroorzaken de toekomstige bewoners ook dergelijke geluidspieken wanneer zij hun eigen auto dichtslaan.

Cumulatieve geluidbelasting

Naast de toetsing aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, is in het akoestisch onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook onderzocht wat de dB(A)-etmaalwaarde van de inrichtingen is. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de cumulatieve geluidbelasting vanwege de drie inrichtingen varieert van 23 dB(A) tot maximaal 54 dB(A). Met name ter plaatse van de voorziene beneden/boven-woningen is sprake van een cumulatieve geluidbelasting hoger dan 50 dB(A). Hier is dan ook sprake van een 'redelijk' akoestisch leefklimaat. Voor de overige woningen is het akoestisch klimaat als 'goed' te beschouwen.

Gevaar

Naast het aspect 'geluid' geldt voor het transformatorstation dat ook het aspect 'gevaar' van belang is. Uit een opgestelde notitie⁷ blijkt, dat het hier een station betreft waarin een 50 kV en 10 kV installatie van het Holec-type 'COQ' aanwezig is. Het opgestelde vermogen is 2x20MVA, waarbij een veilig vermogen is van 20MVA. Het grootste risico voor het aspect 'gevaar' betreft het ontstaan van een brand. Hierbij is geen sprake van explosiegevaar of scenario's met ontsnapte wolken van toxische stoffen. Het transformatorstation is echter zodanig opgebouwd, dat bij een inbrand geen gevaar voor de omgeving kan ontstaan. De brandwerendheid van het station bedraagt namelijk meer dan 60 minuten, waardoor de bewoners van de voorziene woningen genoeg tijd hebben om zichzelf in veiligheid te brengen. Tevens heeft de beheerder in 2013 beleid geïmplementeerd, waarbij uitgegaan wordt van een aantal aanvullende risicobeperkende maatregelen. Op basis van deze informatie wordt gesteld, dat van de hinderafstand van 30 meter afgeweken kan worden. Hierbij wordt opgemerkt, dat reeds op een nog kortere afstand dan de nieuw te bouwen woningen al een gevoelige functie is gesitueerd. Het gaat hierbij om het kinderdagverblijf op het perceel Losplaatsweg 38. De voorziene woningen hebben dan ook geen beperkende invloed op de bedrijfsvoering van het transformatorstation.

Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat - uitgaande van een omgevingstype 'gemengd gebied' - de omliggende inrichtingen door de voorgenomen ontwikkeling niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Voor het transformatorstation geldt daarbij wel dat het

⁷ IDDS, Aanvulling aspect 'gevaar' tav transformatorstation Losplaatsweg, Noordwijk, maart 2015, werknummer 1403G224.

noodzakelijk is om geluidreducerende maatregelen te treffen en/of een maatwerkvoorschrift vast te stellen. Daarnaast kan ter plaatse van de geplande woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Zodoende is de conclusie gerechtvaardigd dat het onderwerp 'bedrijven en milieuzonering' de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staat.

4.4 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

De voorgenomen ontwikkeling van 24 woningen leidt tot de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Aangezien deze objecten zijn gelegen binnen de toetsingszone van één zoneplichtige weg als bedoeld in de Wet geluidhinder, namelijk de Beeklaan, is een akoestisch onderzoek⁸ uitgevoerd. Dit onderzoek is conform standaard rekenmethode II van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 uitgevoerd met behulp van Geoversie 2.14. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in dit onderzoek ook aandacht besteed aan de niet-zoneplichtige wegen die in de nabijheid van het projectgebied zijn gelegen. Het gaat hierbij om: Boekerslootlaan, Pickéstraat, Van Limburg Stirumstraat, Vinkenlaan en de Losplaatsweg. Voor al deze wegen geldt, dat hier een snelheidregime van 30 km/h van toepassing is.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer op de Beeklaan nergens in het projectgebied wordt overschreden. De hoogst berekende geluidsbelasting bedraagt namelijk 36 dB. Op grond van de Wet geluidhinder is de voorgenomen herontwikkeling binnen het projectgebied dan ook mogelijk; het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde.

Voor de niet-zoneplichtige wegen geldt, dat alleen vanwege het wegverkeer op de Losplaatsweg de geluidsbelasting boven de 48 dB is gelegen (de berekende belasting bedraagt 50 dB). Gezien de overige belastingen ter plaatse van het projectgebied wordt deze belasting als acceptabel aangemerkt. Daarnaast mag op grond van het Bouwbesluit de binnenwaarde van geluidgevoelige ruimten van een woning maximaal 33 dB bedragen. Om dit te bereiken, dient de karakteristieke geluidwering van de gevel minimaal 22 dB te bedragen.

4.5 Luchtkwaliteit

Bestuursorganen moeten bij de uitvoering van bevoegdheden die gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben, de regelgeving over luchtkwaliteit in acht nemen. Vanaf 15 november 2007 is de "Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer "Luchtkwaliteitseisen" van kracht. Deze wetwijziging wordt ook wel de "Wet luchtkwaliteit" genoemd. Uit de "Wet luchtkwaliteit" volgt, dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het

⁸ Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen aan de Losplaatsweg 2201 CV Noordwijk, juni 2013, rapportnummer: 2201 CV - xx WO 001 05.06.20132 V1.0.

oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is, indien aan één van de vier voorwaarden zoals genoemd in artikel 5.16, lid 1 van de Wet milieubeheer wordt voldaan.

Projecten die “niet in betekenende mate” (NIBM) een bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging, hoeven op grond van artikel 5.16 van de “Wet milieubeheer” niet individueel getoetst te worden aan de genoemde grenswaarden. Het is in dat geval voldoende om aan te tonen dat een voorgenomen ontwikkeling 'NIBM' is. In het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (Besluit NIBM) en de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de "Regeling NIBM" is voor enkele typen situaties nadere invulling gegeven aan het begrip NIBM. Op basis van het "Besluit NIBM" en de "Regeling NIBM" moet worden bepaald of het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. In de “Regeling NIBM” is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het project betreft de sloop van bestaande bedrijfspanden en de nieuwbouw van 24 grondgebonden woningen. Dit wordt aangemerkt als de categorie van een geval “een woningbouwlocatie met minder dan 1500 woningen en één ontsluitingsweg” zoals genoemd in voorschrift 3A.1 uit bijlage 3A van de "Regeling NIBM". Het project wordt dan ook aangemerkt als NIBM. Hiermee wordt voldaan aan één van de vier voorwaarden uit artikel 5.16, lid 1 van de Wet milieubeheer. Het plan is dan ook vanuit het oogpunt luchtkwaliteit inpasbaar.

Op 16 januari 2009 is daarnaast het "Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op artikel 5.16a Wet milieubeheer, waarmee vestiging van "gevoelige bestemmingen" in de nabijheid van provinciale en rijkswegen wordt beperkt. Op grond van artikel 3 van dit besluit wordt gesteld, dat de realisatie van 24 woningen geen "gevoelige bestemming" is op grond van dit besluit. Dit houdt in dat geen onderzoeksverplichting naar de luchtkwaliteit geldt op grond van het gestelde in het Besluit gevoelige bestemmingen.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Planbureau voor de Leefomgeving in 2012 gelegen tussen de 20 en 22 µg/m³ respectievelijk tussen de 20 en 25 µg/m³. De concentratie PM₁₀ is in 2020 tussen de 20 en 22 µg/m³; voor NO₂ is dit een concentratie gelegen tussen 15 en 20 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het

groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

In de directe omgeving van het plangebied is een aantal risicobronnen gelegen. Deze worden hieronder nader toegelicht; bij het ontbreken van transportroutes van gevaarlijke stoffen over (spoor)weg en water worden deze bronnen niet nader besproken. Om te bepalen of de aanwezige bronnen leiden tot een beperking op de voorgenomen ontwikkeling, is een onderzoek naar het aspect externe veiligheid⁹ uitgevoerd.

Stationaire bronnen

Op een afstand van ongeveer 100 meter van het projectgebied is een gasdrukregel- en meetstation gesitueerd. Voor dit station geldt een veiligheidscontour van 25 meter, aangezien de doorzet niet meer dan 40.000 m³ aardgas per uur bedraagt. Gezien de afstand tot het plangebied vormt de veiligheidscontour geen belemmeringen. Het station is dan ook niet relevant en verder onderzoek naar deze bron is niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen door buis

Op een afstand van ongeveer 85 meter ten zuiden van het projectgebied is een hogedruk aardgastransportleiding gelegen. Uit informatie van de Omgevingsdienst West-Holland blijkt, dat dediameter van deze leiding 16,8 millimeter bedraagt en de maximale werkdruk 40 bar. De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour is hierbij op de leiding is gelegen. Het groepsrisico is lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een berekenbare toename van het groepsrisico. Het effectgebied strekt zich uit tot 80 meter en is daarmee niet over het projectgebied gelegen. Een nadere verantwoording van deze risicobron is dan ook niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat het thema externe veiligheid geen nadelige invloed heeft op de voorgenomen ontwikkeling.

4.7

Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Om te bepalen in hoeverre in het projectgebied sprake is van bodemverontreiniging, is een verkennend bodemonderzoek¹⁰ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat in de nabijheid van het projectgebied twee relatief grote verontreinigingen aanwezig waren. Tijdens een in 1989 uitgevoerd onderzoek zijn in het projectgebied echter geen verontreinigingen aangetroffen. Verder is geen informatie bekend over eventuele bodembedreigende

⁹ SoundForceOne, Risicoberekeningen Losplaatsweg te Noordwijk, september 2013, projectnummer: Noor201316.

¹⁰ Lankelma Geotechniek Zuid B.V., Verkennend bodemonderzoek Losplaatsweg 14 en 22 t/m 32b te Noordwijk, september 2013, opdracht nummer 66296.

activiteit(en). Het onderzoeksgebied wordt, behoudens het voorkomen van bestrijdingsmiddelen in de bovengrond, als zijnde 'onverdacht' aangemerkt.

Het veldonderzoek heeft in juni 2013 plaatsgevonden, waarbij in het onderzoeksgebied ten behoeve van het verkennende onderzoek in totaal 15 boringen zijn verricht. De diepte van de boringen varieert van 0,5 tot 2,0 meter beneden maaiveld (m-mv). Één boring is afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek. Naar aanleiding van de analyseresultaten zijn in juni 2013 aanvullende boringen geplaatst. Het gaat hier om negen boringen met een diepte van 2,5 tot 3,0 meter, waarbij ook nu weer één boring is afgewerkt met een peilbuis. Tijdens de bemonstering van deze peilbuis zijn opnieuw een aantal aanvullende boringen geplaatst (5 stuks met een diepte van maximaal 2,0 meter).

Uit de analyseresultaten blijkt, dat in het projectgebied twee sterk verontreinigde spots zijn aangetroffen:

1. *Loodverontreiniging*; het dieptetraject van deze verontreiniging varieert van 0,7- 1,2 meter beneden maaiveld (m-mv) tot 1,5-2,0 m-mv. Uitgaande van een oppervlak van 40 m² en een gemiddelde laagdikte van 0,5 meter, bedraagt de omvang van deze verontreiniging circa 20 m³.
2. *Zink en PAK-verontreiniging*; het dieptetraject van deze verontreiniging bedraagt 0,5 tot 1,5 m-mv. Uitgaande van een oppervlak van 20 m² en een gemiddelde laagdikte van 1,0 meter, bedraagt de omvang van deze verontreiniging zo'n 20 m³.

In het overige deel van het projectgebied zijn plaatselijk licht verhogingen aan enkele zware metalen, PAK, som PCB, minerale olie en bestrijdingsmiddelen gemeten. Deze verhogingen zijn waarschijnlijk te relateren aan het historisch gebruik.

De sterk verontreinigde spots aan lood, zink en PAK zijn uitpandig horizontaal en verticaal ingekaderd. Vanwege de aanwezigheid van vloerverwarming in de huidige bebouwing is het niet mogelijk om de verontreiniging ook inpandig in te kaderen. Geadviseerd wordt, om de verontreinigingen geheel in te kaderen zodra de huidige bebouwing is verwijderd. Vanwege de aanwezigheid van bodemvreemde bijmengingen en een puinlaag, wordt de bodem aangemerkt als zijnde 'asbestverdacht'. Geadviseerd wordt, om na sloop van de panden de bodem conform NEN 5707 te onderzoeken op de aanwezigheid van asbest.

De noodzaak voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek wordt door de Omgevingsdienst West-Holland niet onderschreven. De aangetroffen verontreinigingen zijn zeer plaatselijk en op een grotere diepte dan 0,5 meter beneden maaiveld. Het grondwater is hierbij niet verontreinigd. Het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek heeft dan ook geen zin. De Omgevingsdienst stelt dan ook dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik als wonen met parkeerkelder.

4.8 Archeologie

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt, dat het projectgebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde vanwege de ligging in de historische kern van circa 1850. Op grond van deze verwachting geldt een onderzoeksplicht bij een minimale verstoringsdiepte van 50 centimeter.

Omdat het bouwplan leidt tot bodemverstoringen dieper dan 50 centimeter, is een archeologisch onderzoek¹¹ uitgevoerd. Uit het uitgevoerde bureauonderzoek blijkt, dat de archeologische verwachting nader gespecificeerd kan worden. Zo geldt voor de periode 'laat paleolithicum - mesolithicum' een zeer lage verwachtingswaarde, omdat de strandwal waarop Noordwijk is gelegen toentertijd nog niet bestond. Ook aan de periode 'neolithicum - vroege middeleeuwen' wordt een lage archeologische verwachtingswaarde gekoppeld, omdat de Oude Duinen binnen het plangebied naar verwachting afgegraven en/of geëgaliseerd zijn. De verwachting op het aantreffen van resten uit de periode 'late middeleeuwen - nieuwe tijd' is als hoog gecategoriseerd, vanwege de ligging nabij de historische dorpskern. Deze verwachting is conform het gemeentelijk archeologiebeleid.

De archeologische verwachting is dan ook in het veld getoetst. In het projectgebied zijn vijf boringen gezet tot minimaal 25 centimeter in de C-horizont. Uit dit veldonderzoek blijkt, dat de archeologische verwachting voor de periode 'laat paleolithicum - mesolithicum' gehandhaafd kan blijven. Dit geldt ook voor de periode 'neolithicum - vroege middeleeuwen'. Uit de boorresultaten blijkt namelijk, dat de natuurlijke ondergrond van het plangebied uit kalkhoudend strandzand bestaat. Dit bevestigt het vermoeden dat het duinzand en een eventueel aanwezige ontkalkte top van de strandwal is afgegraven ten behoeve van zandwinning.

Voor de periode 'late middeleeuwen - nieuwe tijd' was op grond van het bureauonderzoek aan het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde gekoppeld. Resten uit deze periode werden verwacht vanaf het maaiveld in een ophogingspakket. Tijdens het veldonderzoek is een humeus ophogingspakket aangetroffen, waarin aardewerk is aangetroffen. Op grond hiervan is bepaald, dat het onderste deel van deze ophoging dateert van de 17^e eeuw of later. Van het onbebouwde deel van het plangebied, is de bovenste 50 à 70 centimeter bij de bouw van de bestaande gebouwen geroerd en/of opgehoogd met straatzand. Ter plaatse van de bebouwing is de ondergrond vergraven tot een diepte van ongeveer één meter beneden maaiveld. Op grond van deze veldresultaten en het ontbreken van archeologische indicatoren uit de late middeleeuwen, wordt de kans op een aanwezige vindplaats uit deze periode klein geacht. De hoge verwachting voor de late middeleeuwen wordt dan ook naar 'laag' bijgesteld. De hoge verwachting voor de periode 'nieuwe tijd' wordt ook naar 'laag' bijgesteld. Tijdens het veldonderzoek zijn namelijk geen aanwijzingen aangetroffen voor archeologische resten uit deze tijd en deze worden op basis van historisch kaartmateriaal ook niet verwacht. Wel is onder een recentelijk verstoorde/opgehoogde laag een ophoging uit de 17^e eeuw of later aangetroffen.

Op basis van deze resultaten wordt in het uitgevoerde archeologisch onderzoek gesteld, dat in het gehele plangebied geen archeologische resten worden verwacht. Dergelijke resten worden door de realisatie van de voorgenomen woningen (inclusief parkeerkelder) dan ook niet bedreigd. Het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

4.9 Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Hieronder worden beide aspecten nader toegelicht.

¹¹Synthesgra, Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek Losplaatsweg te Noordwijk, juni 2015, rapportnummer S130044 .

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming. Op grond van deze gebieden vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitat richtlijngebieden) onder het regime van de Nat uurbeschermingswet 1998. De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur en van belangrijke weidevogelgebieden, is geregeld via de Provinciale Verordening Ruimte respectievelijk de Provinciale Structuurvisie. Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS of in belangrijke weidevogelgebieden plaatsvinden, geldt het 'nee, tenzij'-principe.

Natura 2000-gebied

Het projectgebied is gelegen op circa 730 meter afstand van het Natura2000-gebied "Coepelduynen". Kijkend naar de afstand tussen het projectgebied en dit Natura 2000-gebied, en naar de afstand tussen het projectgebied en het dichtstbijzijnde beschermde stikstofgevoelige habitatype in de Coepelduynen (circa 940 meter), in relatie tot de grootte van het plan (bouw 18 woningen) en de afname aan verkeersbewegingen (zie § 3.3) wordt geconcludeerd, dat geen significant negatieve effecten zijn te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Coepelduynen. Zodoende zijn geen planologische belemmeringen te verwachten.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS)

Op ongeveer 400 meter ten oosten van het projectgebied is het landgoed Offem gelegen. Dit landgoed maakt onderdeel uit van de PEHS. Omdat het projectgebied niet is gelegen in een gebied wat onderdeel is van de PEHS, zijn planologisch gezien op dit gebied geen belemmeringen te verwachten.

Belangrijk weidevogelgebied

Op circa 2.900 meter ten zuidoosten van het projectgebied ligt een belangrijk weidevogelgebied. Het gaat hierbij om de in de gemeente Tylingen gelegen Elsgeesterpolder. Omdat het projectgebied geen onderdeel van dit weidevogelgebied uitmaakt, zijn op basis hiervan planologisch geen belemmeringen te verwachten.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (FF-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de FF-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en

ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;

- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Uit het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek¹² blijkt, dat het plangebied ongeschikt is voor de meeste soorten broedvogels. In de bomen en struiken ten noorden en oosten van het plangebied kunnen algemene vogelsoorten broeden, zoals merel, zanglijster, winterkoning en roodborst. De platte daken van de aanwezige panden kunnen regelmatig door een scholekster worden gebruikt. Het betreffen hier echter allemaal soorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Door werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, vindt geen overtreding van de Flora- en faunawet plaats. Strikter beschermde soorten - soorten waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd - worden niet verwacht in het plangebied. De aanwezige bebouwing is, op enkele smalle open stootvoegen na, hermetisch afgesloten en daardoor beoordeeld als ontoegankelijk en ongeschikt.

De aanwezige stootvoegen vormen wel een toegangsmogelijkheid tot de spouw voor vleermuizen. Het is dan ook niet uitgesloten, dat in de panden verblijfplaatsen aanwezig zijn van de kleinere gebouwbewonende soorten zoals de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Voor grotere soorten als de laatvlieger zijn de aanwezige stootvoegen vermoedelijk te smal en daardoor ontoegankelijk. Om te bepalen of daadwerkelijk vleermuizen in het projectgebied aanwezig zijn, is een vleermuizenonderzoek¹³ uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat geen verblijfplaatsen aanwezig zijn. Daarnaast heeft het projectgebied en de nabije omgeving slechts voor een zeer gering aantal dieren een functie. Het slopen van de aanwezige bebouwing kan ten aanzien van vleermuizen worden uitgevoerd zonder verdere restricties in het kader van de Flora- en faunawet. Ook voor de nieuwbouw geldt, dat ten aanzien van vleermuizen geen verdere eisen hoeven te worden gesteld.

Voor alle overige dier- en plantensoorten geldt, dat deze niet in het plangebied voorkomen vanwege het ontbreken van een geschikt habitat. Gesteld wordt, dat de Flora en faunawet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht en het Besluit ruimtelijke ordening moet ook worden getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapport (MER) dan wel een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige

¹²Buro Maerlant, Noordwijk Losplaatsweg notitie Flora- en faunawet, juni 2013.

¹³Buro Maerlant, Noordwijk Losplaatsweg Memo nader onderzoek vleermuizen, december 2013.

milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat dit het geval is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, moet bepaald worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of belangrijke milieugevolgen zijn.

Het plan is als activiteit D.11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject) terug te vinden in onderdeel D, uit de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenen ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde is gelegen, zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is daarom niet direct verplicht. Wel moet worden onderzocht of een dergelijke m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Kijkend naar de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Coepelduynen" (circa 730 meter) en naar de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde beschermde stikstofgevoelige habitatype in dit Natura 2000-gebied (ongeveer 940 meter), in relatie tot de afname in de verkeersgeneratie ten opzichte van de oorspronkelijke situatie (zie § 3.3), wordt geconcludeerd dat geen significant negatieve effecten zijn te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Coepelduynen. Een m.e.r.-beoordeling is zodoende niet noodzakelijk. Wel is, in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing, het plan beoordeeld op de diverse milieuaspecten (zie vorige paragrafen in dit hoofdstuk).

5. UITVOERBAARHEID

5.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

Met de initiatiefnemer van het onderhavige project is een planschade- en ontwikkelingsovereenkomst afgesloten, met als kenmerk dat de ontwikkelende partij voor eigen rekening en risico de locatie ontwikkelt. De gemeente ontvangt bijdragen van de ontwikkelende partij(en), waarmee sprake is van een financieel uitvoerbaar plan.

5.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aan de volgende besturen en/of diensten de ontwerp- omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing in analoge vorm toegezonden met het verzoek om, onder verwijzing naar artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen vier weken te reageren:

- Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
- Hoogheemraadschap van Rijnland, Team Ruimtelijke Inrichting;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu VROm inspectie IPC 510;

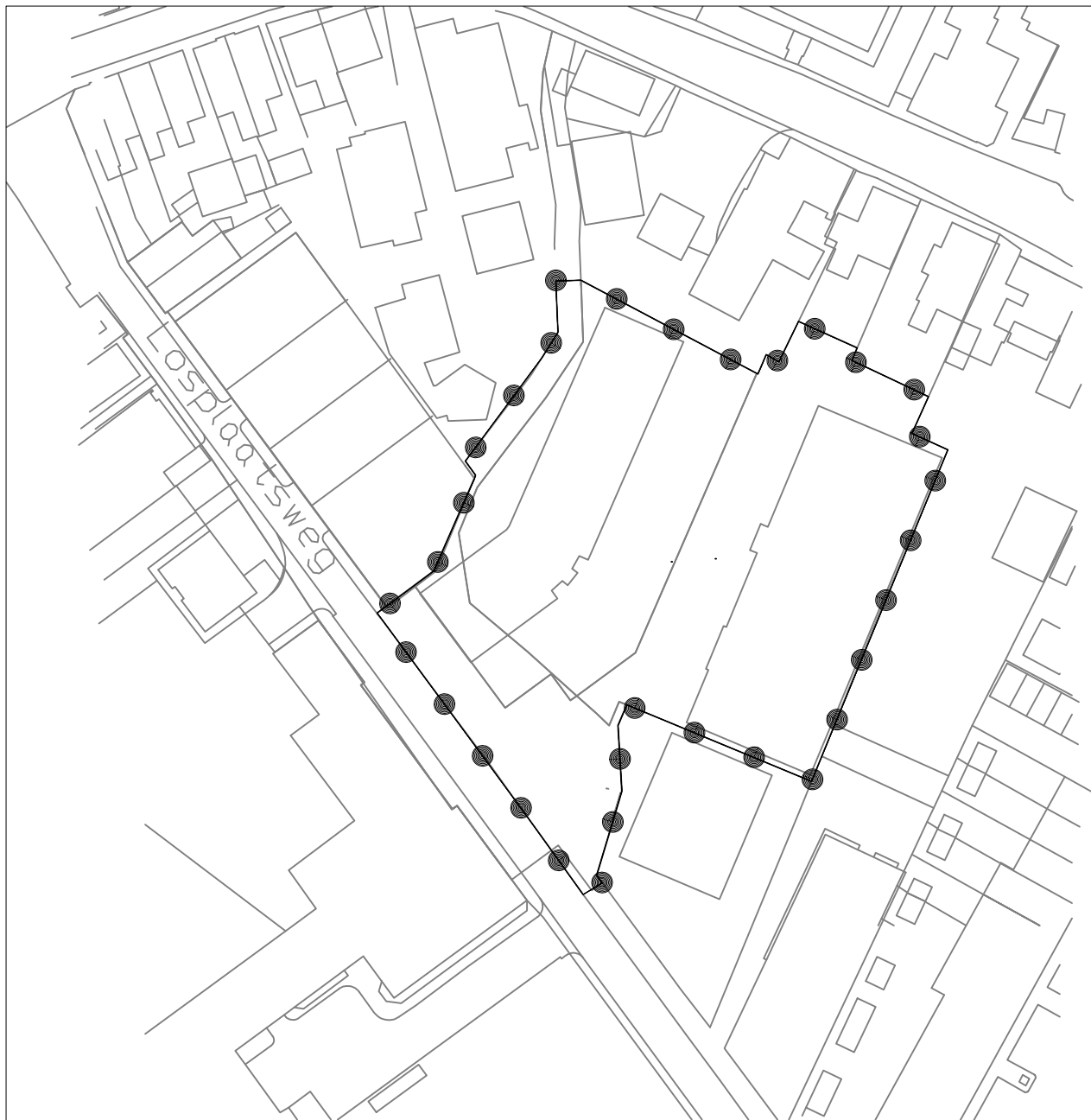
De reacties zijn opgenomen in de nota behandeling vooroverleg en hebben wel/geen aanleiding gegeven de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen aan te passen.

Conform artikel 3.10 Wabo onder a is ter voorbereiding van het besluit de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd. Daartoe is de analoge ontwerp-omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken ter inzage gelegd in de gemeentewinkel van het Gemeentehuis van Noordwijk en is de digitale versie beschikbaar gesteld op de website van de gemeente, www.noordwijk.nl. Van de tervisielegging is kennis gegeven in het plaatselijke huis-aan-huisblad "Het Witte Weekblad", in de Staatscourant en op de website van de gemeente Noordwijk. Eventuele naar aanleiding van de tervisielegging en de kennisgevingen binnengekomen zienswijzen worden samengevat in een daartoe bestemd document, dat bij de vaststelling van het besluit ter inzage wordt gelegd.

6. CONCLUSIE

De herontwikkeling van het projectgebied leidt tot een afname van het bestaande (leegstaande) bedrijfsareaal in Noordwijk. De realisatie van 24 woningen op dit perceel draagt dan ook positief bij aan de leefbaarheid van de omgeving. Doordat de woningen worden gebouwd voor de zogenaamde 'doorstromers', leidt dit ertoe, dat goedkopere woningen en/of huurwoningen in Noordwijk vrij komen. Dit biedt kansen aan starters op de woningmarkt om zich te (blijven) vestigen in Noordwijk. Deze ontwikkeling past dan ook binnen het bestaand gemeentelijk beleid en is in overeenstemming met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van de hogere overheden. Derhalve kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Wel dient opgemerkt te worden, dat het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek en/of het doorlopen van een saneringstraject noodzakelijk is.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om 11 grondgebonden en 13 beneden/boven-woningen binnen het projectgebied te bouwen, alsmede het aanleggen van de hierbij behorende voorzieningen, zoals (ondergrondse) parkeerplaatsen en openbaar groen. Door de gecombineerde bouwaanvraag zal de omgevingsvergunning het tevens mogelijk maken om de benodigde bouwwerkzaamheden uit te voeren. Het bouwplan wordt hierbij in twee fasen uitgevoerd; de eerste fase behelst de bouw van de grondgebonden woningen. In de tweede fase worden de beneden/boven-woningen gerealiseerd, alsmede de hiervoor benodigde parkeergarage.



VERKLARING

Projectgebied



Projectgrens

project:

Losplaatsweg

gemeente:

Noordwijk

betreft:

**Projectkaart t.b.v. ruimtelijke
onderbouwing omgevingsvergunning**

opdrachtgever:

Van der Wiel Bouw BV

datum : 20 juli 2015

schaal: 1 : 1.000



 **BODG**
ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580