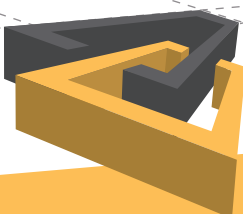


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

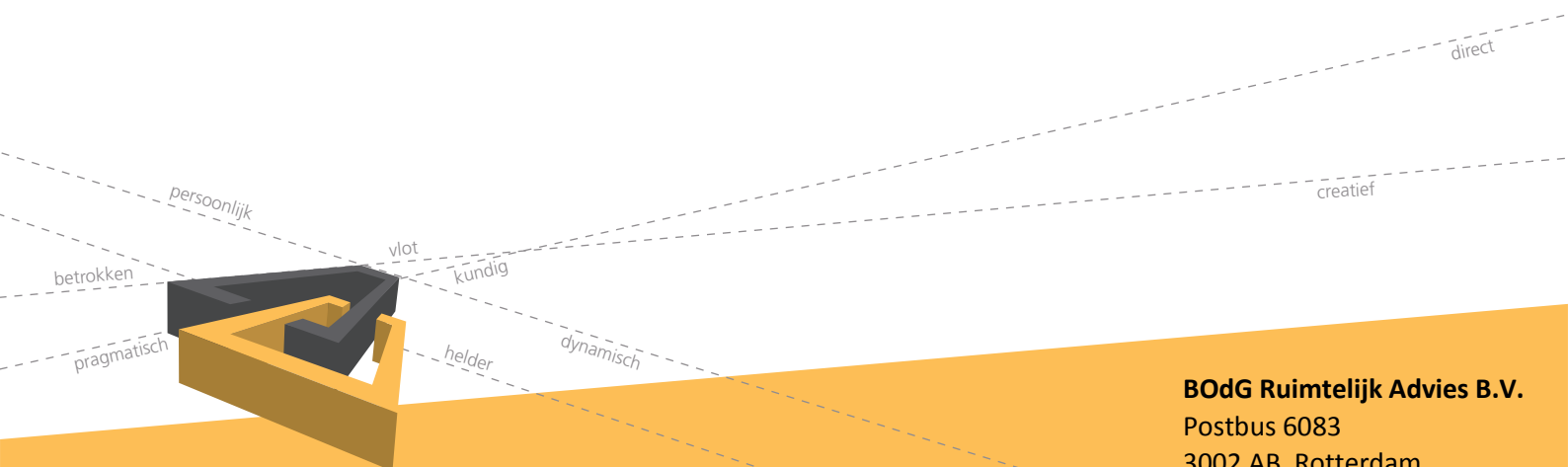
OFFEMWEG 39, NOORDWIJK



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

OFFEMWEG 39, NOORDWIJK

Datum	19 juni 2014
In opdracht van	RWV Advocaten



BOdG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

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 Voornemen in relatie tot de beleidskaders.....	14
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	15
3.1 Bestaande situatie	15
3.2 Projectbeschrijving	15
3.3 Verkeer en parkeren	16
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1 Milieukwaliteitseisen	17
4.2 Water	17
4.3 Milieuzonering.....	17
4.4 Geluid.....	18
4.5 Luchtkwaliteit	18
4.6 Externe veiligheid	19
4.7 Bodem.....	20
4.8 Archeologie	21
4.9 Flora en fauna.....	21
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	22
5. UITVOERBAARHEID.....	25
5.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	25
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	25
6. CONCLUSIE	27

BIJLAGE: Projectkaart

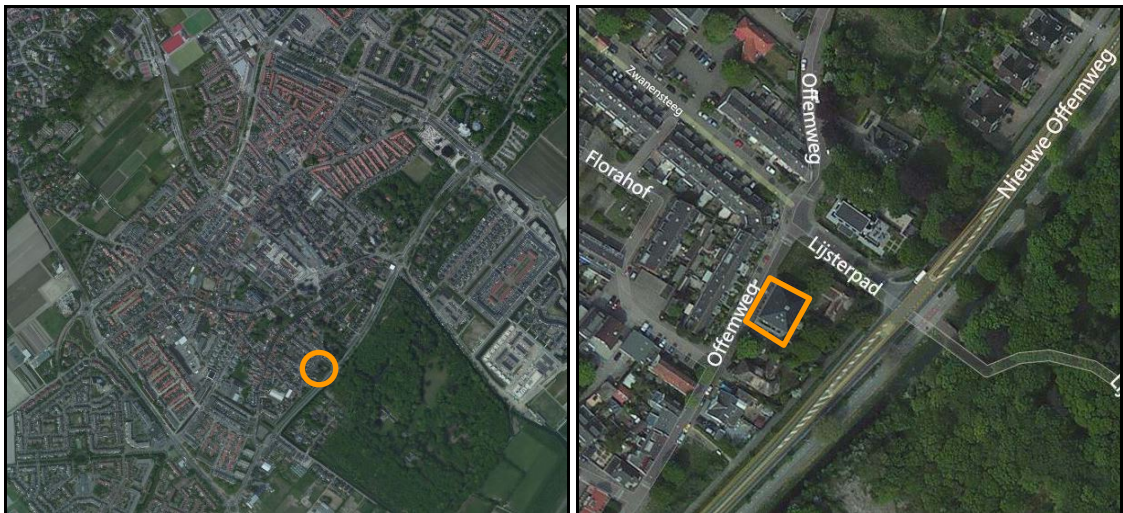
1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Op het perceel Offemweg 39 is een pand aanwezig, waarvoor op grond van het geldende bestemmingsplan "Noordwijk Binnen" een woonbestemming geldt. Artikel 18.2.1 van dit plan regelt, dat ter plaatse alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan. Sinds 2003 is het pand echter opgesplitst in vier appartementen en is feitelijk sprake van 'gestapelde bouw'. Dit is in strijd met het bestemmingsplan "Noordwijk Binnen". De gemeente Noordwijk is bereid om dit gebruik te legaliseren en heeft aangegeven dat hiervoor een omgevingsvergunningprocedure kan worden doorlopen. Dit document dient als ruimtelijke onderbouwing.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het projectgebied betreft het perceel Offemweg 39 te Noordwijk-Binnen. Dit perceel staat kadastraal bekend staan als gemeente Noordwijk, sectie F, nummer 5140. De Offemweg is gelegen aan de oostzijde van de oude kern van Noordwijk-Binnen. Het projectgebied is hierbij gesitueerd ter hoogte van de kruising van de Offemweg met het Lijsterpad, dat de oude toegangsweg naar het Landgoed Offem vormt. Dit landgoed sluit de bebouwde kern van Noordwijk-Binnen aan de oostzijde af, waardoor het projectgebied onderdeel van de grens uitmaakt. Aan de noord-, zuid- en westzijde van het perceel Offemweg 39 is voornamelijk de woonfunctie aanwezig.



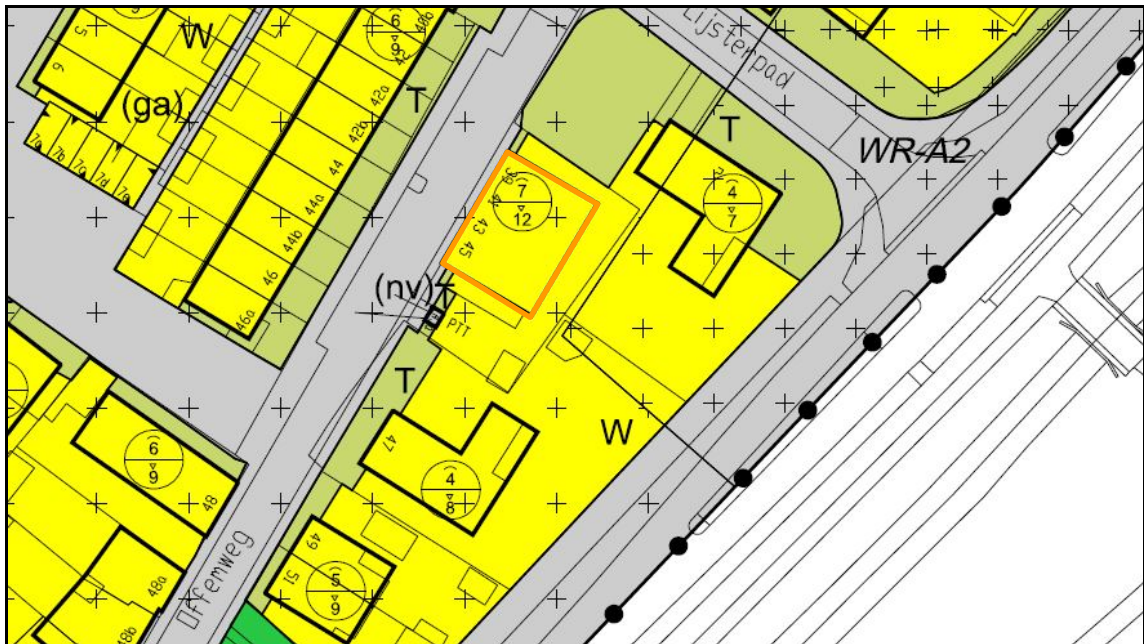
Afbeelding 1: Ligging van het projectgebied.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het op 27 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Noordwijk Binnen". Zoals eerder aangegeven is het projectgebied hierin voorzien van de bestemming 'Wonen' (gele arcering in onderstaande afbeelding). Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en tuinen en erven. Op deze gronden mogen alleen grondgebonden woningen worden gebouwd, evenals bijbehorende bouwwerken. Gestapelde woningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.

Woningen mogen alleen gebouwd worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het aantal woningen binnen dit bouwvlak mag hierbij niet meer bedragen, dan ten

tijde van het ter inzage leggen van de ontwerpversie van het bestemmingsplan "Noordwijk Binnen" aanwezig was, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. De goot- en bouwhoogte van de woningen mag hierbij niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.



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

Uit afbeelding 2 valt op te maken, dat ter plaatse van het projectgebied geen aanduiding 'gestapeld' is opgenomen. Dit betekent, dat op het perceel Offemweg 39 alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan. Ter plaatse is echter sprake van een voormalig bedrijfsgebouw, dat in 2003 is gesplitst in vier appartementen. Deze feitelijke situatie is abusievelijk niet in het nu geldende bestemmingsplan "Noordwijk Binnen" opgenomen.

1.4 Procedure

Omdat de reeds aanwezige woningen in strijd zijn met het vigerend juridisch-planologisch kader, bestaat aanleiding om deze te legaliseren. 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.

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. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

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

Conclusie Nationaal beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

Zoals aangegeven heeft de voorgenomen ontwikkeling geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Omdat het hier gaat om legalisatie van vier appartementen die sinds 2003 aanwezig zijn, is ook geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Daarnaast heeft het perceel in het nu geldende bestemmingsplan reeds een woonbestemming. De legalisatie vertoont dan ook geen strijdigheid met de 'ladder' voor duurzame verstedelijking.

2.2 **Provinciaal beleid**

Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, evenals de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Met deze integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening zijn het streekplan en de nota 'Regels voor Ruimte' vervallen. De structuurvisie is inmiddels driemaal herzien, waarbij de laatste herziening op 20 januari 2013 door Provinciale Staten is vastgesteld.

In de visie staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn daarbij belangrijke pijlers.

In het algemeen geldt dat behoud en verbetering van de landschappelijke kwaliteit van belang zijn en daarmee ook terughoudendheid met verdere verstedelijking. Prioriteit wordt daarom gegeven aan het vernieuwen, verbeteren, structureren en verdichten van het stedelijk gebied, met inachtneming van de eisen die aan een goed woon-, werk- en leefmilieu worden gesteld. De provincie stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de kaart ruimte aan diverse belangen in Zuid-Holland. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Terwijl de functiekaart stuurt op het 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland.

Op de functiekaart is het plangebied aangeduid als 'Stads- en dorpsgebied' zonder nadere bescherming. Dit wordt in de structuurvisie gedefinieerd als "aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen". Het betreft die gebieden binnen de in de provinciale verordening opgenomen bebouwingscontouren die al bebouwd zijn, dan wel de hierbinnen gelegen nog niet bebouwde gebieden waar al wel plannen voor of in uitvoering zijn. De verstedelijkingsopgave richt zich voornamelijk op deze gebieden.

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de eerder genoemde Verordening Ruimte er één is. Deze verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. In deze Verordening is het projectgebied gelegen binnen de 'bebouwingscontour' en binnen het 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Binnen deze gebieden

bestaat ruimte voor herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk en dorpsgebied.

Visie Ruimte en Mobiliteit

Het provinciaal ruimtelijk beleid wordt momenteel herzien. Naar verwachting stellen Provinciale Staten op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit vast, evenals de hierbij behorende verordening en programma's. De in de vorige paragraaf uiteengezette structuurvisie en bijbehorende verordening komen hierbij te vervallen. Ook in de Visie Ruimte en Mobiliteit maakt het projectgebied onderdeel uit van het 'bestaand stads- en dorpsgebied'.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

Omdat de voorgestane herontwikkeling geheel plaatsvindt binnen de bebouwingscontour zoals deze is opgenomen in de huidige en toekomstige provinciale verordening, bestaat geen strijdigheid met het provinciale beleid. Daarbij geldt, dat het plangebied reeds ten dienste staat van de woonfunctie en ook als zodanig bestemd is.

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.

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. 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 ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

Het plangebied staat reeds ten dienste van de woonfunctie en is ook als zodanig bestemd. Ook het pand waarin de appartementen zich bevinden is reeds aanwezig. Er is dus geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van een nieuw ruimtebeslag. Daarnaast leidt de legalisatie van de vier appartementen niet tot is. Het groen-blauwe raamwerk wordt dan ook niet negatief beïnvloed. De legalisatie van de vier wooneenheden past dan ook binnen het regionaal beleidskader.

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.

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.

Omdat in de direct omgeving van Noordwijk een grote verscheidenheid aan landschappen aanwezig is, zijn zeven 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.

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 aankoopprijs 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,-

Beleidsnotitie 'Werken naar Wonen'

In de op 2 juli 2013 vastgestelde notitie van 'Werken naar Wonen' is beleid vastgesteld voor het omzetten van (kantoor)gebouwen naar woonruimte. Aangezien het voor deze aanvraag een reeds vanaf 2003 bestaande situatie betreft, is deze notitie in deze situatie niet van toepassing.

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.

2.5

Voornemen in relatie tot de beleidskaders

Het projectgebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Op het perceel Offemweg 39 is momenteel een gebouw aanwezig, dat in het nu geldende bestemmingsplan "Noordwijk Binnen" reeds is voorzien van een woonbestemming. Hierbij zijn alleen grondgebonden woningen toegestaan. Sinds 2003 zijn in dit pand echter vier appartementen aanwezig. Deze ruimtelijke onderbouwing is er op gericht om deze wooneenheden te legaliseren. Hierbij vinden geen (bouw)werkzaamheden plaats, waardoor ook geen nieuw ruimtebeslag wordt geclaimd. Gezien het feit dat het projectgebied reeds ten dienste staat van de woonfunctie en ook als zodanig bestemd is, kan gesteld worden dat de legalisatie van de vier wooneenheden in overeenstemming is met de genoemde gemeentelijke beleidskaders.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

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

3.1 *Bestaande situatie*

Het projectgebied is gelegen in het zuidoostelijke deel van de oude dorpskern van Noordwijk-Binnen. Het beslaat het perceel aan de Offemweg, dat kadastraal bekend staat als gemeente Noordwijk, sectie F, nummers 5140. De perceelsgrenzen vormen de grenzen van het projectgebied.

De Offemweg dankt zijn naam aan het Landgoed Offem, dat direct ten oosten is gelegen. De weg vormde van oorsprong de westelijke grens van het landgoed, waardoor het projectgebied hiervan onderdeel uitmaakte. In de zestiger jaren van de vorige eeuw is echter de Nieuwe Offemweg aangelegd ter ontlasting van de Voorstraat. Door de aanleg van deze weg is het projectgebied van het landgoed gescheiden en heeft het hiermee ook geen ruimtelijke relatie meer.

Binnen het projectgebied is momenteel één gebouw aanwezig. Het betreft hier een in 1930 gebouwd voormalig kantoorpand, dat bestaat uit twee bouwlagen met kap. Sinds 2003 is dit pand opgesplitst in vier appartementen. Deze zijn evenredig verdeeld over de aanwezige verdiepingen. Het pand wordt aan de noord-, west als aan de zuidzijde omringd door de woonfunctie. De woningtypologie verschilt hierbij sterk. Zo bestaat een deel van de bebouwing uit (historische) panden van afwisselende grootte in lintbebouwing. Hierbij gaat het overwegend uit vrijstaande en aaneengeschaalde woningen van één of twee bouwlagen met kap. Aan de overzijde van het projectgebied bevindt zich een rij tussenwoningen behorende tot een inbreidingsplan rondom de weg Florahof. Aan de zijde van de Offemweg stralen deze woningen uit te bestaan uit één bouwlaag met kap.



Afbeelding 3: Het huidige pand binnen het projectgebied.

3.2 *Projectbeschrijving*

Zoals hierboven aangegeven, staat in het projectgebied een voormalig kantoorgebouw, dat in 2003 tot een kleinschalig appartementencomplex is verbouwd. Op grond van het nu geldende bestemmingsplan "Noordwijk Binnen" zijn op dit perceel alleen grondgebonden woningen toegestaan. De vier aanwezige appartementen zijn dan ook in strijd met dit bestemmingsplan, maar ruimtelijk wel aanvaardbaar. Het wonen vindt immers plaats in bestaande bebouwing,

dat sinds geruime tijd ten dienste staat van deze functie. Het college van burgemeester en wethouders heeft dan ook kenbaar gemaakt, deze illegaliteit te willen opheffen.

3.3 Verkeer en parkeren

De bereikbaarheid van het projectgebied is voor de automobilist en het rijwielverkeer goed te noemen. De Offemweg en het Lijsterpad vormen voor de appartementen de ontsluitingsroute. Via deze wegen is eenvoudig de Nieuwe Offemweg te bereiken, die deel uit maakt van de 'ring' rondom de oude dorpskern van Noordwijk-Binnen. Vanaf de Nieuwe Offemweg en de N451 zijn 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 redelijk tot goed bereikbaar is. Op ongeveer zeven minuten loopafstand is de meest dichtstbijzijnde bushalte gesitueerd. Vanaf hier vertrekken bussen in de richting Leiden en Den Haag.

Zoals eerder aangegeven is het pand in 2003 opgesplitst in vier appartementen. Omdat op het eigen terrein geen ruimte is voor het realiseren van parkeerplaatsen, wordt sinds die tijd gebruik gemaakt van de aanwezige parkeervoorzieningen in de openbare ruimte. Deze situatie blijft gehandhaafd.

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 reeds aanwezige appartementen te legaliseren. Hierbij vinden geen bouwwerkzaamheden plaats en is ook geen sprake van een toe- of afname van het verhard oppervlak. De voorgenomen legalisering heeft dan ook geen effecten op het watersysteem. Het treffen van compenserende maatregelen is niet noodzakelijk.

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 orderingspraktijk. 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.

Het nu geldende bestemmingsplan "Noordwijk Binnen" maakt binnen enkele bestemmingen inrichtingen mogelijk, die mogelijk voor hinder kunnen zorgen. Zo mogen binnen de bestemming 'Bedrijf' bedrijven worden opgericht tot en met milieucategorie 2. Daar waar op de verbeelding tevens de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' is opgenomen, is een bedrijf tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Op grond van de VNG-uitgave geldt

voor deze bedrijvigheid een hindercontour van 30 respectievelijk 50 meter. Het dichtstbijzijnde bestemmingsvlak waar een categorie 2-inrichting is toegestaan is op 98 meter van het projectgebied gelegen. Het dichtstbijzijnde categorie 3.1-bedrijf bevindt zich op een minimale afstand van 197 meter. In beide gevallen wordt voldaan aan de gewenste hinderafstand.

Ook op gronden die bestemd zijn als 'Horeca' kunnen hinderveroorzakende inrichtingen gerealiseerd worden. Op circa 74 meter afstand van het projectgebied is in het bestemmingsplan "Noordwijk Binnen" een perceel voorzien van deze bestemming. Hier is een categorie 6-horecabedrijf toegestaan; het gaat hierbij om een hotel. Op grond van de VNG-uitgave wordt een dergelijke inrichting ingedeeld als milieucategorie 1, waarvoor een hindercontour van 10 meter geldt. Daarnaast is op circa 136 meter afstand van het projectgebied een horecabestemming aanwezig, alwaar een categorie 2-horecabedrijf is toegestaan. Het gaat hierbij om een restaurant / snackbar. Ook deze horecavoorziening wordt op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als milieucategorie 1. In beide gevallen wordt dan ook voldaan aan de hinderafstand.

De laatste bestemming in de nabijheid van het projectgebied die hinderveroorzakende inrichtingen toestaat, betreft de bestemming 'Gemengd'. Hierbinnen mogen bedrijven tot en met milieucategorie 2, detailhandel (niet zijnde supermarkten of grootschalige detailhandel), kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen opgericht worden. In alle gevallen betreffen het inrichtingen die op grond van de VNG-uitgave aangemerkt kunnen worden als ten hoogste milieucategorie 2. Hierbij hoort een hindercontour van maximaal 30 meter. De kortste afstand tussen het projectgebied en het dichtstbijzijnde bestemmingsvlak 'Gemengd' bedraagt ongeveer 118 meter. De hindercontouren zijn niet over het projectgebied gelegen.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat vanuit het oogpunt van milieuzonering ter plaatse van het projectgebied sprake is van minimaal een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige inrichtingen door de legalisatie van de appartementen niet ingeperkt.

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.

Met deze ruimtelijke onderbouwing worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. De vier appartementen zijn namelijk al sinds 2003 aanwezig. Daarnaast wordt de afstand tussen de aanwezige zoneplichtige weg (Nieuwe Offemweg) en de binnen het projectgebied aanwezige woningen niet verkleind. De heersende gevelbelasting verandert dan ook niet. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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 wetswijziging wordt ook wel de "Wet luchtkwaliteit"

genoemd. Uit de "Wet luchtkwaliteit" volgt, dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het 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 legalisering van vier appartementen. 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 legalisatie van vier appartementen 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 2013 gelegen tussen de 18 en 20 µg/m³ respectievelijk tussen de 15 en 20 µg/m³. De concentratie PM₁₀ is in 2025 tussen de 20 en 22 µg/m³ gelegen; voor NO₂ blijft de concentratie ongewijzigd ten opzicht van het jaar 2013. 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 spoorweg en water worden deze bronnen niet nader besproken.

Stationaire bronnen

Op een afstand van ongeveer 469 meter ten westen 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 belemmering. Het station is dan ook niet relevant en verder onderzoek naar deze bron is niet noodzakelijk.

Ten noordoosten van het projectgebied is aan de Schiestraat een brandstofverkooppunt aanwezig, waar ook sprake is van een LPG-doorzet. De afstand van deze risicobron tot aan het projectgebied bedraagt circa 375 meter. Gezien deze afstand wordt gesteld, dat het projectgebied buiten het invloedsgebied van deze bron is gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen door buis

Op een afstand van ongeveer 400 meter ten zuidwesten van het projectgebied is een hogedruk aardgastransportleiding gelegen. De diameter van deze leiding bedraagt 323,90 millimeter en de maximale werkdruk 40 bar. De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour is op de leiding is gelegen en het groepsrisico is lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een berekenbare toename van het groepsrisico. Een nadere verantwoording van deze risicobron is niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen over weg

Omdat in Noordwijk geen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgesteld, kunnen over de Nieuwe Offemweg transporten plaatsvinden van bijvoorbeeld benzine en LPG. Voor laatstgenoemde stof geldt, dat dit transport kan leiden tot een relevant externe veiligheidsrisico, mits sprake is van voldoende omvang. Gelet op de aard van de weg en het feit dat deze niet als relevant is aangeduid in het Beleidsplan externe veiligheid van de provincie Zuid-Holland, kan gesteld worden dat de omvang van het LPG-transport gering is. Omdat voor een binnenstedelijke weg bij een intensiteit van 500 beladen tankauto's per jaar pas sprake is van een 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour, is een dergelijke contour op de Nieuwe Offemweg niet te verwachten. Ook van een groepsrisicocontour is geen sprake, gezien de beperkte transportintensiteiten. Een nadere verantwoording van deze risicobron is dan ook niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat het thema externe veiligheid geen nadelige invloed heeft op de legalisering van de aanwezige wooneenheden binnen het projectgebied.

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.

Uit het nu geldende bestemmingsplan "Noordwijk Binnen" blijkt, dat in het verleden enkele bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden binnen de huidige kern. Deze hebben geleid tot ernstige gevallen van bodemverontreiniging. Hierbij wordt gedacht aan bollenwasser (Molenstraat), gasfabriekterrein (Losplaatsweg) en stortplaatsen (Leidsevaart en Achterweg). De huidige bedrijven in Noordwijk zijn over het algemeen weinig tot geheel niet bodembelastend. Wel zijn in de kern nog enkele gevallen van bodemverontreiniging bekend, die zijn veroorzaakt door lekkage van (ondergrondse) olietanks.

Gezien het (historisch) gebruik van het projectgebied wordt een bodemverontreiniging in het projectgebied niet verwacht. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan "Noordwijk Binnen" gesteld, dat het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk is als een ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingswijziging. Deze situatie is ook op het projectgebied van toepassing. Immers geldt ter plaatse reeds een woonbestemming en deze wijzigt niet. Er wordt alleen een verruiming van de woningtypologie beoogd, waarbij geen bodemversturende (bouw)werkzaamheden plaatsvinden.

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 ten behoeve van de legalisatie van de appartementen geen bodemversturende (bouw)werkzaamheden plaatsvinden, wordt de aanwezige bodem niet verstoord. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.9 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000, staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur, welke op een andere wijze beschermd worden.

Het projectgebied is op ruime afstand gelegen van Natura2000-gebieden; zo is op circa 1.150 meter westelijk het gebied 'De Coepelduynen' gelegen en op een afstand van ruim 2.000 meter noordelijk het gebied 'Kennemerland-Zuid'. Onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur bevinden zich op minimaal 60 meter afstand (Landgoed Offem). Legalisatie van de vier appartementen leidt niet tot nadelige effecten op deze gebieden. Het voornemen omvat namelijk geen versturende bouwwerkzaamheden en draagt niet bij aan een extra

toename van het verkeer. Dit leidt dus ook niet tot een extra toename van de stikstofdepositie. Nader onderzoek en/of het treffen van mitigerende / compenserende maatregelen is dan ook niet noodzakelijk.

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.

Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht om de reeds aanwezige woonbestemming zodanig te verruimen, dat naast grondgebonden woningen ook gestapelde woningbouw mogelijk is. Dit leidt niet tot vergroting van het bestaande pand en/of tot extra bebouwing. Eventuele in het projectgebied aanwezige beschermde dier- en plantensoorten ondervinden geen nadelige gevolgen van deze bestemmingsverruiming. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek en/of het treffen van compenserende maatregelen in het kader van de Flora- en faunawet wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Wel blijft ten alle tijde de zorgplicht van toepassing. Bij eventuele toekomstige bouwkundige uitbreidingen dient hiermee rekening gehouden te worden.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-

(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.- beoordelingsprocedure te worden doorlopen (vormvrije m.e.r.-beoordeling), indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Deze paragraaf vormt deze vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Binnen het projectgebied is op grond van het nu geldende bestemmingsplan een grondgebonden woning toegestaan. Sinds 2003 bevinden zich hier echter vier appartementen. Deze ruimtelijke onderbouwing richt zich dan ook niet op het mogelijk maken van een nieuwe situatie, maar op de feitelijke situatie. De legalisering van deze appartementen blijft dan ook ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder ander om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Daarnaast zijn ook geen significante negatieve effecten te verwachten op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden (zie § 4.9). Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.(-beoordeling) dan ook niet noodzakelijk is.

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. Daarnaast is in artikel 6.2.1a van het Bro voor een aantal uitzonderingssituaties eveneens bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Gesteld kan worden dat dit project voorziet in een aangewezen bouwplan, nu juridisch gezien sprake is van de bouw van één of meer woningen, hoewel de vier woningen feitelijk al sinds 2003 bestaan. Niettemin, er is ook sprake van twee van de in artikel 6.2.1a Bro genoemde uitzonderingssituaties: de exploitatiebijdragen zijn minder dan € 10.000,- en kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 sub b t/m f Bro worden niet gemaakt. Zodoende hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. De initiatiefnemer ontwikkelt de locatie ten slotte voor eigen rekening.

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.

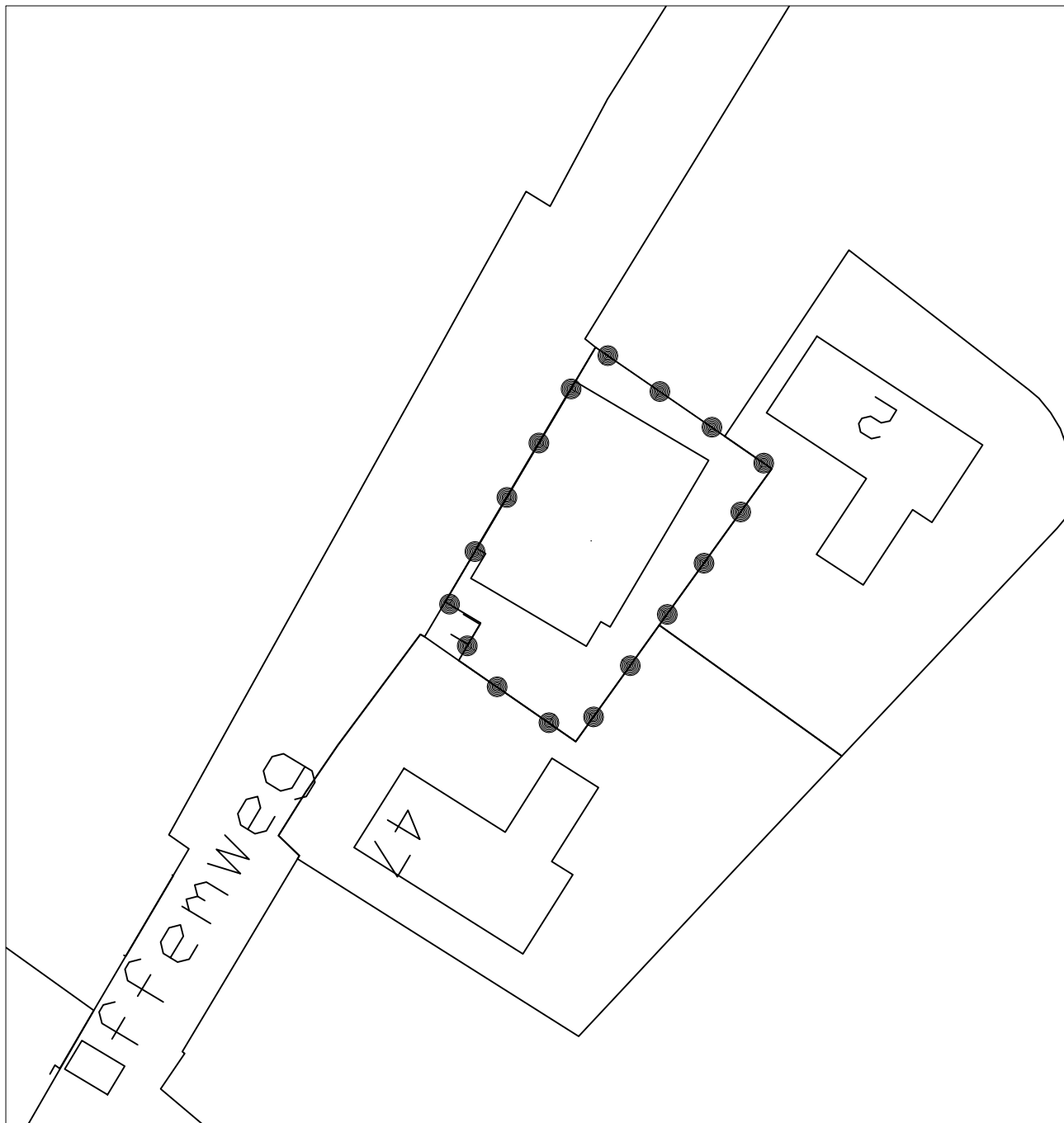
Indien vooroverlegreacties worden ingediend, worden deze opgenomen in een Nota 'behandeling vooroverleg' en indien noodzakelijk wordt deze ruimtelijke onderbouwing daarop aangepast.

Conform artikel 3.10 Wabo onder a wordt ter voorbereiding van het besluit de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd. Daartoe wordt de analoge ontwerp-omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken ter inzage gelegd in de gemeentewinkel van het Gemeentehuis van Noordwijk en wordt de digitale versie beschikbaar gesteld op de website van de gemeente. Van de tervisielegging wordt 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

In het nu geldende bestemmingsplan "Noordwijk Binnen" is geregeld, dat ter plaatse van het perceel Offemweg 39 alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan. Dit doet geen recht aan de sinds 2003 aanwezige situatie aldaar. Immers is het voormalige kantoorpand in dat jaar omgebouwd tot een kleinschalig appartementencomplex met vier wooneenheden. De gemeente Noordwijk is bereid om dit gebruik te legaliseren, zodat deze omissie hersteld wordt. Deze ontwikkeling past binnen het geldende gemeentelijk beleid en is in overeenstemming met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van de hogere overheden. Ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn geen belemmeringen aanwezig. Derhalve kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is naast grondgebonden woningen ook gestapelde woningbouw binnen het projectgebied toegestaan.



VERKLARING

Projectgebied



Projectgrens

project:

Offemweg 39

gemeente:

Noordwijk

betreft:

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

opdrachtgever:

RWV Advocaten

datum : 19 juni 2014

schaal : 1 : 500



 **BODG**
ruimtelijk advies

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