



Ruimtelijke onderbouwing Boerenburgerweg 35 Noordwijk

In opdracht van:	De heer A.J. Warmenhoven
Uitgevoerd door:	Ing. G. Bot, AgROM
Datum:	8 maart 2017

AGROM Advies Ruimtelijke Ordening Milieu

T: 023- 540 625 4 / M: 06- 14265465
W: www.agrom.nl / E: info@agrom.nl



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4. LEESWIJZER	3
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	4
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING PROJECTGEBIED	4
2.2. BESTAANDE SITUATIE PROJECTGEBIED	5
2.3. VISIE OP GEWENSTE INITIATIEF EN BIJBEHORENDE MOTIVERING	6
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	10
3.1. INLEIDING	10
3.2. RIJKSBELEID	10
3.3. PROVINCIAAL BELEID	12
3.4. REGIONAAL BELEID	15
3.5. GEMEENTELIJK BELEID	17
HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	19
4.1. WATER	19
4.2. BODEM	19
4.3. ECOLOGIE	21
4.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	23
4.5. GELUID	25
4.6. LUCHT.....	26
4.7. EXTERNE VEILIGHEID	27
4.8. MILIEUZONERINGEN	29
4.9. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	30
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	31
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	31
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
HOOFDSTUK 6: MOTIVERING	32
Bijlagen	
1. <i>Verkennd bodemonderzoek Boerenburgerweg 35, IDDS, d.d. 3 april 2015;</i>	
2. <i>Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Boerenburgerweg 35 te Noordwijk, Blom Ecologie, d.d. 1 mei 2015;</i>	
3. <i>Huismusonderzoek Boerenburgerweg 35 te Noordwijk, Blom Ecologie, d.d. 26 mei 2015;</i>	
4. <i>Archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO, verkennende fase) Boerenburgerweg 35 Gemeente Noordwijk, Transect, d.d. 22 september 2015.</i>	
5. <i>Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, d.d. 21 februari 2017</i>	

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Eind 2014 heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Noordwijk. Het principeverzoek (kenmerk: 20140030) heeft betrekking op het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning ter plaatse van het perceel aan de Boerenburgerweg 35 te Noordwijk. De huidige (verouderde) woning zal hiertoe worden gesloopt.

In de 'Principe-uitspraak Boerenburgerweg 35' (d.d. 17 februari 2015) is door de gemeente Noordwijk aangegeven dat het initiatief niet te vergunnen is binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen'. Hiertoe dient een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen. Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt invulling gegeven aan deze bepaling.

In deze onderbouwing komen relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is daarmee om de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling aan te tonen.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied betreft het perceel aan de Boerenburgerweg 35 te Noordwijk, kadastraal bekend onder nummer 4708, sectie F. De begrenzing van het projectgebied komt overeen met de eigendomsgrenzen.



Afbeelding: links de ligging van het projectgebied binnen Noordwijk, rechts impressie perceel Boerenburgerweg 35

1.3. Vigerend bestemmingsplan

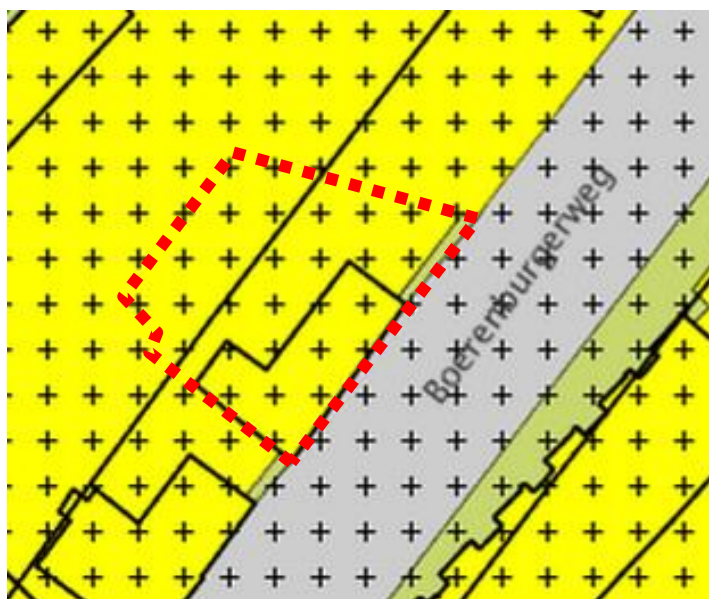
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Noordwijk vastgesteld op 27 juni 2013.

Het projectgebied is als onderdeel van een woongebied bestemd als 'Wonen' (artikel 18). De voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen worden benut voor wonen en het uitvoeren van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. Voorts zijn onder andere parkeervoorzieningen, tuinen, erven, groen, water en paden toegestaan.

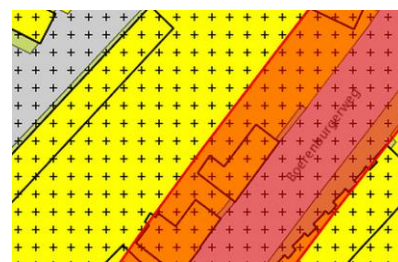
Ook is het projectgebied voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'. De voor 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geldt een archeologische onderzoeksverplichting bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en bodemroerende werkzaamheden dieper dan 50 cm. Ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 3' geldt een archeologische onderzoeksverplichting bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en bodemroerende werkzaamheden dieper dan 50 cm. Indien er sprake is van sloop-nieuwbouw waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering geldt er geen archeologische verplichting.

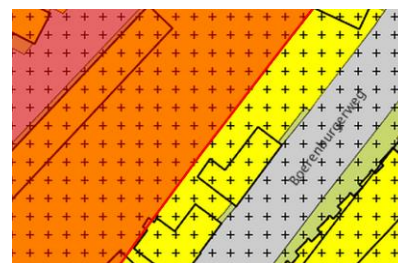
Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen' weergegeven. Op de linker afbeelding is het projectgebied bij benadering weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen'



Waarde – Archeologie 2



Waarde – Archeologie 3

Conclusie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse mag het aantal woningen niet meer zijn dan het aantal in de bestaande situatie: in de bestaande situatie is ter plaatse één woning aanwezig. Het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast valt de twee-onder-een-kapwoning buiten het huidige bouwvlak en worden de maximale goot- en nokhoogte overschreden. Aangezien het initiatief in strijd is met gebruiks- en bouwregels van het vigerende bestemmingsplan dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de toetsing van het gewenste initiatief aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de motivering van het initiatief nader toegelicht.

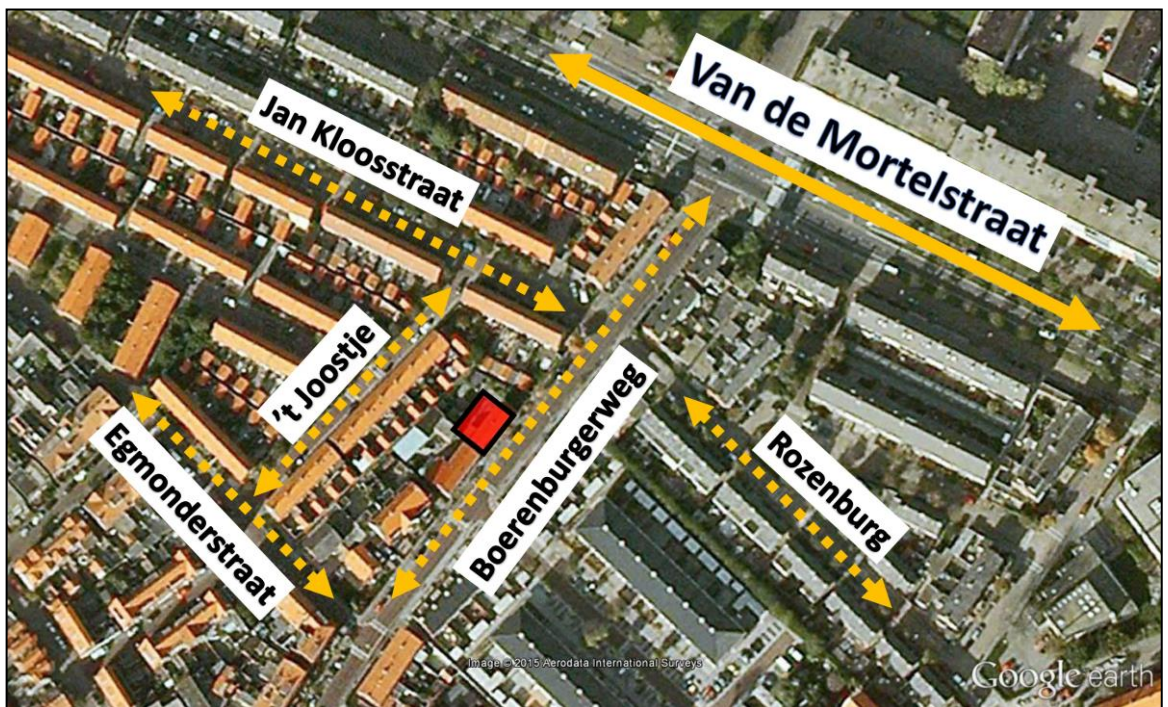
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie omgeving projectgebied

Het perceel aan de Boerenburgerweg 35 ligt centraal binnen Noordwijk. De Boerenburgerweg is een zuidelijke zijstraat van de hoofdontsluitingsweg Van de Mortelstraat. De Boerenburgerweg gaat uit van een 30km/u-zone.

De omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door een dichte bebouwingsstructuur met afwisselende bebouwingstypologie. Ten noorden van de Van de Mortelstraat is gestapelde woningbouw bestaande uit 4 tot 5 bouwlagen aanwezig. De bebouwing in de directe omgeving van het projectgebied is gevarieerd, maar gaat voornamelijk uit van rijwoningen bestaande uit twee bouwlagen met een kap welke in uiteenlopende perioden zijn gebouwd. De meeste van deze woningen zijn voorzien van een voortuin. Ten oosten van het projectgebied zijn woningen in drie bouwlagen met een plat dak gerealiseerd. Voorts komen langs de Boerenburgerweg ook verschillende vrijstaande woningen voor.

Parkeren ter plaatse van de Boerenburgerweg is deels voorzien op eigen terrein en deels in de vorm van langsparkeren op straat. Op de onderstaande afbeelding is de omgeving van het projectgebied in een groter geheel weergegeven.



Afbeelding: directe omgeving projectgebied



Afbeelding: bestaande bebouwing langs de Boerenburgerweg. Linker foto: recentelijke nieuwbouw aan de overzijde van het projectgebied. Rechter foto: gevarieerde bebouwing ten zuiden van het projectgebied.

2.2. Bestaande situatie projectgebied

Op het perceel aan de Boerenburgerweg is in de huidige situatie een woning aanwezig. Het perceel heeft een grootte van circa 408 vierkante meter. De woning bestaat uit twee bouwlagen met een kapconstructie. De woning verkeerd, mede door ouderdom (naoorlogse woningbouw) in een matige bouwkundige staat. In de gevels zijn op sommige plaatsen schuren aanwezig. Voorts verkeren de kozijnen/ramen alsmede de deuren door gebrek aan onderhoud in slechte staat. In tegenstelling tot de meeste woningen in de omgeving van het projectgebied ligt de woning direct aan het trottoir. Het overige deel van het perceel bestaat uit verharding en deels uit tuin. Het parkeren is voorzien op eigen terrein dat ontsloten wordt op de Boerenburgerweg. De onderstaande afbeeldingen geven een indruk van het projectgebied.

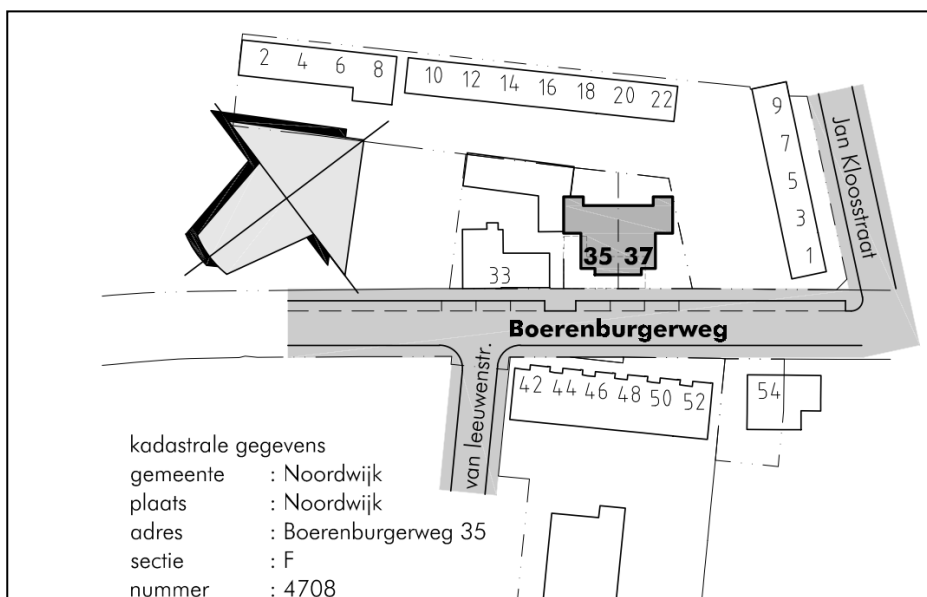


Afbeeldingen: foto 1 en 2 toont het aanzicht de huidige woning vanaf de Boerenburgerweg. Op foto 3 geeft een indruk van het (westelijk) achter terrein van het perceel. Ter plaatse van het noordelijk deel van het perceel (foto 4) is de bestaande in- en uitrit alsmede groen aanwezig.

2.3. Visie op gewenste initiatief en bijbehorende motivering

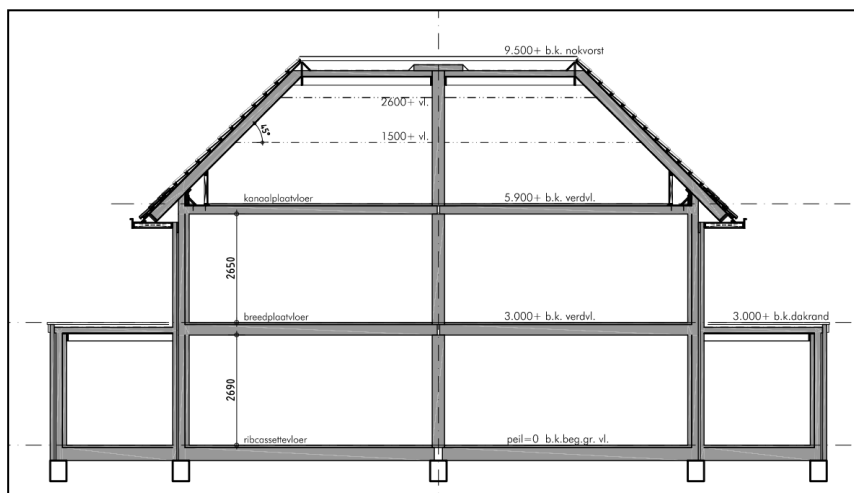
Voorliggend initiatief gaat uit van de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning op het kadastrale perceel onder nummer 4708, sectie F aan de Boerenburgerweg 35. De op het perceel, in matig bouwkundige staat, aanwezige woning zal worden gesloopt. De te ontwikkelen kavel heeft een oppervlakte van circa 408 vierkante meter.

Voor het perceel is door architectenbureau Bob Nieuweboer een bouwplan ontworpen. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige positionering van de twee-onder-een-kapwoning in relatie tot de directe omgeving.



Afbeelding: situatietekening toekomstige situatie

De twee-onder-een-kapwoning heeft per woning, inclusief aangebouwde garage een bebouwd oppervlakte van 97 vierkante meter. De twee-onder-een-kapwoning gaat uit van twee bouwlagen met een halve kap met een gedeeltelijk plat afgewerkt dak.

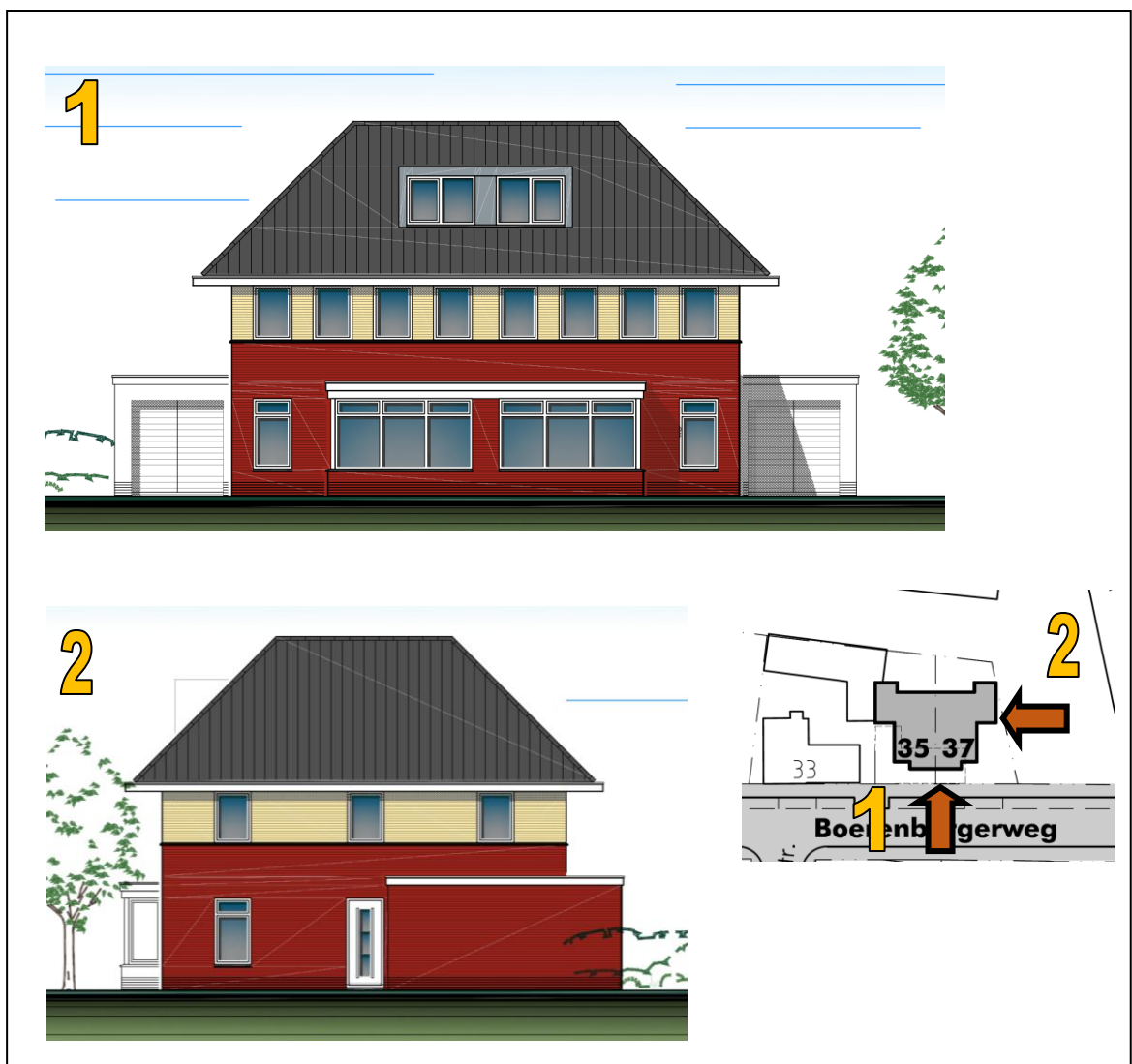


Afbeelding: principe doorsnede twee-onder-een-kapwoning

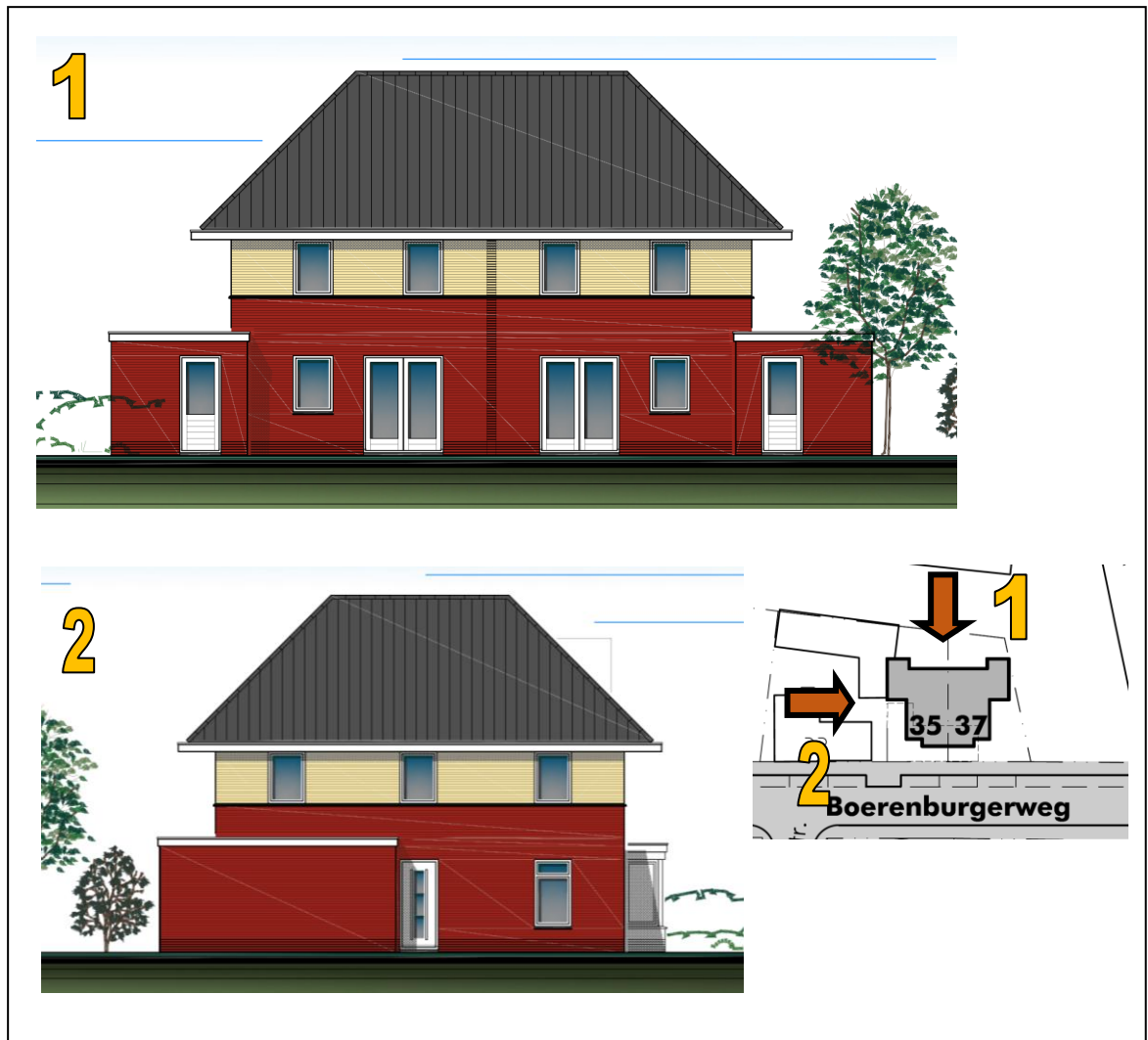
Doordat de nieuwe woningen iets verder op het perceel komen te liggen, ontstaan er voortuinen waar de bestaande woning nu direct aan openbaar gebied is gelegen. Door de woningen terug te plaatsen wordt meer in lijn met de overige woningen aan de Boerenburgerweg gebouwd. De verkavelingstype van de nieuwe woningen sluit hiertoe aan bij de verkaveling van de woningen ter plaatse van de Boerenburgerweg 54 en 56.

De bouwhoogte bedraagt 9,5 meter, de goot bevindt zich op een hoogte van circa 5,75 meter. Hiermee wordt aangesloten op de bouwhoogte van woningen in de directe omgeving. De materialisering van de gevels gaat uit van rood-bruin genuanceerd metselwerk. De gevel langs het raamprofiel op de tweede verzeeping gaat uit van plint met genuanceerd geel metselwerk. De kap wordt voorzien van donkere keramische dakpannen. De kozijnen en deuren worden uitgevoerd in hardhout.

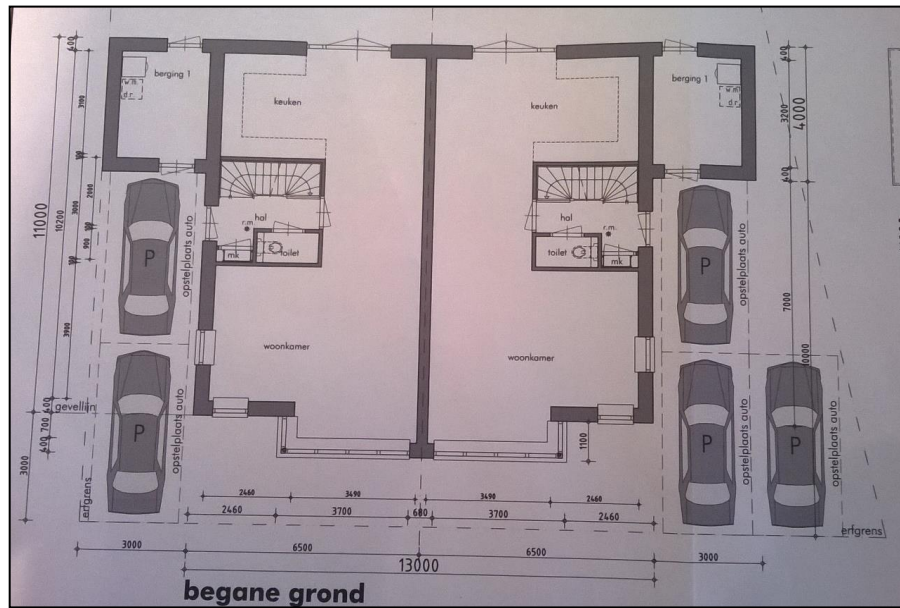
Op de onderstaande afbeelding is de voorgevel alsmede de rechter zijgevel weergegeven.



Op de onderstaande afbeelding is de achtergevel alsmede de linker zijgevel weergegeven.



Aan de parkeerbehoefte wordt voldaan op eigen terrein. Voor de woningen geldt een norm van 2 parkeerplaatsen. Daarnaast verdwijnt er door een extra inrit een parkeerplaats op openbaar terrein, welke gecompenseerd dient te worden. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen. Voorliggend initiatief voldoet aan deze parkeerbehoefte. De woningen worden via een eigen in- en uitrit ontsloten via de Boerenburgerweg. De overige gronden worden ingericht als tuin.



Afbeelding: parkeersituatie

HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de regio en de gemeente Noordwijk in samenhang met het voorliggende initiatief nader beschreven.

3.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het in deze ruimtelijke onderbouwing behandelde initiatief.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaardwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2009-2015 is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en bevat, naast een langetermijnvisie en een streefbeeld voor 2040, een concreet uitvoeringsprogramma 2009-2015.

In het Nationaal Waterplan worden de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid beschreven. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, droogte en zoetwatervoorziening, waterkwaliteit en gebruik van water. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt in het waterplan afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Specifiek heeft het Nationaal Waterplan betrekking op gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, zijnde het IJsselmeer, de Noordzee en de grotere rivieren. Het Rijk maakte in juni 2014 het voornemen bekend een nieuw Nationaal Waterplan op te stellen voor de periode 2016-2021. Het nieuwe Nationaal Waterplan bevindt zich momenteel in de ontwerpfase.

Conclusie

Voorliggend initiatief gaat uit van de sloop-nieuwbouw van een bestaande woning naar een twee-onder-een-kapwoning. hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

3.3. Provinciaal beleid

Visie ruimte en mobiliteit

De 'Visie ruimte en mobiliteit' (VRM), door Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De VRM bevat het strategische beleid met een planhorizon tot 2030. De VRM is parallel aan het Programma ruimte, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. In de navolgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

De provincie integreert met de VRM haar beleid voor mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij anticipeert de provincie op de (aankomende) Omgevingswet, waarin het kabinet de wetgeving voor ruimte, verkeer, water en milieu integreert. Tegelijk blijven er, ondanks alle raakvlakken, ook verschillen bestaan tussen het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving.

De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Ten behoeve van de voorliggende projectlocatie worden diverse relevante onderwerpen in de VRM benoemt. In het onderstaande wordt hier nader op ingegaan.

- *Beter benutten van bebouwde ruimte*

De provincie wil bijdragen aan het beter benutten van het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD). Het beter benutten van de bestaande bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Voorliggend initiatief sluit hier op aan.

- *Behoud en versterking leefkwaliteit van de bebouwde ruimte*

De provincie zet in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwbouw binnen de bebouwde ruimte. Het beter benutten en opwaarderen van het 'bestaand stads- en dorpsgebied' alsmede het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en behoud van voldoende groen zijn in de VRM benoemd als uitgangspunten.

- *Greenports*

Zuid-Holland kent onder de noemer greenports een aantal (glas)tuinbouwconcentratiegebieden die zich kenmerken door hun clusterwerking en de primaire productie en teelt van tuinbouwgewassen. De greenports vormen samen met het haven-industrieel complex het fundament van de Zuid-Hollandse economie. De provincie wil de greenports in Zuid-Holland waar

mogelijk versterken en de transitie versnellen. Het voorliggende projectgebied valt binnen het gebied van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Gezien de binnenstedelijke herstructurering is het voorliggende initiatief niet van negatieve invloed op de Greenport Duin- en Bollenstreek.

- *Het Zuid-Hollandse kustlandschap*

Veel meer dan de andere grote landschappen wordt het Zuid-Hollandse kustlandschap gekenmerkt door een afwisseling van stedelijk gebied, natuur en landschap. Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Instandhouding van de kwaliteiten van het duingebied en de landgoederenzone is van groot belang, met het oog op biodiversiteit en kustveiligheid. Het voorliggende initiatief heeft geen invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het Zuid-Hollandse kustlandschap.

- *Linten*

De Boerenburgerweg is onderdeel van de 'Lintenstructuur'. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. In de structuurvisie zijn linten aangewezen als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op cultuurhistorie en archeologie.

Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma mobiliteit en de Verordening ruimte opgesteld. De Visie ruimte en mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Dit programma kent, net als de VRM, de status van structuurvisie. Gezamenlijk beschrijven ze het integrale ruimtelijk beleid. De vier rode draden die beschreven zijn in de Visie ruimte en mobiliteit en die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie, komen ook terug in dit Programma ruimte. Het gaat om:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. In de paragraaf 'Verordening ruimte 2014' wordt hier op ingegaan.

Programma mobiliteit

Het Programma mobiliteit operationaliseert de strategische doelstellingen voor mobiliteit en beschrijft concrete maatregelen. Voor mobiliteit benoemt de provincie de volgende drie strategische doelen:

1. Op orde brengen van het mobiliteitsnetwerk, zodat mensen en goederen doelmatig de juiste plaats kunnen bereiken.
2. Verbeteren van de balans tussen mobiliteit en de kwaliteit van de omgeving, zodat mobiliteit veilig is, de omgeving leefbaar is en bijgedragen wordt aan energietransitie en ruimtelijke kwaliteit.
3. Beter aansluiten van het aanbod van openbaar vervoer bij de maatschappelijke vraag.

Het voorliggende initiatief gaat uit van de herontwikkeling binnen 'bestaand stads- en dorpsgebied'. De bestaande (verouderde) woning wordt gesloopt ten behoeve van een nieuwe twee-onder-een-kapwoning. Het initiatief is niet van negatieve invloed op de uitvoering van het Programma mobiliteit.

Verordening ruimte 2014

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening ruimte 2014 opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in ruimtelijke plannen.

De verordening schrijft voor dat stedelijke ontwikkelingen primair plaatsvinden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Alleen als binnen bestaand stads- en dorpsgebied geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling kan een nieuw uitleglocatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied in gebruik worden genomen. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hierbij van toepassing. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie. De ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit drie stappen:

- Stap 1: houdt in dat aangetoond wordt dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. In het Programma ruimte is aangegeven welke voorwaarden de provincie stelt aan regionale afstemming. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de beschikbaarheid van een actuele regionale woonvisie. Regionale afstemming hoeft niet voor elke ontwikkeling afzonderlijk plaats te vinden. Ontwikkelingen met een lokaal karakter (bijvoorbeeld kleinschalige voorzieningen met primair een functie op buurt-, wijk- of dorpsniveau) vergen meestal geen regionale afstemming.
- Stap 2: houdt in dat wordt onderzocht in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins, rekening houdend met belangrijke waarden en kwaliteiten van het gebied. Het verdient aanbeveling dit niet per plan te onderzoeken maar vooraf een overzicht te maken met de beschikbare ruimte binnen BSD, bijvoorbeeld in een gemeentelijke of regionale structuurvisie. Voor sommige stedelijke ontwikkelingen zijn in de verordening aanvullende regels opgenomen, zoals voor kantoren, bedrijven en detailhandel.
- Stap 3: houdt in dat indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan plaatsvinden, in die behoefte kan worden voorzien op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Aan deze stap is in de verordening een extra voorwaarde toegevoegd. De ontwikkeling van de betreffende locaties moet ook passen in de

richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit. Een verdere uitwerking hiervan is opgenomen in het Programma ruimte.

'Stedelijke ontwikkeling' is, ingevolge artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Gezien recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS(vz.) 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156) levert één nieuwbouwwoning geen stedelijke ontwikkeling op in de zin van artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro. Ongeacht deze uitspraak wordt in het onderstaande de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen.

In de Woonagenda 2014 van de regio Holland Rijnland is voor de periode 2013-2019 een verwachte woningbehoefte voor de subregio Noord (Noordwijk, Hillegom, Lisse, Noordwijkerhout en Teylingen) van 4.152 woningen benoemd. Toegespitst op de gemeente Noordwijk is voor de periode 2012-2019 een woningbehoefte benoemd van 1.031 woningen. Voorliggend initiatief voorziet in een actuele woningbehoefte. Hiermee wordt voldaan aan stap 1 van de Ladder.

Het voorliggende projectgebied is gelegen binnen het 'Bestaand stads- en dorpsgebied'. De voorliggende ontwikkeling gaat uit van de sloop van de huidige (verouderde) woning en de nieuwbouw van een twee-onder-een-kapwoning. Derhalve is er sprake van herstructurering van het bestaande perceel. Hiermee wordt voldaan aan stap 2 van de ladder. Trede 3 van de ladder is dan ook niet van toepassing op deze locatie.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid van de provincie Zuid-Holland.

3.4 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland (2009)

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de 'Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland' vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiele herziening. De Regionale Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 weer in de regio Holland Rijnland. Holland Rijnland is een gemeentelijk samenwerkingsverband van 15 gemeenten waar onder ander de gemeente Noordwijk onderdeel van uitmaakt. De structuurvisie heeft geen formele juridische status maar is zelfbindend richting alle 15 gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Daarnaast biedt het een kader bij toetsing van en inbreng voor provinciale en nationale ruimtelijke plannen zoals de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en nationale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit.

Holland Rijnland is een centraal gelegen regio in de randstad met een zeer gevarieerde landschappelijke kwaliteit en een hoogwaardig woonmilieu. De regio kenmerkt zich door concentratie van stedelijk gebied in de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie van Katwijk tot en met Leiden, en de stad Alphen aan den Rijn met de Oude Rijn als verbindend element. De stedelijke gebieden worden omringd door landelijk en open gebied, waarvan een belangrijk deel onderdeel is van het Groene Hart. In de Regionale Structuurvisie staan de versterking van het stedelijk gebied, de landschappen en de groene kwaliteit de komende jaren centraal.

Daarnaast wordt gericht ingezet op de versterking van de kenniseconomie en het verbeteren van de bereikbaarheid.

Hiertoe zijn in de structuurvisie zeven kernbeslissingen benoemd:

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.

De regio Holland Rijnland biedt een unieke woonomgeving met een diversiteit aan woonmilieus in het hart van de Randstad. In de structuurvisie is aangegeven dat het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit heeft hierbij wordt een opgave van netto 40.000 woningen voor de regio Holland Rijnland benoemd. Het merendeel van de regionale woningbouwopgave wordt geconcentreerd in de aangewezen Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie. Herstructurering van oude wijken krijgt prioriteit.

Conclusie

Op de visiekaart behorende bij deze structuurvisie is het voorliggende projectgebied aangewezen als 'stedelijk gebied'. Door de herontwikkeling van het perceel wordt, zij gering, bijgedragen aan de woningbouwopgave binnen de regio Holland Rijnland. Voorts wordt de ruimtelijke uitstraling, middels de sloop van de (verouderde) woning, van het perceel vergroot. Het initiatief is in lijn met het gestelde in de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland.

Regionale woonagenda Holland Rijnland

In december 2014 is de Regionale woonagenda Holland Rijnland vastgesteld. In de regio Holland Rijnland zal het aantal inwoners en huishoudens de komende vijftien jaar naar verwachting nog verder toenemen. Bovendien veranderen de leeftijd en samenstelling van huishoudens door vergrijzing en gezinsverdunding. Daar komt bij de economische en kredietcrisis met strengere hypotheekisen, dalen van woningwaardes, stagnatie in de bouw en verkoop van nieuwbouw.

Om goed in te kunnen spelen op de nieuwe omstandigheden hebben de gemeenten in Holland Rijnland de regionale woonagenda opgesteld. Met de woonagenda willen de gemeenten de woningmarkt versterken. Ook is er een belangrijke koppeling met het ruimtelijk beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en (inter)gemeentelijke structuurvisies. Deze agenda vervangt de vorige regionale woonvisie uit 2009. Noordwijk maakt met gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijkerhout en Teylingen onderdeel uit van subregio Noord. Katwijk valt in regio West, wat voor Noordwijk een extra complicatie oplevert omdat Katwijk en Noordwijk hun woningbouwprogramma ook met elkaar af dienen te stemmen.

De provincie maakt elke drie jaar een berekening van de verwachte woningbehoefte (WBR2013) en een bevolkingsprognose (BP2013). De gemeenten in Holland Rijnland scheppen de planologische voorwaarden om in de regionale woningbehoefte te voorzien. In de regionale

woonagenda is tot 2020 een woningbehoefte voor de regio van 17.660 woningen benoemd. Voor de subregio Noord gaat het in deze periode om een woningbehoefte van 4.152 woningen. Toegespitst op de gemeente Noordwijk is voor de periode 2012-2019 een woningbehoefte benoemd van 1.031 woningen.

Conclusie

Voorliggend initiatief draagt met het toevoegen van één extra woning bij aan de actuele woning behoefte zoals benoemd in de Regionale woonagenda Holland Rijnland.

3.5 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030

Op 2 september 2009 is de 'Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030' vastgesteld door de gemeenteraad. De 'Toekomstvisie Noordwijk 2025' uit 2004 vormt het referentiekader voor de ruimtelijke structuurvisie. In november 2013 is de ruimtelijke structuurvisie geactualiseerd conform vastgesteld gemeentelijk beleid.

De uitgangspunten van de ruimtelijke structuurvisie bieden de basis voor ruimtelijke keuzen, waarbij net als in de toekomstvisie 'kwaliteit' het centrale thema vormt. Uit de ruimtelijke 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.

De gemeente voert hiertoe een actief volkshuisvestingsbeleid om de diversiteit van het woningaanbod te kunnen waarborgen. De woningmarkt vormt een van de belangrijkste pijlers van de lokale economie. Regionaal wordt aangesloten op de regionale visie om de vraag naar woningen altijd binnen de regio op te lossen.

Conclusie

Door het toevoegen van twee nieuwe woningen aan woningvoorraad en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het perceel is het voorliggende initiatief in lijn met de 'Toekomstvisie Noordwijk 2015'. Voorts wordt middels de ontwikkeling de lokale economie gestimuleerd.

Actualisatie woonvisie 2010-2015

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie 'Noordwijk Wonen op Maat 2006-2015' vastgesteld onder de titel 'Een doorkijk over de crisis heen'.

Voor deze actualisatie van de Woonvisie zijn de belangrijkste beleidsuitgangspunten:

- Het bouwtempo wordt aangepast aan de marktomstandigheden en houdt rekening met de Noordwijkse bevolkingsontwikkeling en de eigen behoefte aan nieuwe woningen. De eerder gemaakte afspraken over bouwtempo en aantallen worden dan ook aangepast en waar nodig besproken met andere overheden.
- De norm van 30% (kernen) - 40% (uitleggebieden) sociale woningbouw is geen hard gegeven, het gaat er vooral om dat nieuwe woningtoevoegingen worden afgestemd op

de Noordwijkse vraag (aan de hand van woningbehoefteonderzoek) en de bebouwingsmogelijkheden van de locatie.

- Verder is van belang dat ruimte ontstaat voor diverse vormen van sociale woningbouw en variaties tussen koop en huur.

Voorts wordt in de actualisatie van de Woonvisie aangegeven dat de gemeente Noordwijk investeringen in het wonen voornamelijk laat plaatsvinden door ontwikkelende partijen (projectontwikkelaars en corporaties) en toekomstige eigenaren. Daarmee is de rol van de gemeente veel meer een faciliterende, die er in moet voorzien dat deze partijen hun rol kunnen invullen. De gemeente faciliteert en stuurt door middel van het aangeven van een toekomstvisie, het gebruik van het ruimtelijk instrumentarium, het grondbeleid en de organisatie van de ruimtelijke randvoorwaarden.

Conclusie

Voorliggend initiatief gaat uit van een herontwikkeling ter plaatse van het kadastrale perceel 4708, sectie F aan de Boerenburgerweg 35, te Noordwijk. De huidige (verouderde) woning wordt gesloopt en er zal een nieuwe twee-onder-een-kapwoning worden gerealiseerd. Het initiatief gaat uit van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het perceel. Het initiatief is in lijn met de woonvisie van de gemeente Noordwijk.

Welstandsnota

De 'Welstandsnota gemeente Noordwijk' is op 26 juni 2014 vastgesteld. Het voorliggende projectgebied is gelegen binnen het welstandsgebied 'Boerenburg' en wordt gekenmerkt als rechte wijk uit het midden van de 20ste eeuw. De woningbouw uit midden 20ste eeuw wordt gekenmerkt door herhaling, zowel van de woning op zich als van rijen en blokken in een samenhangende compositie. Deze zogenaamde stempels vormen herkenbare eenheden en hebben een ruim en groen karakter, versterkt door voor- en achtertuinen.

De doorgaande goot- en noklijnen lopen evenwijdig aan de straat en benadrukken de ordelijke stedenbouw. De woningen hebben een eenvoudige opbouw van twee lagen met een zadeldak. Binnen de rijen zijn er weinig accenten aangebracht. Schoorstenen geven, in combinatie met de herhaling van gevelelementen, ritme aan het straatbeeld.

Conclusie

Voorliggend initiatief zal worden behandeld door de welstandscommissie van de gemeente Noordwijk.

HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen in strijd met het bestemmingsplan’, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Het voorliggend initiatief gaat uit van de sloop-nieuwbouw van de bestaande (verouderde) woning naar een twee-onder-een-kapwoning. In de toekomstige situatie blijkt dat er slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert een verplichting tot watercompenserende maatregelen bij een toevoeging van het verhard oppervlakte met meer dan 500 m². De voorliggende toename van het verhard oppervlakte blijft ver onder de 500 m². Hiertoe hoeven ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie geen compenserende maatregelen te worden uitgevoerd.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland adviseert voor de nieuwe ontwikkeling om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen en met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Voorliggend bouwplan voldoet hieraan.

Conclusie

Het voorliggend bouwplan gaat uit van de aanleg van een gescheiden rioolstelsel. Voorts worden er geen uitlogbare materialen gebuikt. Voorliggend initiatief heeft geen (negatieve) effecten op de bestaande waterhuishouding en is daarmee in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het

gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Door bureau IDDS is het verkennend bodemonderzoek 'Boerenburgerweg 35' te Noordwijk uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerk 1410G687/RKO/rap1, d.d. 3 april 2015) is opgenomen als bijlage 1. Aan de hand van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Bovengrond

- in de bovengrond zijn bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PAK en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's en minerale olie.

Ondergrond

- in de ondergrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de ondergrond is licht verontreinigd met kwik, matig verontreinigd met lood, en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

Grondwater

- het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCl en minerale olie.

Het gehalte lood overschrijdt de betreffende tussenwaarde en geeft formeel gezien conform de Wet bodembescherming aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek naar de verspreiding / omvang en ernst van de verontreiniging. De verontreiniging is niet in de bovengrond en het grondwater aangetoond. In de grond zijn conform verwachting verontreinigingen met zware metalen aangetroffen. Deze verontreinigingen passen in het beeld van de bodemkwaliteitskaart. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat aanvullend bodemonderzoek dit beeld alleen maar zal bevestigen en verder geen relevante informatie zal opleveren. In het onderzoek wordt aangegeven dat in het kader van de voorgenomen bouw van twee-onder-een-kapwoning in afdoende mate een beeld verkregen is van de algemene chemisch bodemgesteldheid.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt in het onderzoek geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het voorliggende initiatief. Hiertoe heeft reeds telefonische afstemming met Omgevingsdienst West- Holland plaatsgevonden.

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan

de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden. Hier zal aan worden voldaan.

Conclusie

Het initiatief is daarmee in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.3 Ecologie

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is sinds 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming van toepassing.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening van de provincie Zuid-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ree, Bastaardkikker, Gewone pad, Rosse woelmuis, Bosmuis, Haas, Veldmuis, Bruine kikker, Hermelijn, Vos, Bunzing, Huisspitsmuis, Wezel, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Woelrat, Dwergspitsmuis, Konijn, Egel, Meerkikker.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van sloop/bouwwerkzaamheden welke tot nadelige effecten kunnen leiden op (beschermde) flora en fauna. Om na te gaan of er (beschermde) flora en fauna aanwezig is ter plaatse en in de omgeving van het projectgebied en of het initiatief tot significante nadelige effecten leidt is door bureau Blom Ecologie een 'Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Boerenburgerweg 35 te Noordwijk' uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerk BE/2015/57/r, d.d. 1 mei 2015) is opgenomen als bijlage 2.

In het onderzoek wordt gesteld dat de projectlocatie geen onderdeel is van een Natura 2000-gebied, Beschermde natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of Ecologische Hoofdstructuur. Effecten als gevolg van externe werking zijn uitgesloten.

In het projectgebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten voor. Het projectgebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten. Behoudens mogelijke verblijfplaatsen van huismus zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. De directe omgeving is geschikt leefgebied voor vleermuizen. Tevens is het mogelijk dat de rugstreeppad de planlocatie bevolkt gedurende de ontwikkeling. De ruimtelijke ingrepen leiden, behoudens broedvogels, rugstreeppad en vleermuizen, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Hiertoe dienen onderstaande maatregelen te worden getroffen om mogelijke tijdelijke effecten te voorkomen:

- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Het projectgebied tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren.
- Ten aanzien van rugstreeppad geldt dat de soort gedurende de sloop en ontwikkeling de locatie kan bevolken. In de periode april t/m augustus/september dient te worden voorkomen dat er potentiële voortplantingswateren ontstaan door het terrein voortdurend te egaliseren en met name de delen waar niet gewerkt wordt. In het gehele jaar maar met name in de periode oktober t/m maart dient het ontstaan van potentiële verblijf- en overwinteringslocaties te worden vermeden. Hopen puin en ander sloopafval dient direct te worden afgevoerd. Een alternatief voor bovenstaande werkwijze is gehele uitrastering van de gehele werklocatie middels een amfibieënscherm.

Tijdens het veldbezoek zijn meerdere huismussen waargenomen die, aan de voorzijde van de woning, onder de dakpannen verbleven en zich ophielden op de rand van het dak en de goot. De nestlocaties van huismus en de functionele leefomgeving zijn het gehele jaar beschermd. Er zijn voorts geen jaarrond beschermde nestlocaties aangetroffen. Gezien de aangetroffen huismussen is in het kader van de Flora- en faunawet het 'Huismusonderzoek Boerenburgerweg 35 te Noordwijk' uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerk: BE/2015/68, d.d. 26 mei 2015) is opgenomen als bijlage 3.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de instandhouding van de huismuspopulatie als gevolg van het initiatief niet in het geding is. De functionaliteit van de aanwezige nestlocaties is echter wel in het geding. Om overtreding van de natuurwetgeving te voorkomen dienen, conform de Soortenstandaard Huismus, enkele mitigerende maatregelen te worden genomen. De maatregelen dienen zowel voor, tijdens als na de werkzaamheden te worden toegepast.

Voorafgaand aan de werkzaamheden moeten verblijfplaatsen ongeschikt worden gemaakt door ze af te sluiten voordat ze weer gebruikt worden als voortplantingsplaats. Er moet gewerkt worden buiten de kwetsbare periode van de voortplanting. Deze periode loopt van april tot en met augustus. Echter, deze periode kan zowel eerder als later beginnen of eindigen afhankelijk van de lokale klimatologische omstandigheden en van de meteorologische omstandigheden voorafgaand en tijdens de werkzaamheden. Voorts dient een ecologisch werkprotocol opgesteld worden waarin alle ten behoeve van de huismus te nemen maatregelen (zoals bijvoorbeeld de voorziening van 10 nieuwe nestlocaties worden vastgelegd). Tijdens en na de werkzaamheden

dienen voorzieningen voor de huismus te worden genomen. Deze voorzieningen richten zich op het in stand houden van voldoende nestgelegenheid voor een volledige kolonie. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het maken van spleten tussen laatste rij dakpannen en dakgoten, plaatsen van neststenen en vogelvides.

Met initiatiefnemer is afgesteld dat de volgende maatregelen getroffen worden:

- de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd buiten de kwetsbare broedperiode van de huismus;
- voorafgaand aan de werkzaamheden worden de huidige nesten ongeschikt gemaakt voor de soort;
- er worden tien alternatieve nesten in de vorm van mussentil gerealiseerd binnen een straal van 200 meter van de huidige nesten, op een geschikte locatie voor de huismus;
- de alternatieve nesten worden minimaal drie maanden voorafgaand aan de sloop opgehangen;
- in de te realiseren twee-onder-een-kapwoning worden vogelvides geplaatst. Naar verwachting worden hiermee 30 nieuwe nesten aangebracht voor de huismus;
- in de tuin worden groenblijvende struiken geplant;
- ten minste drie maanden nadat de definitieve verblijven zijn aangeboden kunnen de tijdelijke voorzieningen eventueel worden verwijderd.

Vorengenoemde maatregelen (mitigatieplan/werkprotocol) zijn middels een ontheffingsprocedure ter verificatie aangeboden aan de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). In het schrijven van de RVO van 21 februari 2017 is aangegeven dat de voorgestelde en afgesteld maatregelen voldoende zijn. Gesteld wordt dat met het doorvoeren van de maatregelen voorkomen wordt dat er verbodsbepalingen zoals genoemd in artikel 3.1, lid 2 van de Wet natuurbescherming overtreden worden. Een ontheffing is niet nodig. Het schrijven van de RVO is als bijlage opgenomen.

Conclusie

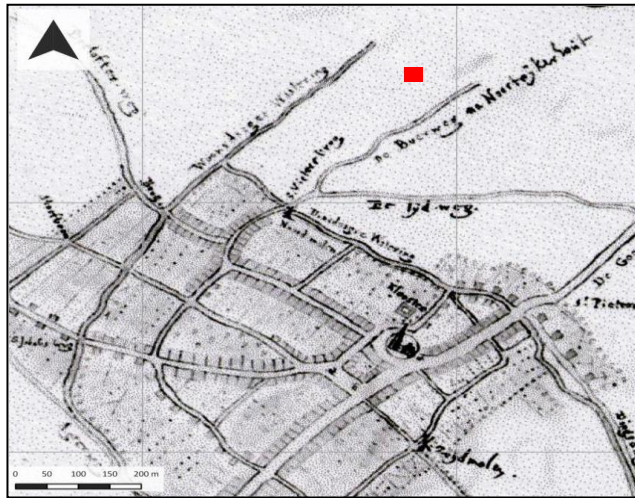
Bovengenoemde maatregelen zullen worden genomen tijdens de uitvoering. Het initiatief is in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

De wet- en regelgeving op rijksniveau met betrekking tot archeologie en cultureel erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet 1988 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan binnen ruimtelijke ontwikkelingen en de financiering van opgravingen.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt midden op een strandwal ten noorden van de historische kern van Noordwijk aan de historische Boerenburgerweg. Dit is reeds goed te zien op detailkaarten van het dorp die voorhanden zijn vanaf de tweede helft van de 16e eeuw. Op onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied omstreeks 1566 aan de Boerweg naar Noordwijkerhout ligt, hetgeen vermoedelijk de voorloper betreft van de Boerenburgerweg.



Afbeelding: historische kaart van Noordwijk uit 1566. Het projectgebied is weergegeven in het rood.

Het plangebied zelf is echter onbebouwd en lijkt niet ontgonnen gebied. Dit beeld verandert niet op een kaart uit 1619 en 1746 (Kaartenboek van Hoogheemraadschap Rijnland en de kaarten van Bolstra, zie afbeeldingen volgende pagina). Hierop is het plangebied ook niet bebouwd. Langs de Boerweg zijn in noordelijke richting wel enkele boerderijen te zien.



Afbeeldingen: Kaart van Noordwijk en omgeving in 1619 (links). Op de rechter afbeelding is een historische kaart van Noordwijk en omgeving uit 1746 weergegeven.

Dit beeld verandert niet in de loop van de 19e eeuw. In de 19e eeuw worden er kruiden- en bloembedden langs de Boerweg aangelegd. Dit landgebruik loopt door tot in de 20e eeuw, waarbij geleidelijk huizen verschijnen op verscheidene plaatsen. In 1951 is het voorliggende plangebied alsmede de directe omgeving tot ontwikkeling gekomen. Vanaf die periode is het plangebied deel uit gaan maken van de bebouwde kom van Noordwijk en is er aan de inrichting van het projectgebied niets veranderd.

Archeologie

Conform het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen' gelden ter plaatse van het projectgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie- 2' en 'Waarde - Archeologie 3'. Voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geldt een archeologische onderzoeks- verplichting bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en bodemroerende werkzaamheden dieper dan 50 cm. Ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 3' geldt een archeologische onderzoeksverplichting bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en bodemroerende werkzaamheden dieper dan 50 cm.

Beschouwing

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is door bureau Transect het 'Archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO, verkennende fase) Boerenburgerweg 35 Gemeente Noordwijk' uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerk 15040009, d.d. 22 september 2015) is opgenomen als bijlage 4 bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dat voor het projectgebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting geldt op het aantreffen van (nederzettings)resten uit de periode Neolithicum – Middeleeuwen. Deze verwachting is gebaseerd op de landschappelijke ligging van het plangebied, namelijk op een strandwal waarvan de top nog intact is en die wordt afgedekt door jongere duinafzettingen, die in het kader van zandwinning vermoedelijk zijn afgegraven.

Binnen het plangebied bestaat op basis van de onderzoeksresultaten een middelhoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten. Gezien deze verwachting is ter plaatse van het projectgebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Met het booronderzoek wordt geconcludeerd dat er tot 160 cm onder het maaiveld geen archeologische resten aanwezig zijn. Tot deze diepte zijn namelijk geen vegetatieniveaus herkend en is een groot deel van de bodemopbouw omgewerkt. Geadviseerd wordt daarom om graafwerkzaamheden ten behoeve van de toekomstige nieuwbouw tot deze diepte te beperken. Wanneer graafwerkzaamheden dieper reiken dan 160 cm beneden het maaiveld, verdient het de aanbeveling de nieuwbouw in het plangebied te laten plaatsvinden onder een archeologische begeleiding.

Het voorliggende initiatief gaat uit van maximale graafwerkzaamheden van circa 100 cm onder maaiveld, een archeologische begeleiding tijdens de werkzaamheden is derhalve niet noodzakelijk. Te allen tijde geldt de wettelijke plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet. Hier zal aan worden voldaan.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in relatie tot het aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een

akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

De voorliggende ontwikkeling gaat uit van de sloop van de huidige woning en de nieuwbouw van een twee-onder-een-kapwoning. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen' is ter plaatse van het projectgebied reeds een woonfunctie toegestaan. Derhalve is er geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige functie. Voorts wordt ten opzichte van het bestaande planologisch regime het bouwvolume (voorgevel), door de aanleg van een voortuin, verder van de weg voorzien waardoor het akoestisch klimaat ten opzichte van de reeds bestaande woonbestemming zal verbeteren. Voorts dient conform het Bouwbesluit 2012 te allen tijde een binnenniveau van 33 dB te worden gewaarborgd.

In een reactie van de Omgevingsdienst West-Holland is aangegeven dat op basis van de Regionale Verkeers- en Milieukaart van de gemeente Noordwijk het geluidniveau van de gevel indicatief circa 56 dB bedraagt. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een gevelgeluidwering van 25 dB. In dat geval kan worden voldaan aan een binnenniveau van 33 dB.

Conclusie

Het initiatief is daarmee in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM

pro-jecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Het initiatief gaat uit van de sloop van de huidige (verouderde) woning en de nieuwbouw van een twee-onder-een-kapwoning. Het initiatief blijft onder ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit.

Conclusie

Voorliggend initiatief is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10⁻⁶/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving

worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

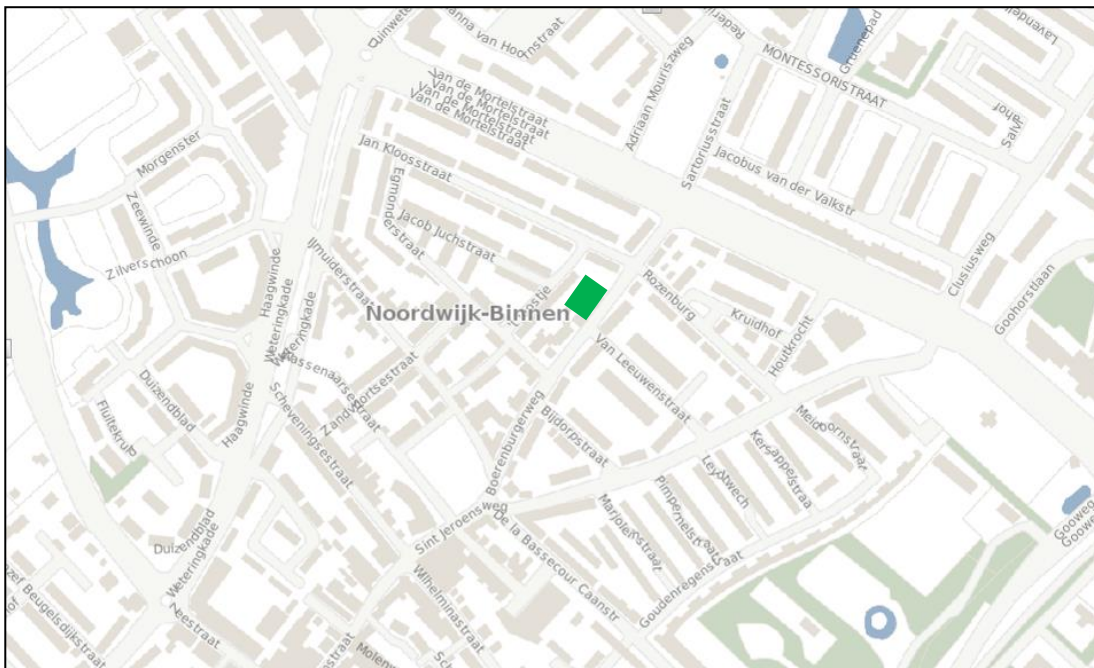
Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.



Afbeelding: uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl) het projectgebied is globaal aangegeven in het groen

Beschouwing

Met het initiatief wordt een gevoelige functie, namelijk een woonfunctie, mogelijk gemaakt, dan wel gewijzigd.

Op basis van de risicokaart (www.risicokaart.nl) en het vigerende bestemmingsplan

Kan gesteld worden dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen zijn.

Het projectgebied valt niet binnen de zonering van een transportroute van vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor en/of water.

Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Met het initiatief wordt geen nieuwe risicobron geïntroduceerd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zal de voorliggende herontwikkeling geen relevante negatieve invloed hebben op het plaatsgebonden en groepsrisico. Het initiatief is daarmee in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.8 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dienen er bij ruimtelijke plannen waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Deze afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Beschouwing

De directe omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt als woongebied. In het vigerende bestemmingsplan is de dichtstbijzijnde niet-woonfunctie gelegen ten noorden van de Mortelstraat. Het betreft hier een maatschappelijke bestemming; deze gronden zijn momenteel ingericht als parkzone. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor maatschappelijke voorzieningen een maximale richtafstand van 30 meter. Gezien de onderlinge afstand van meer dan 125 meter zal het initiatief niet tot mogelijke hindersituaties leiden.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r..

Beschouwing

De voorliggende ontwikkeling gaat uit van de sloop van de huidige (verouderde) woning en de nieuwbouw van een twee-onder-een-kapwoning. Het initiatief heeft geen significante negatieve gevolgen voor het milieu.

Conclusie

Het opstellen van een m.e.r. beoordeling of plan M.E.R. is niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. De gemeente Noordwijk heeft met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Het ontwerpbesluit heeft voorts voor zes weken ter inzage gelegen, een ieder is daarbij in de mogelijkheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ontvangen. De beantwoording van deze zienswijze is bij het besluit gevoegd.

HOOFDSTUK 6: MOTIVERING

Voorliggend initiatief gaat uit van een herontwikkeling ter plaatse van het kadastrale perceel 4708, sectie F aan de Boerenburgerweg 35, te Noordwijk. De huidige (verouderde) woning wordt gesloopt en er zal een nieuwe twee-onder-een-kapwoning worden gerealiseerd. Het initiatief leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en tevens wordt de woonfunctie versterkt.

In de voorgaande hoofdstukken is het relevante beleid in relatie tot het initiatief beschreven. Het initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het project uitvoerbaar in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.