

**Ruimtelijke onderbouwing inzake
nieuwbouw woning Dobbelmannduin
10 Noordwijk aan Zee**

Definitief

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Familie Juffer
RB 70.021
Januari 2018
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding 3
1.2	Aanleiding 3
1.3	Gewenst bouwplan 3
1.4	Planologisch kader 7
1.5	Strijdigheid met bestemmingsplan 8
1.6	Procedurekeuze 8
1.7	Doel 9
1.8	Verantwoording 9
1.9	Leeswijzer 9
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING 10
2.1	Ligging en historie 10
2.2	Het plangebied zelf 11
2.3	Stedenbouwkundige visie gemeente op het bouwplan 12
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSTOETS 15
3.1	Rijksbeleid 15
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 15
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 15
3.2	Provinciaal beleid 16
3.2.1	<i>Verordening ruimte 2014</i> 16
3.3	Gemeentelijk beleid 19
3.3.1	<i>Toekomstvisie Noordwijk 2025</i> 19
3.3.2	<i>Omgevingsvisie Noordwijk 2030</i> 19
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 21
4.1	Archeologie 21
4.2	Bodem 22
4.3	Cultuurhistorie 24
4.4	Ecologie 24
4.5	Fysieke veiligheid 27
4.6	Geluid 28
4.7	Luchtkwaliteit 28
4.8	M.e.r.-beoordeling 28
4.9	Milieu(hinder) 30
4.10	Watertoets 30
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 31

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld als onderbouwing voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend document de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval heeft het project betrekking op de nieuwbouw van een woning op het perceel Dobbelmannduin 10 te Noordwijk aan Zee. De villa die hier tot voor kort stond is inmiddels gesloopt.

1.2 Aanleiding

Ter plaatse van het perceel Dobbelmannduin stond tot kortgeleden een in 1964 gebouwde villa. Deze villa is inmiddels gesloopt en er is het concrete plan hiervoor in de plaats een nieuwe woning te gaan bouwen die wordt gebouwd volgens het energiezuinige principe van een Passiefhuis. Deze methode van bouwen, waarbij uit wordt gegaan van een extreem goed geïsoleerd gebouw is wereldwijd erkend als het premium qua comfort, gezondheid en energiezuinigheid.

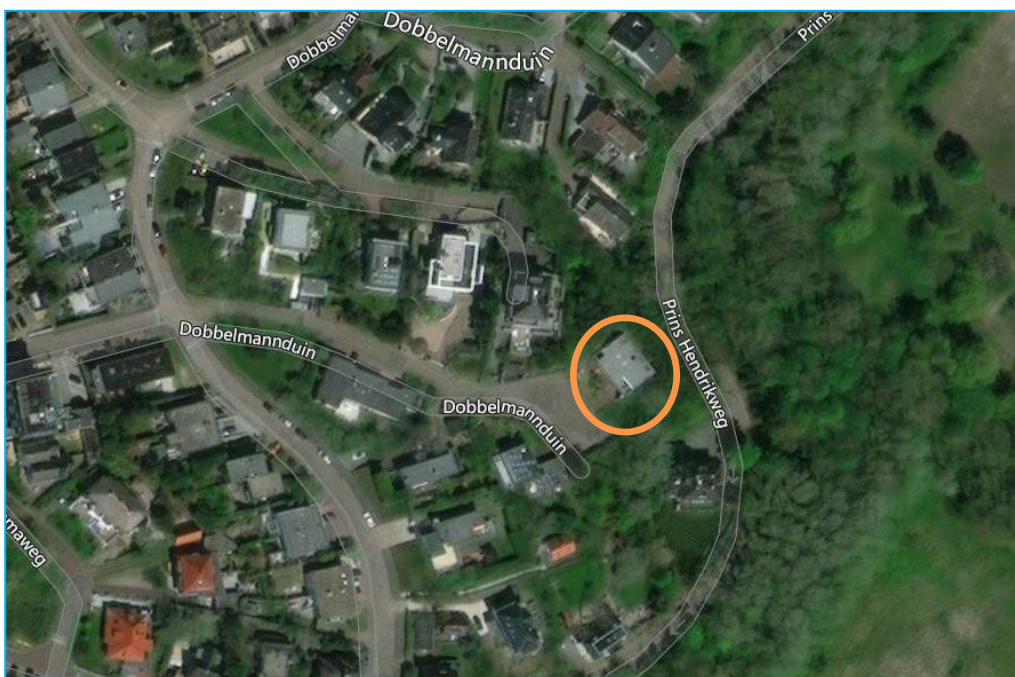
Een passiefhuis gaat uit van de kwaliteit van het gebouw, berekend volgens een uitgebreid programma (PHPP) waarbij installaties, in tegenstelling tot in Nederland gangbare methoden, niet of nauwelijks nodig zijn. Omdat een passiefhuis via normering uit zichzelf al extreem energiezuinig is, kan met zeer weinig opwekkingsmiddelen een zelfvoorzienend huis gebouwd worden.

Dit betekent dat de buitenwanden beter geïsoleerd en – als gevolg daarvan – zwaarder gedimensioneerd worden. Mede hierdoor zal het bruto vloeroppervlak van de nieuwe woning ten opzichte van de bestaande woning toenemen met 32 m². De massa van de nieuwe woning bedraagt 1.640 m³.

Onderstaand eerst een weergave van de locatie vanuit de lucht, gevolgd door een weergave van het perceel vanaf 'streetview'. Daarna volgen enkele weergaven van het beoogde bouwplan.

1.3 Gewenst bouwplan

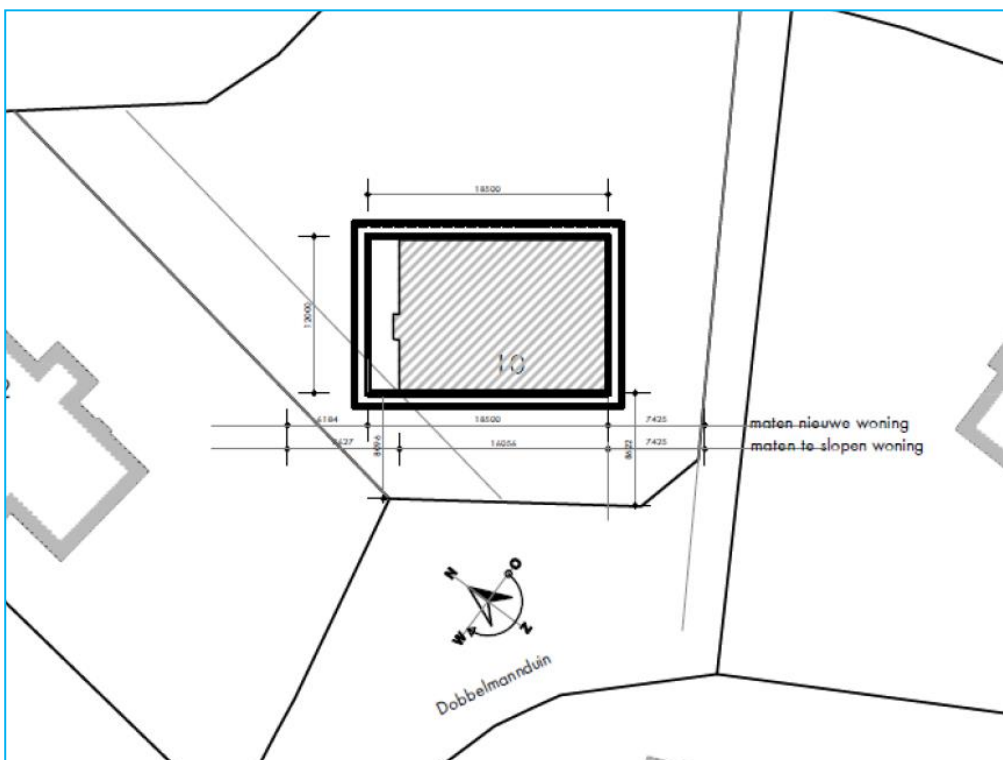
Ten behoeve van het bouwplan is door Room Ontwerp en Bouwadvies uit Emmen een zeer uitvoerige presentatiemap ontwikkeld waarin het bouwplan tot in detail is weergegeven. Dit document is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd, zodat de volledige presentatie daardoor het beste tot zijn recht komt.



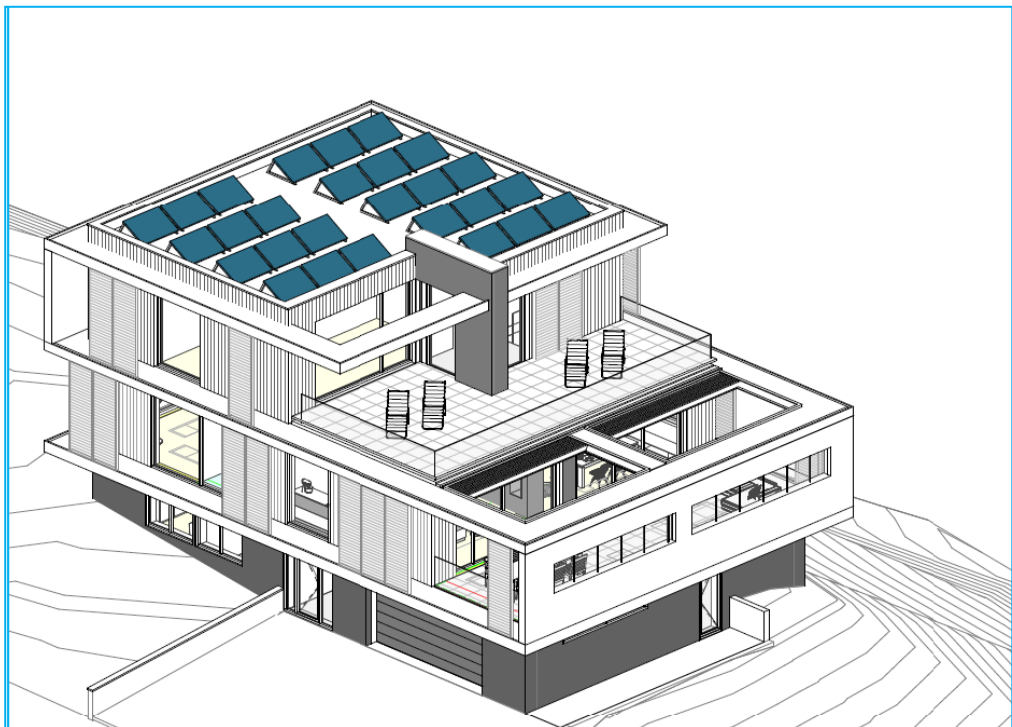
De inmiddels gesloopt villa



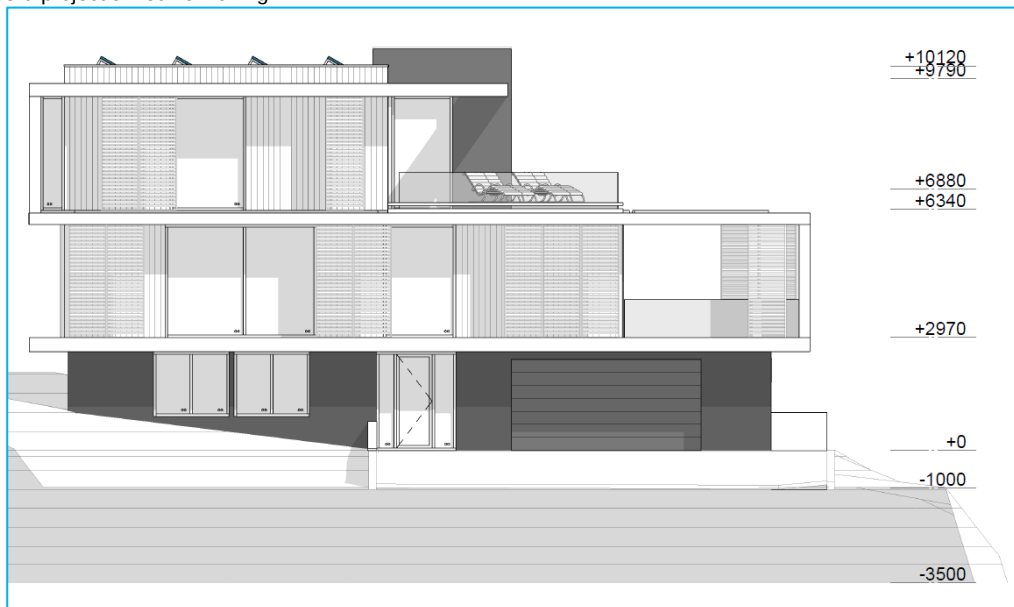
Plangebied na sloop van de villa



Weergave projectie nieuwbouw op het perceel



3-d projectie nieuwe woning



Weergave beoogde oostgevel



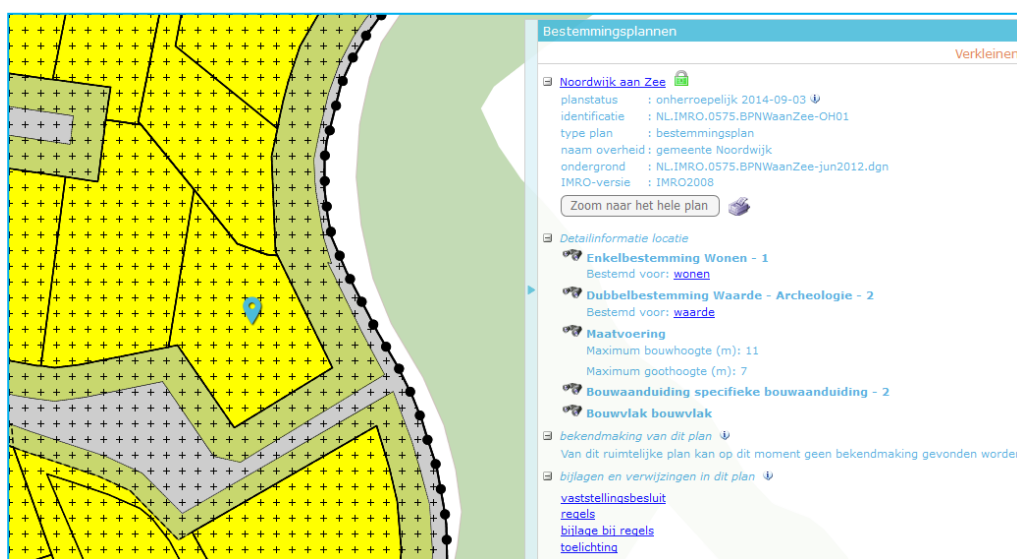
Weergave vogelvlucht

1.4

Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan Noordwijk aan Zee, zoals deze onherroepelijk is geworden op 3 september 2014. In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd als enkelbestemming 'Wonen – 1', is het perceel verder voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (zie ook paragraaf 4.1 over relatie bouwplan met archeologie) en geldt dat ter plaatse een bouwvlak aanwezig is. Ten aanzien van het bouwen en positionering binnen de bestemming Wonen – 1 gelden de volgende regels:

- Minimale inhoud hoofdgebouw 500 m³
- Maximale inhoud hoofdgebouw 1.500 m³
- Minimale breedte van het hoofdgebouw 8 m
- Maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw 14 m
- Minimale afstanden tot de zijdelingse bouwgrenzen 4 m
- Som van minimale afstanden tot de zijdelingse bouwgrenzen 16 m
- Maximale afstand hoofdgebouw – openbare weg 15 m
- Maximale goothoogte 7 m
- Maximale bouwhoogte 11 m



1.5 Strijdigheid met bestemmingsplan

Het perceel heeft de bestemming 'Wonen-1' met 'specifieke bouwaanduiding -2'. De bestaande bungalow voldeed niet aan de eisen in het bestemmingsplan m.b.t. de minimale afstanden tot de bouwgrenzen. De nieuwe woning gaat uit van een footprint die over de contouren van de bestaande woning ligt en daar aan de zijgevels uitsteekt. De zijgevels zijn qua maat als in de bestaande situatie, maar dan met overstekken van 1,2 m erbij. Er zijn overstekken aan alle gevels. Het bebouwde oppervlak neemt toe met 32 m². Tevens wordt net in de bestemming Tuin gebouwd. Ook in de bestaande situatie was reeds binnen de bestemming Tuin gebouwd.

1.6 Procedurekeuze

Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in medewerking bij recht aan de gewenste plannen.

De gemeente wil toestemming aan het verzoek verlenen via de uitgebreide Wabo-procedure (Projectafwijkingsbesluit), de motivatie tot medewerking is uitvoerig weergegeven in paragraaf 2.3.

Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan/beheersverordening (artikel 2.1 lid 1 sub c).

Om het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren, is een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor de motivering van een besluit op een dergelijke aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.7 Doel

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. Het plan dient aantoonbaar niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.8 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeld beschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.9 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van Rijks-, Provinciaal- tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het perceel Dobbelmannduin 10 bevindt zich in de kern Noordwijk aan Zee. Noordwijk aan Zee is gelegen binnen de Zuid-Hollandse gemeente Noordwijk. Hieronder een weergave van de ligging van Noordwijk aan Zee vanuit een hoger gebiedsperspectief.



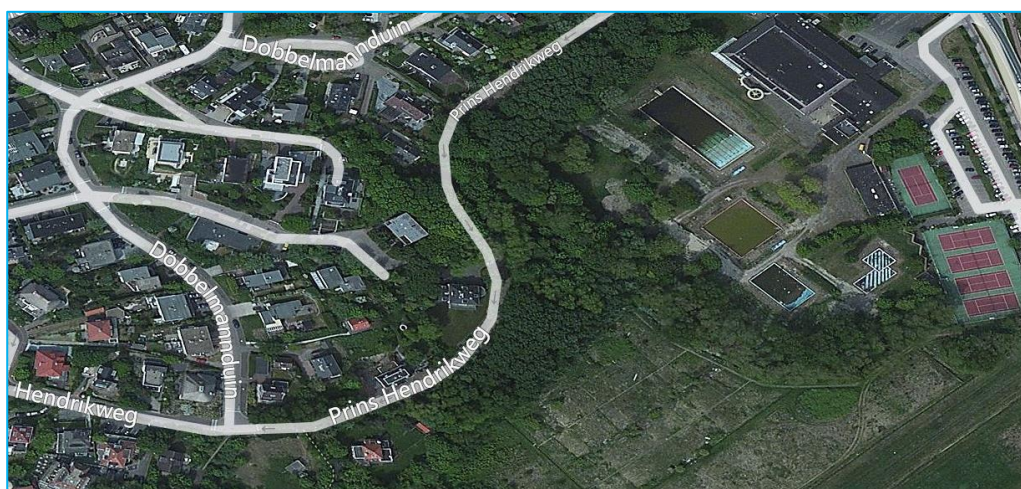
Nederland, provincie Zuid-Holland en gemeente Noordwijk in één oogopslag.

Onderstaand is nog weergave gedaan van de ligging van Noordwijk aan Zee zelf en de globale ligging van het perceel binnen Noordwijk aan Zee ter plaatse van de rode ster.



2.2 Het plangebied zelf

Het plangebied is groot circa 1605 m². De locatie bevindt zich op de top van de Dobbelmannduin op een hoogte van ongeveer 18 meter boven NAP. Op het perceel was tot voor kort een villa gelegen, die is onlangs gesloopt. Het perceel wordt omringd door andere woningen. Ten oosten van het perceel bevindt zich nog een sport/recreatief complex met onder andere tennisbanen en een zwembad.



Onderstaand nog een weergave van de huidige staat van inrichting van het plangebied.



2.3 Stedenbouwkundige visie gemeente op het bouwplan

Vanuit de gemeente is er vanuit verschillende disciplines naar het beoogde bouwplan gekeken. Hierna volgen de bevindingen daarvan, deze zijn afkomstig van het 'Integraal advies principeverzoek Dobbelmannduin 10 aangepast ontwerp Z/16/028523' d.d. 20 april 2017.

Moderne villa en welstand

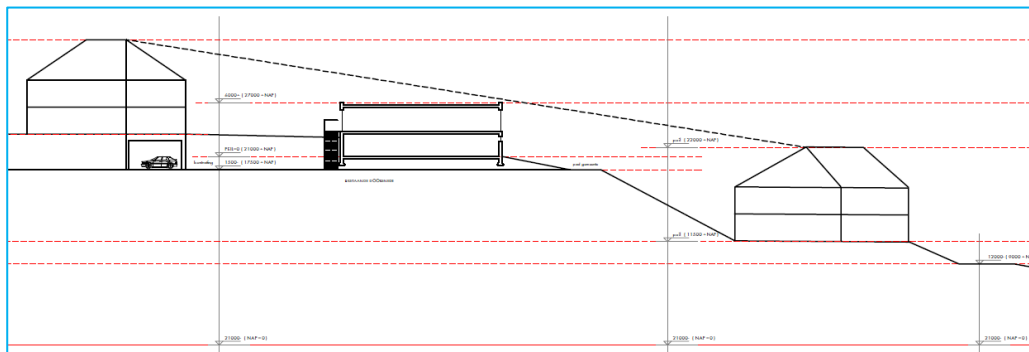
De bouwregels van het bestemmingsplan maken een woning van twee bouwlagen met een schuine kap mogelijk. Dit is gericht op het bouwen van een traditionele vrijstaande woning. De karakteristiek van deze buurt is echter dat er vooral moderne villa's met een plat dak staan. De welstandcriteria zijn ook op gericht op moderne villabouw. Er zijn meerder villa's in de buurt met 3 bouwlagen. Daarvan ligt de onderste bouwlaag dan onder het peil. Dit is voor onderhavig bouwplan niet het geval. Het eerdere bouwplan is besproken door de welstandcommissie. Zij ziet onder voorwaarden voldoende aanleiding voor nadere uitwerking van het (schets)bouwplan.

Massa en hoogte

De vorige woning had een goothoogte van 6 meter. Er geldt een maximale goothoogte van 7 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 11 meter. De goothoogte van de beoogde woning is 9,79 m (bovenkant derde bouwlaag). Het is de wens van de aanvrager om 3 bouwlagen te realiseren.

De beoogde nieuwe woning is volgens berekening van de architect 1640 m³ groot. Dit is in strijd met de maximale inhoudsmaat van 1500 m³. Een deel van de inhoud komt onder het bestaande maaiveld, maar telt wel mee. De impact van de massa neemt af ten opzichte van het eerder plan. De afwijking valt binnen de 10% afwijkmogelijkheid die in het bestemmingsplan is opgenomen.

De plaatsing van de woning en de bovenste bouwlaag in het bijzonder, sluit aan bij omliggende woningen. De dakrand steekt niet uit ten opzicht van een denkbeeldige lijn die de daken van de naastgelegen woningen verbindt. Onderstaande weergave verduidelijkt dat beeld.



Wat betreft de situering gaan de bouwregels uit van een minimale afstand van 4 meter van de grenzen van het bouwvlak. Hieraan werd bij de vorige woning niet voldaan. In het vorige bestemmingsplan 'Oude Zeeweg e.o.' is in de bouwregels een afstand van minimaal 4 meter tot de perceelsgrens vastgelegd en dus niet tot de bouwgrenzen. Er is ruimte om van deze regel mbt minimale afstanden in het vigerende bestemmingsplan af te wijken. De vorige woning was wel al bijna 16 meter breed. Naar achteren toe bouwen is technisch lastig, vanwege het sterk aflopende terrein op de steilrand. Bovendien is het bouwen op de steilrand ongewenst. De steilrand is een uniek onderdeel van het landschap. Op deze manier wordt de steilrand geen kwaad gedaan. Afwijken van de regels rondom situering uit het bestemmingsplan is daarom aanvaardbaar. Hier is dus sprake van een unieke situatie en daarom kan er niet naar dit bouwplan worden verwezen als precedent om mee te werken aan het afwijken van de bouwregels uit het bestemmingsplan voor de situering van het gebouw ten opzichte van bouwgrenzen en perceelgrenzen. Aan de rechterzijde valt het overstek voor een deel in de bestemming 'Tuin'. Hier is de afstand tot een naburige woning het grootst. Daarom is dit aanvaardbaar.

Het plan van Dobbelmannduin 10 past stedenbouwkundig gezien in zijn omgeving. De stijl van de woning sluit goed aan bij de bungalows die verder in het stukje straat van Dobbelmannduin staan. Een aantal woningen in de straat lijkt ook uit meer dan twee woonlagen te bestaan. Bij deze woningen zit een groot gedeelte onder de grond, het gaat hier vaak om garages. Geen enkele woning heeft meer dan twee woonlagen boven het daarvoor geldende peil.

Belangrijk in dit gebied is dat de openheid en het groene karakter van het duingebied gewaarborgd blijft. Daardoor moet de afstand tot de zijdelingse erfgrenzen groot genoeg zijn.

De goothoogte van het bouwplan is hoger dan het bestemmingsplan toestaat. De bestemmingsplanregels zijn gericht op het bouwen van een woning van twee bouwlagen met daarboven een schuine kap. De karakteristiek van een moderne villa met een plat dak past echter beter bij de bestaande bebouwing in deze buurt. De welstandcriteria zijn hier ook op gericht. Onderhavig bouwplan is een moderne villa met plat dak.

Het aangepaste bouwplan ligt een meter lager dan een bouwplan in een eerder behandeld principeverzoek. Nu is de impact van de bebouwing minder groot. De massa blijft binnen 10% boven de maximale 1500 m³ uit het bestemmingsplan. Een gedeelte ligt onder het bestaande maaiveld.

De afstanden tot aan de perceelgrenzen zijn getekend, zijn aanvaardbaar. Het plan is qua verschijningsvorm, bouwhoogte en volume aangepast en ingepast in de omgeving. Het bouwplan is wat betreft ruimtelijke ordening en stedenbouw aanvaardbaar. Aan onderhavig bouwplan kan medewerking worden verleend.

3 Hoofdstuk 3 Beleidsstoets

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het Rijk voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied en directe omgeving zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden bij deze ruimtelijke onderbouwing en ontwikkeling.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling

Er wordt voorzien in de nieuwbouw van 1 woning op een bestaande woonbestemming. Momenteel is jurisprudentie (in ontwikkeling) over het begrip 'stedelijke ontwikkeling' in relatie tot woningbouwplannen.

In een uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201500601/1/R2 d.d. 2 september 2015) is bijvoorbeeld bepaald dat een woningbouwproject van 6 woningen niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

In voorliggend plan wordt uitgegaan van het toevoegen van netto gezien 0 woningen, zodoende is het project niet 'Ladderplichtig'. Hierdoor hoeft bij voorliggende casus de ladder voor duurzame verstedelijking niet verder te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

In de Visie ruimte en mobiliteit is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de bijbehorende ruimtelijke verordening is dit in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Zuid-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

De provinciale Verordening is bindend voor gemeenten, de Structuurvisie niet – die is alleen bindend voor de provincie zelf.

3.2.1 Verordening ruimte 2014

De Verordening is op 9 juli 2014 vastgesteld en op 12 januari 2017 is geconsolideerd. In de Verordening zijn regels opgenomen voor bestemmingsplannen.

In de verordening wordt een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en bestaande ruimtelijke ontwikkelingen. Onder bestaande bebouwing, bestaand gebruik of een bestaande ruimtelijke ontwikkeling wordt verstaan hetgeen:

- a. ingevolge het op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening geldende bestemmingsplan rechtmatig aanwezig is;
- b. waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bij een omgevingsvergunning is afgeweken van het bestemmingsplan of een aanvraag hiertoe is ingediend die kan worden verleend;
- c. in overeenstemming met deze verordening tot stand is gekomen of waarvoor ontheffing van deze verordening is verleend of waarover het gemeentebestuur een besluit heeft genomen als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.

Gelet op het voorgaande is het perceel Dobbelmannduin 10 als bestaande woonbestemming aan te merken.

Voor het beoogde bouwplan zijn de volgende onderwerpen uit de Verordening van belang:

- a. Ladder voor duurzame verstedelijking;

b. Ruimtelijke kwaliteit.

Ad a: Ladder voor duurzame verstedelijking

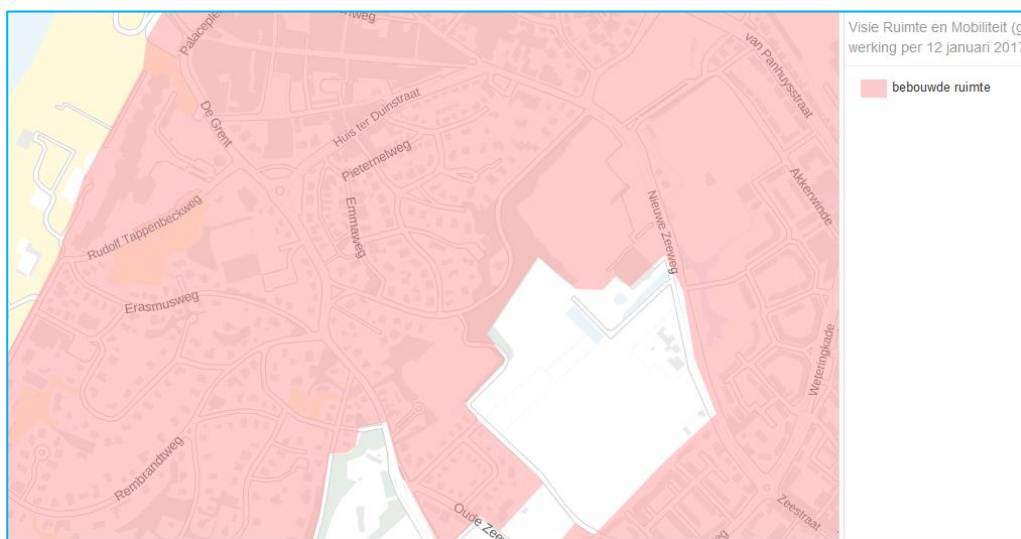
In artikel 2.1.1 is geregeld dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de eisen met betrekking tot de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder voor duurzame verstedelijking in de Verordening is identiek aan de bepalingen daaromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De eisen ten aanzien van de ladder op grond van de Verordening zijn dan ook geen aanvullende eis ten opzichte van landelijke wetgeving. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken.

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt elke ruimtelijke ontwikkeling begrepen, dus ook bestaande. Het beoogde bouwplan is gelet op jurisprudentie niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, daarvoor is de nieuwbouw van 1 woning te kleinschalig.

Ad b: Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 2.2.1 worden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen regels gegeven met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk indien deze past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). In de toelichting op de Verordening is aangegeven wat onder inpassing, wordt verstaan. Het betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten zoals weergegeven in de kwaliteitskaart. Op basis van de kaart 'beter benutten bebouwde ruimte' is er sprake van bebouwde ruimte.



Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Financieel vormt dat een zware opgave. De woningbouwbehoefte betreft voor een groter deel dan voorheen lagere prijsklassen. Rijkssubsidies voor verstedelijking en stedelijke vernieuwing zijn afgebouwd en het investeringsvermogen van woningcorporaties is verminderd. De exploitatie van plannen is daardoor moeilijker rond te krijgen.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “ladder voor duurzame verstedelijking” om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het “bestaand stads- en dorpsgebied” (BSD). De provincie verstaat daaronder: ‘het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit. Dit past bij de provinciale ambitie voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Op een aantal plekken richt de transformatie zich vooral op de herontwikkeling naar gemengd stedelijk gebied. Daarmee kan worden voorzien in de behoefte aan gemengde woon-werkmilieus. Die behoefte neemt toe door een aantal ontwikkelingen: het afnemen van het onderscheid tussen wonen en werken door nieuwe technologische mogelijkheden, de opkomst van de zelfstandige zonder personeel (zzp’er), het zogeheten ‘nieuwe werken’ en de sterke opkomst van de stad. Toename van gemengde milieus draagt ook bij aan het vergroten van de agglomeratiekracht.

De provincie draagt bij aan het beter benutten van de bebouwde ruimte door samen te werken met andere overheden en marktpartijen, en via regelgeving. Dat gebeurt op de volgende manieren:

- Het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie door met andere overheden en marktpartijen te verkennen waar kennis en best practices kunnen worden gedeeld en waar belemmeringen kunnen worden weggenomen.
- Het bevorderen van een actuele, regionale programmering van plannen voor wonen en werken. Deze regionale programmering wordt vastgelegd in (sub-)regionale visies. De provincie wordt voor zover noodzakelijk en/of gewenst betrokken bij de totstandkoming van deze visies en committeert zich aan afspraken in door haar aanvaarde regionale visies. Indien aan de orde, volgt hierna planologische borging.

Middels voorliggend plan is er sprake van de nieuwbouw van een woning op een locatie waar al een woning aanwezig was. ‘Herstructurering’ op perceelsniveau dus. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Noordwijk 2025

Het beleid van de gemeente Noordwijk heeft als referentiekader de 'Toekomstvisie Noordwijk 2025' (vastgesteld 28 september 2004). Deze visie schetst de koers voor de toekomst en geeft houvast bij te maken beslissingen. Samen hebben gemeente, burgers en belanghebbenden gekozen voor kwaliteit. Kwaliteit als uitkomst van een goede afstemming tussen wonen, werken en verblijven. In verschillende visies is het streven naar kwaliteit een belangrijk uitgangspunt. Qua uitstraling en beleving dient Noordwijk zich te onderscheiden van andere plaatsen aan de Noordzeekust: ingetogen, stijlvol en charmant. Voor de ruimtelijke visies op Noordwijk vormt de Toekomstvisie de basis.

3.3.2 Omgevingsvisie Noordwijk 2030

Op 12 oktober 2017 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 vastgesteld.

Op basis van deze omgevingsvisie bevindt het plangebied zich in deelgebied 'de duinen, strand en zee'. Voor dit deelgebied is een integrale visie opgesteld die hieronder wordt benoemd.

Integrale Ruimtelijke Visie Zeewaardig

De ambitie die is uitgesproken in deze toekomstvisie om tot kwalitatieve groei te komen, beantwoordt twee vragen. Wat is de specifieke kwaliteit die moet worden nagestreefd voor badplaats Noordwijk aan Zee en hoe kan de ontwikkeling van de kern krachtig en duurzaam worden vormgegeven? De gemeente heeft vier speerpunten voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling, om op alle schaalniveaus in te zetten.

Wonen, werken en verblijven in Noordwijk aan Zee betekent dat zee, strand en duin makkelijk en logisch toegankelijk zijn, en niet zoals nu, verscholen achter anonieme hoogbouw en verkeersaders:

1. Optimaliseren van de relatie van het dorp met de zee.

De openbare ruimte is niet ontworpen en onderhouden als structurerende, bindende en rustgevende factor. Het is eerder onsamenhangend en het ontbeert herbergzaamheid. De openbare ruimte zal als bindende structuur een belangrijke rol spelen in de hang naar verblijfskwaliteit."

2. Verbeteren van het toeristisch-recreatief gebruik en de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte.

In het beeldkwaliteitsplan voor Noordwijk aan Zee zijn richtlijnen opgesteld voor nieuwbouw in de kern van Noordwijk aan Zee. Het document bevat criteria die ervoor moeten zorgen dat gedurende een lange periode consistentie ontstaat in het beeld en dat ontwikkelaars en initiatiefnemers in staat stelt op voorhand met passende ideeën te komen. Er is ruimte voor enige uitbundigheid, maar beter goed gekopieerd uit het verleden, dan eigentijds geschreeuw:

3. Verbeteren van de harmonie tussen bebouwing en inrichting;

4. Verhogen van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van gebouwen door voortzetting van het beleid in het 'Beeldkwaliteitsplan Noordwijk Zeewaardig'.

Door middel van voorliggend bouwplan wordt ingezet op de nieuwbouw van een woning op een locatie waar tot voor kort een woning aanwezig is, waarbij het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de te bouwen woning voorop staat met een uitstraling die past bij het karakter van Noordwijk aan Zee.

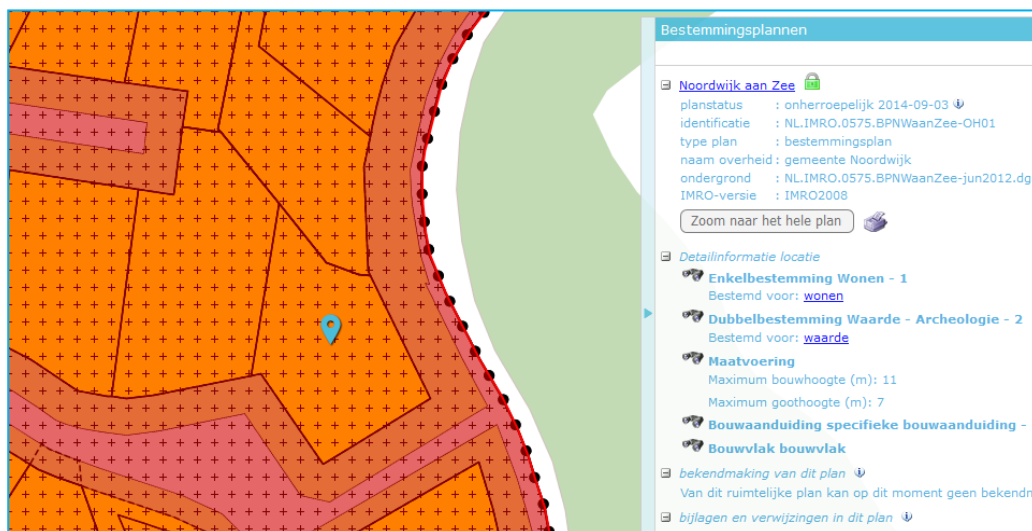
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn. De aspecten die aan de orde worden gesteld zijn:

1. Archeologie;
2. Bodem;
3. Cultuurhistorie
4. Ecologie;
5. Fysieke (en externe) veiligheid;
6. Geluid;
7. M.e.r.-beoordeling;
8. Milieu(hinder);
9. Verkeer en vervoer
10. Watertoets.

4.1 Archeologie

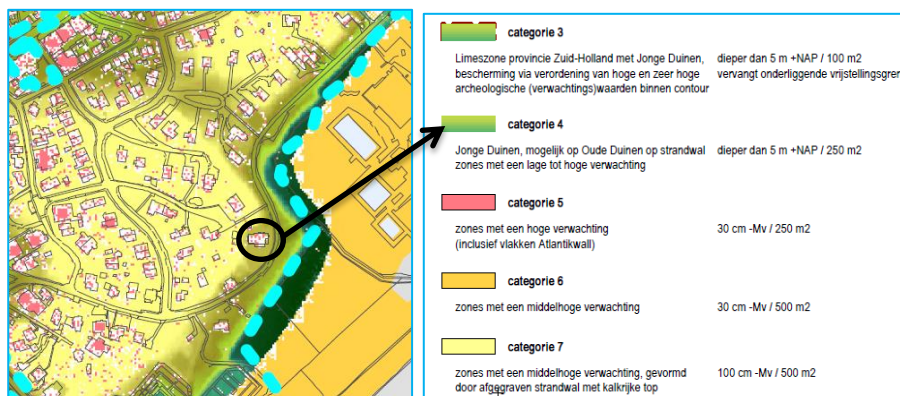
In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.



Op basis van het bestemmingsplan geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' voor het perceel. Indien er sprake is van een ruimtelijke en daarmee gepaard gaande bodemversturende ingreep groter dan 500 m² én dieper dan 0.50 meter is nader onderzoek naar archeologie nodig.

Op de Regionale archeologische beleidskaart van de gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom (RAAP-rapport 2852, kaartbijlage 8) is het plangebied aangeduid als categorie 4: 'Jonge Duinen, mogelijk op Oude Duinen op

strandwal zones met een lage tot hoge verwachting'. Op de hierna opgenomen weergave is dat zichtbaar gemaakt.



Op grond hiervan geldt dat pas onderzoek naar archeologie nodig is bij een ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemverstorende ingreep) die groter is dan 250 m² en dieper gaat dan 5,0 meter. De oppervlakte van de nieuwe woning bedraagt circa 222 m². Bovendien wordt er niet tot 5 meter diepte ontgraven. Er hoeft dan ook geen archeologisch (voor)onderzoek uitgevoerd te worden.

4.2

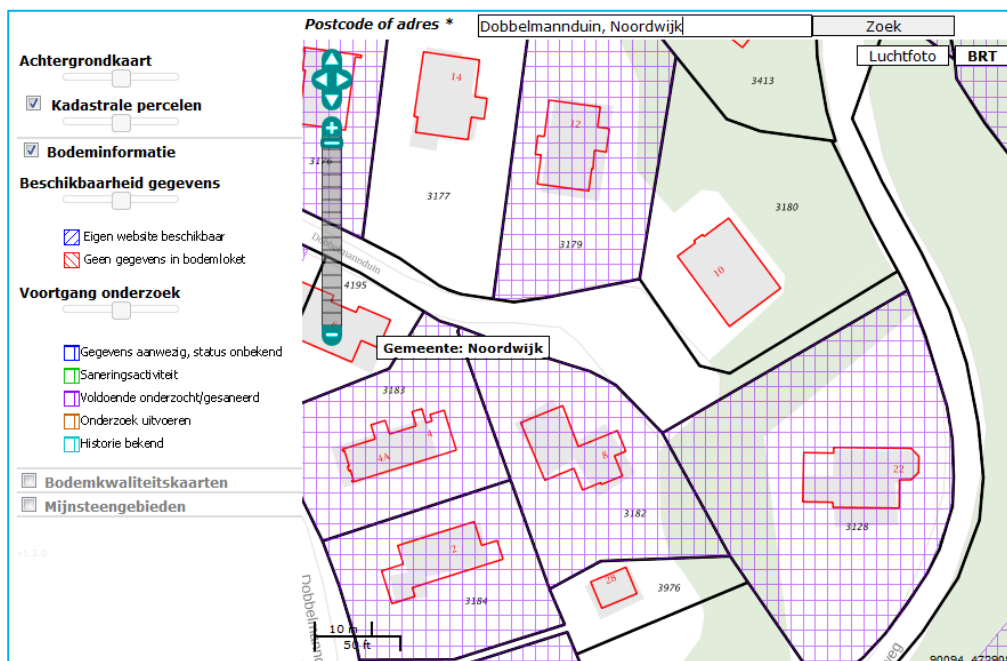
Bodem

In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is en aangegeven te worden of deze een belemmering vormt voor het planvoornemen. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Ter plaatse gaat een woning worden gebouwd. Er was reeds een woning aanwezig hier. Op basis van de website www.bodemloket.nl blijkt dat voor dit perceel nog geen recente gegevens inzake bodemonderzoek(en) bekend zijn. Wel van omringende percelen. Hieronder de weergave van het bodemloket.



Voor de nieuwe woning is een verkennend bodemonderzoek benodigd.

Door onderzoeksbureau Arnicon is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Aanleiding tot onderzoek

De locatie, met een totale oppervlakte van ca. 500 m², is momenteel in gebruik als wonen met tuin. De aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen sloop en geplande nieuwbouw op de locatie.

Vooronderzoek en hypothese

Op basis van de beschikbare informatie wordt de locatie vanuit het oogpunt van bodemverontreiniging beschouwd als onverdacht. De locatie wordt als niet-asbestverdacht aangemerkt.

Verkennd bodemonderzoek

De bodem op de locatie bestaat tot de geboorde einddiepte uit siltig zand. Vanwege de ligging van de locatie op een duin is binnen het traject tot 5 m-mv geen grondwater waargenomen. Derhalve is er conform de richtlijnen geen peilbuis geplaatst. Bij zintuiglijk onderzoek zijn aan het opgeboorde bodemmateriaal geen afwijkingen waargenomen. In de boringen is evenmin asbestverdacht materiaal waargenomen. Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen aangetoond zijn. Het grondwater is niet onderzocht, aangezien het grondwater zich dieper bevindt 5 m-mv.

Betrouwbaarheid

De onderzoeksresultaten worden representatief geacht voor de bodemkwaliteit van de locatie.

Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese 'verdacht' voor bodemverontreiniging niet wordt bevestigd. Er zijn geen verontreinigingen in de bodem aangetroffen. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming ('wonen'). Op basis van de verkregen onderzoeksgegevens geldt dat eventueel af te voeren grond indicatief vrij toepasbaar is.

Aanbevelingen

Eventuele afvoer van grond dient plaats te vinden conform de regelgeving in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt om eventueel vrijkomende grond op de locatie her te gebruiken. Voor hergebruik als bodem binnen de locatie is het Besluit bodemkwaliteit niet van toepassing.

4.3

Cultuurhistorie

Erfgoedwet 2016

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft daarbij:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten

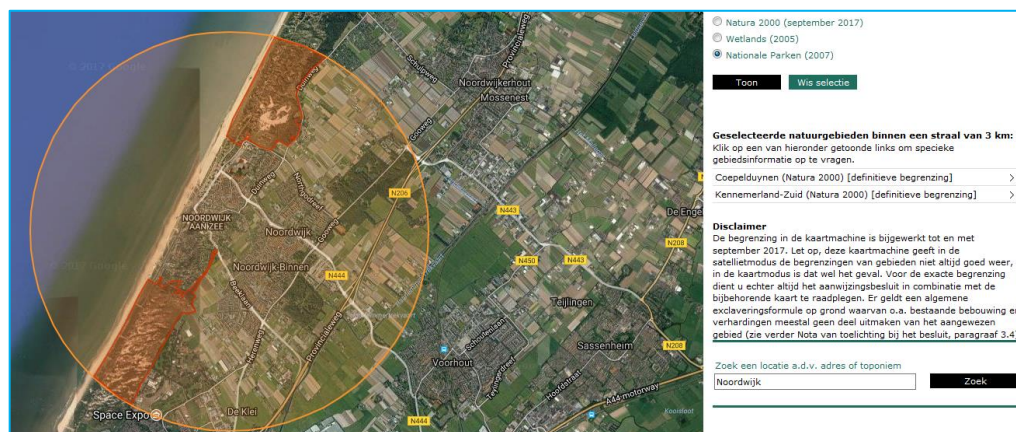
Voor het perceel gelden geen bijzondere waarden op het gebied van cultuurhistorie, het is niet aangemerkt als 'karakteristiek' of 'monumentaal' en ook is er geen sprake van een beschermd stads- en dorpsgezicht.

4.4

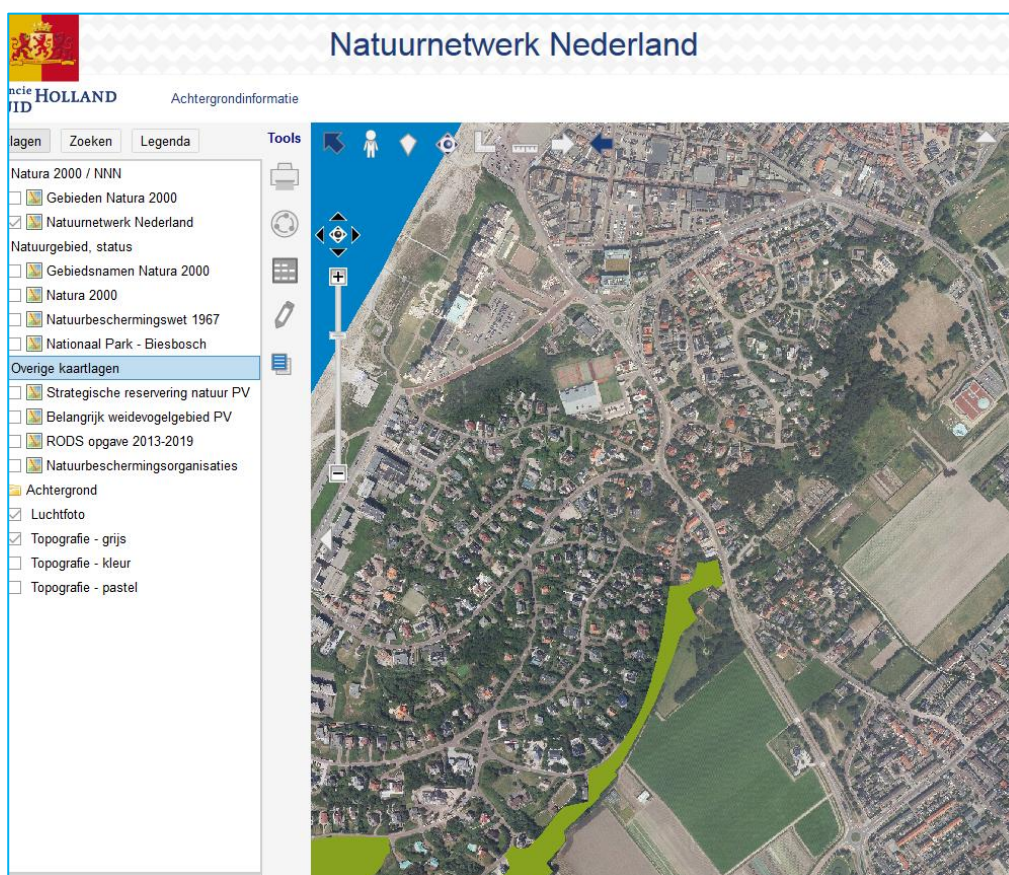
Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermd ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

Onderstaand een weergave van de eventuele ligging van waardevolle natuurgebieden (Natura 2000, wetlands) in een straal van circa 3 kilometer rondom het plangebied via de website www.synbiosys.alterra.nl.



Op onderstaande figuur zijn verder nog de natuurgebieden van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN (voorheen EHS)) weergegeven.



De onderzochte locatie ligt niet in het NNN. Wel bevindt zich op circa 380 meter afstand naar het zuiden een uitloper van het Natura-2000 gebied Coepelduynen en op circa 1,2 kilometer afstand het Natura-2000 gebied Kennemerland-Zuid.

Gelet op de aard van de ontwikkeling (nieuwbouw van 1 woning, in een woonbestemming, op een locatie waar voorheen een woning aanwezig was en de afstand tot de nabijgelegen Natura 2000-gebieden), zijn significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van beide Natura 2000-gebieden uit te sluiten.

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens het broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Ter plaatse is de kavel al gereed gemaakt voor de nieuwe woning. De voormalige woning is reeds gesloopt. Er is geen aanleiding om ecologisch onderzoek uit te voeren.

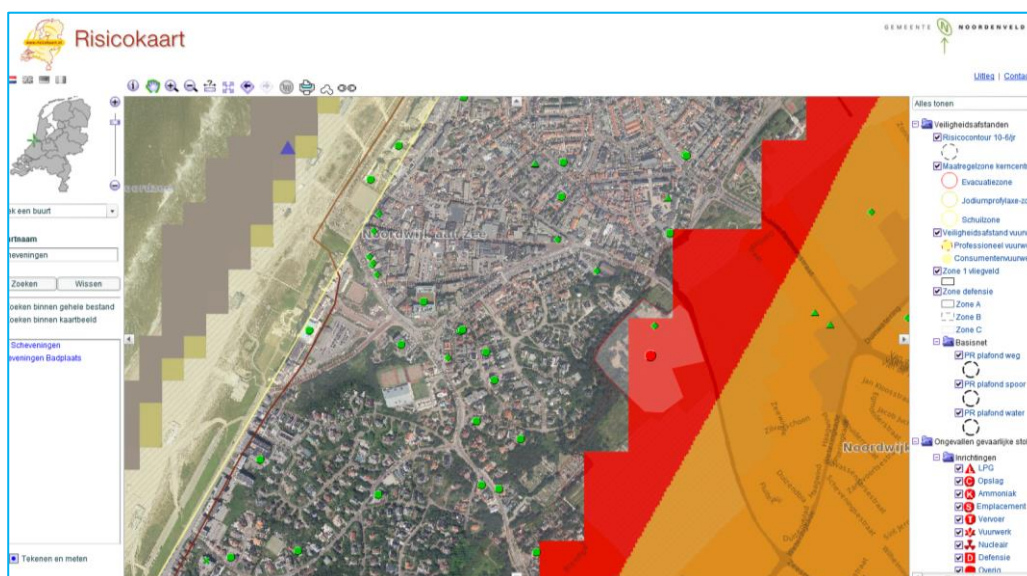
Wel zal bij de uitvoering rekening moeten gehouden met de zorgplicht zoals verwoord in de Wet natuurbescherming. Voor alle aanwezige soorten geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat bij menselijk handelen voldoende zorg in acht wordt genomen voor beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Ook mag men het welzijn van dieren niet onnodig aantasten en dieren onnodig laten lijden.

Daarnaast wordt geadviseerd enkele maatregelen te treffen ter voorkoming van kolonisatie van het plangebied door de rugstreeppad. De rugstreeppad staat erom bekend geschikte terreinen snel te koloniseren, waardoor indien de soort een terrein heeft gekoloniseerd, tijdens de realisatiefase van een plan, een overtreding wordt begaan van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de volgende maatregelen:

- (Grond)werkzaamheden worden zoveel mogelijk aaneengesloten uitgevoerd. Het zoveel mogelijk aaneengesloten uitvoeren van grondwerkzaamheden helpt om kolonisatie te voorkomen;
- Er wordt, met name in de voortplantingsperiode (mei-juli) voorkomen dat ondiepe vegetatieloze plassen (voortplantingsplaats, zoals ondiepe plassen, kuilen en bandensporen met water) kunnen ontstaan, door rijplaten te gebruiken.
- Opslag van open zand (landbiotoop in zomer en winter, alsmede winterverblijfplaats) wordt afgedekt met wegendoek of plastic.

4.5 Fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een nieuw te realiseren woning is niet aangemerkt als een risicoveroorzakende inrichting. Echter de woning is wel aan te merken als een kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is getoetst aan de risicokaart Nederland. Dit levert het volgende beeld op voor het plangebied en (directe) omgeving.



4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Buiten het plangebied zijn in de nabijheid geen Bevi-inrichtingen gelegen.

4.5.1.3 Buisleidingen

Er bevinden zich geen hogedruk-gasleidingen in de nabijheid van het plangebied.

4.5.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

Er zijn geen transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig.

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

Het onderdeel fysieke veiligheid / externe veiligheid vormt geen belemmering voor uitvoering van voorliggend bouwplan.

4.6 **Geluid**

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse is de snelheid 30 km/uur, zodat er vanuit deze weg geen akoestisch onderzoek nodig is. Ook vanuit het aspect 'goed woon- en leefklimaat' zal de aanwezigheid van wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur ter plaatse geen negatief effect hebben vanuit het aspect geluid binnen dit rustige woongebied in de duinen. Het aspect geluid vormt geen belemmering. Daarbij is het ook zo dat ter plaatse reeds een bestaande woonbestemming aanwezig is en daarmee al toestaat dat ter plaatse een geluidsgevoelig object aanwezig mag zijn.

4.7 **Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project (herbouw woning) blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 **M.e.r.-beoordeling**

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of

uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen: indien:

- a. De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	Bouwplan blijft onder vrijstellingsnorm voor archeologisch onderzoek → geen negatief effect
Bodem	
Externe veiligheid	Geen belemmering
Ecologie	Quickscan ??
Geluid	Geen belemmering vanuit Wet geluidhinder dan wel goed woon- en leefklimaat.
Milieuhinder	Geen milieuhinder te verwachten.
Luchtkwaliteit	Geen negatief effect op luchtkwaliteit aanwezig.
Water	

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande m.e.r.-beoordeling.

4.9 Milieu(hinder)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Ter plaatse is reeds sprake van een bestaande woonbestemming. Er wordt ook weer een nieuwe woning gebouwd. Rondom het plangebied zijn louter woningen gelegen, er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.

4.10 Watertoets

De nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande en aanwezige rioolstelsel. De toename verhard oppervlakte is dermate gering dat geen watercompensatie nodig is. Er is geen waterschapbelang aanwezig.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een aanvraag omgevingsvergunning dient de economische uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling te worden gewaarborgd. Het project wordt op initiatief van de initiatiefnemer gerealiseerd. De kosten in verband met de procedure en de aanvraag omgevingsvergunning zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Het project wordt gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer.

De economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is gewaarborgd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In de overeenkomst wordt vastgelegd dat de bijkomende realisatie- en procedurekosten voor rekening zijn van de initiatiefnemer, evenals mogelijke kosten ten gevolge van planschade.

Projectgegevens

Project : Herbouw woning Dobbemannduin 10
Projectnummer : RB 70.021
Versie : 01
Datum : Januari 2018

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl