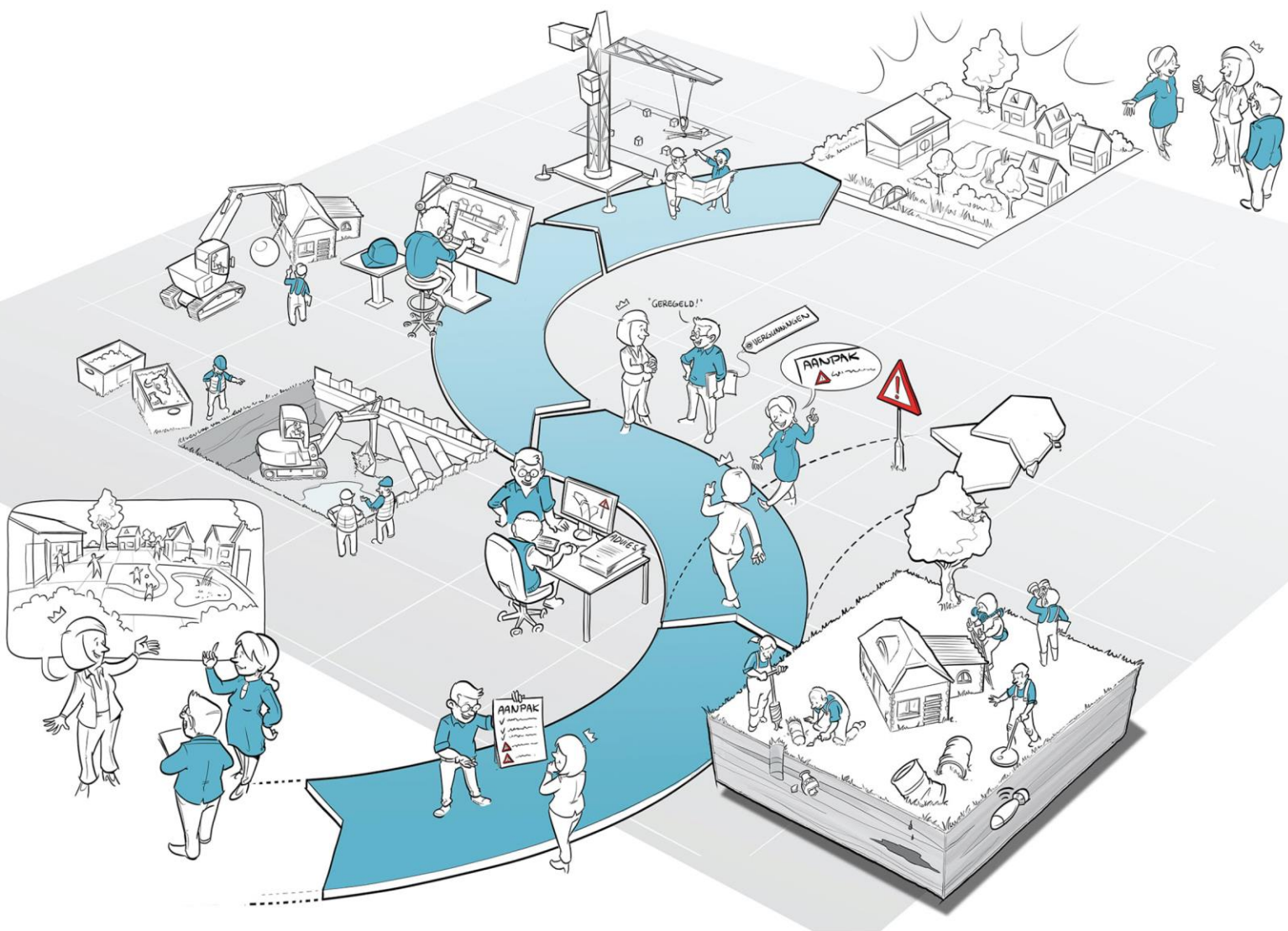




integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

Ruimtelijke onderbouwing Douzastraat 2, Noordwijk



IDDS
's-Gravendijkseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.nl

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
071 - 402 8586

IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
KvK: 09157054
BTW: NL 815255172 B01
IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22



Definitief

Ruimtelijke onderbouwing
Douzastraat 2, Noordwijk

Datum	:	29 november
Kenmerk	:	A1200-07/JLA/rap4
Contactpersoon	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
2.	Beleidskader	8
2.1	Nationaal beleid	8
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Regionaal beleid	11
2.4	Gemeentelijk beleid	16
3.	Planbeschrijving	19
3.1	Planvoornemen	19
3.2	Verkeer en parkeren	20
4.	Milieuaspecten	23
4.1	M.e.r.-beoordeling	23
4.2	Bedrijven en milieuzonering	24
4.3	Geluidhinder	26
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Stikstofdepositie	30
4.6	Externe veiligheid	30
4.7	Bodemgeschiktheid	33
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	35
4.9	Flora en Fauna	37
4.10	Watertoets	38
5.	Uitvoerbaarheid	43
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
5.2	Financiële uitvoerbaarheid	43
5.3	Eindconclusie	44
6.	Bijlagen	45

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Douzastraat 2 in Noordwijk is het planvoornemen om de bestaande verouderde melkschuur en verouderde bollenschuur met bijbehorende opslagplaatsen te slopen en twee nieuwe woningen voor in de plaats te bouwen. Daarnaast voorziet het plan in het vergroten van de tuinen van een aantal woningen aan de Voorstraat. Dit is mogelijk door de grond die vrijkomt na de sloop van de bebouwing.

De nieuwe woningen worden binnen bestaand stads- en dorpsgebied ingebreed in Noordwijk.

Met het plan wordt het volgende gerealiseerd:

- 2 nieuwe woningen.

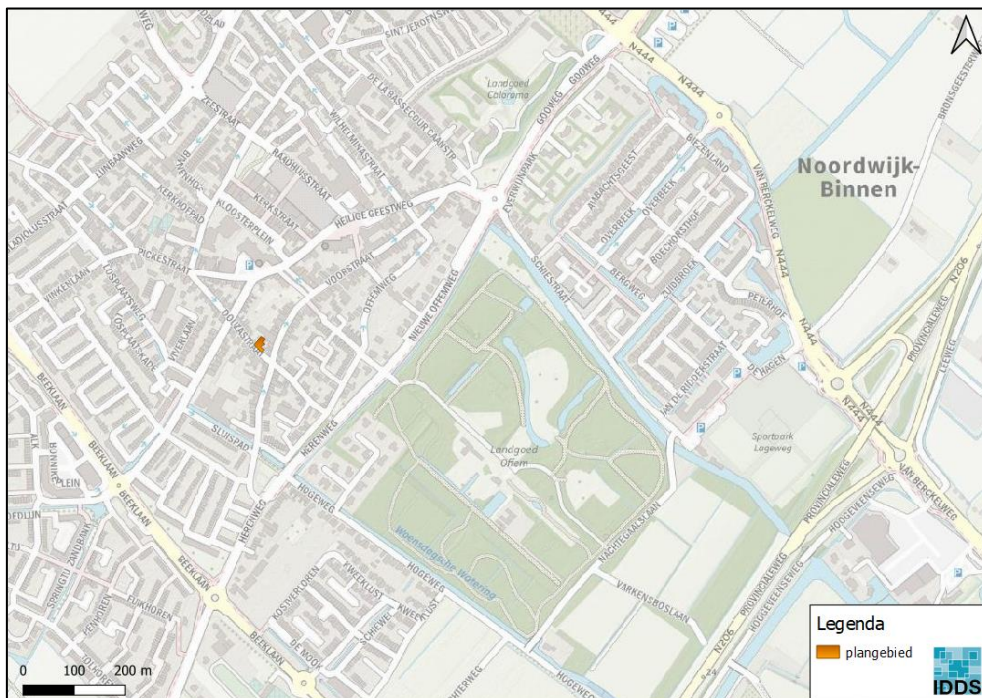
In het vigerende bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen' geldt de enkelbestemming 'Wonen' binnen het plangebied. Op een deel van het plangebied ligt een bestaand bouwvlak met een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 8 en 6,5 meter. Het hele perceel ligt in een gebied aangewezen met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Beschermde Dorpsgezicht'.

Het beoogde bouwplan omvat de sloop van de huidige melk- en bollenschuur en de realisatie van woningen gespiegeld aan de huidige bebouwing. Het beoogde gebruik is niet in strijd met de regels van de bestemming 'Wonen'. Omdat de woningen deels buiten het bouwvlak vallen, is het bouwplan in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Voor het bouwplan kan worden afgeweken van het bestemmingsplan door het toepassen van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo.

1.2 Ligging plangebied

Onderstaand is het plangebied weergegeven op de luchtfoto in relatie tot de directe omgeving. Het plangebied ligt in het centrum van Noordwijk. Het ligt ten noorden van het landgoed Offem. Er is een snelle verbinding mogelijk met de N206. Zowel via de noordkant met de N444 als de zuidkant met de Beeklaan wordt er aangesloten op de N206. De N206 en N444 verzorgen de verbinding naar andere gebieden. Op de onderstaande kaart is de exacte locatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Aanduiding planlocatie topografische kaart

Tabel 1: Gegevens locatie

Plaats	Noordwijk
Locatie	Douzastraat 2
Perceel	Noordwijk F 6544, F6543 en F6551
Aanleiding onderzoek	Sloop bestaande bebouwing en nieuwbouw twee woningen
Oppervlakte plangebied	322 m ²

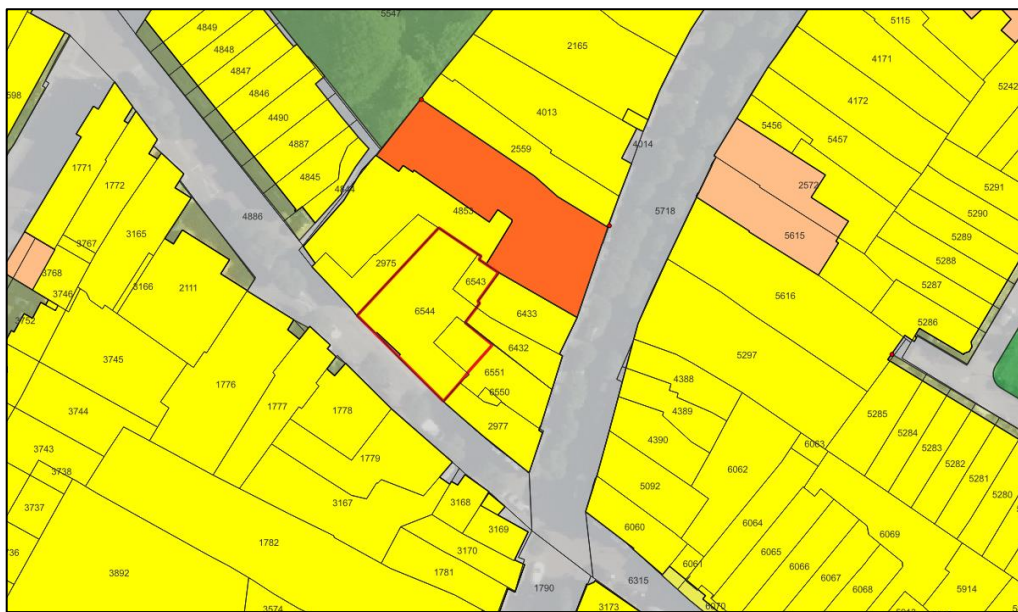


Figuur 2: Ligging plangebied op luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de planlocatie (en de directe omgeving) is op dit moment het bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen' van kracht. Dit plan is vastgesteld op 27-06-2013 door de gemeente Noordwijk. Op onderstaande bestemmingsplan uitsnede zijn de bestemmingen binnen en rondom het plangebied weergegeven.

Op het plangebied is in de huidige situatie de enkelbestemming 'Wonen' van kracht. Daarnaast is er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en een dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Dorpsgezicht' voor het plangebied.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen' met aanduiding plangebied (rood omkaderd)

Strijdigheid met het bestemmingsplan

Het beoogde gebruik is niet in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De bouw van een nieuwe woning buiten het bestaande bouwvlak is wel in strijd met het bestemmingsplan.

Het beoogde bouwplan omvat de sloop van de huidige melk- en bollenschuur en de realisatie van woningen gespiegeld aan de huidige bebouwing. Omdat de woningen deels buiten het bouwvlak vallen, is het bouwplan in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Voor het bouwplan kan worden afgeweken van het bestemmingsplan door het toepassen van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo.

Het plangebied valt ook onder de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Dorpsgezicht'. Aan het beschermd dorpsgezicht zijn restricties verbonden. Naast het beschermd dorpsgezicht geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' waarbij moet worden aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad en dat schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt.

Om bovenstaande redenen kan het planvoornemen enkel worden gerealiseerd middels een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo). Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de procedure.

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste en relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen.

2.1 Nationaal beleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De belangrijkste keuzes die worden gemaakt richten zich op het volgende. De opwekking van duurzame energie moet worden ingepast met oog op omgevingskwaliteit. Iedereen krijgt de komende jaren te maken met de overstap naar duurzame energie. Daarvoor zijn bijvoorbeeld meer windmolens en zonnepanelen nodig. Clustering is daarbij van belang en zonnepanelen worden in eerste instantie op en aan gebouwen gerealiseerd.

Ook moet er ruimte zijn voor een overgang naar een circulaire economie. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke omgevingskwaliteit vraagt goede inpassing van bedrijven, logistieke functies en datacentra.

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote

investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad.

Het landgebruik moet in balans zijn met natuurlijke systemen. Bijvoorbeeld door kringlooplandbouw. Zo wordt een goede bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit bevorderd. Om te kunnen blijven genieten van het landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt.

Barro

Het Barro richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn. Indien een ontwikkeling ladderplichtig is dienen volgende treden doorlopen te worden:

1. Is er een regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied.
3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Beoordeling Rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de sloop van verouderde bebouwing, en de bouw van twee nieuwe woningen in Noordwijk. De ontwikkeling is met de bouw van slechts twee woningen niet onderhavig aan de ladder van duurzame verstedelijking. Volledigheidshalve wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de ladder. De bouw van de woningen op de plaats van voormalige schuren draagt bij aan het woningaanbod van Noordwijk. Gezien de oplopende woningvraag is het beoogde plan een gewenste ontwikkeling, onder andere omdat het planvoornemen binnen Noordwijk en binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Het planvoornemen draagt bij aan deze woningbouwopgave en het Rijksbeleid.

Conclusie Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.

2.2 Provinciaal beleid

In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma en de Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid Holland is vastgelegd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

In de fysieke leefomgeving worden 6 richtinggevende ambities onderscheiden:

1. naar een klimaatbestendige delta
2. naar een nieuwe economie: the next level
3. naar een levendige meerkernige metropool
4. energievernieuwing
5. best bereikbare provincie
6. gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In de Omgevingsvisie Zuid-Holland zijn beleidskeuzes opgenomen ten aanzien van onder meer behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit, binnenstedelijk groen, mobiliteit, energietransitie in de gebouwde omgeving, flexwonen en een gezonde leefomgeving.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

De beleidskeuzes uit de Visie, werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Wel staan een aantal verordeningen beschreven die slaan op bestemmingsplannen. In de Omgevingsverordening is beleid opgenomen o.a. met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, Ke-contour Schiphol, NNN, bescherming landgoed- en kasteelbiotoop en ontheffing op natuur. Dit zijn onderwerpen die betrekking hebben op het plangebied en planvoornemen.

Artikel 6.9 – Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 6.9 geeft aan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Voorliggend projectgebied is niet gelegen binnen kaart 14: Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën.

Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkelingen

In dit artikel staat beschreven dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Er moet dan worden gekeken naar de behoefte van de te bouwen woningen en de locatie ervan. Hierin wordt gestreefd naar locaties binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Daarnaast wordt er allereerst gestreefd naar inbreiding, herstructurering en transformatie binnen dat gebied. Als dat niet mogelijk is, wordt pas gekeken

naar ontwikkeling buiten stads- en dorpsgebied.

Beoordeling planvoornemen provinciaal beleid

De Omgevingsvisie zet in op het beter benutten van bestaand stads- en dorpsgebied. Het beter benutten van de ruimte omvat verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformaties. Onderdeel van het beter benutten van stedelijke ruimte is de eerder benoemde ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is een belangrijk aspect, met name om landelijk gebied te kunnen behouden en functies en activiteiten beter met elkaar in verband te brengen.

Daarnaast zet de provincie in op de zorg voor voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen, waarin met name woningen voor de huursector worden benoemd. De provincie Zuid-Holland heeft ook de ambitie om alle woningen in 2035 CO2-neutraal te maken en vóór 2050 klimaat robuust te zijn ingericht en ingepast. De provincie is dan ook terughoudend als het gaat om de realisatie van woningen buiten het bestaande stads- en dorpsgebied.

Het planvoornemen is niet in strijd met de Omgevingsvisie. Het planvoornemen wordt binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd. Onder het kopje Rijksbeleid is al gemotiveerd dat het plan niet onderhavig is aan de ladder van duurzame verstedelijking. Daarnaast draagt het planvoornemen bij aan het aanbod van woningen voor Noordwijk en omgeving.

Wat betreft de Omgevingsverordening wordt geconcludeerd:

Artikel 6.9: Ruimtelijke kwaliteit

Het planvoornemen past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet niet in een wijziging op structuurniveau. Het planvoornemen sluit aan bij de omliggende woningen. Daarnaast is de aard en de schaal van het planvoornemen vrijwel gelijk aan de bestaande en omliggende bebouwing. Ten slotte worden de nieuwe woningen ingepast in het bestaand bebouwd gebied.

Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkelingen

In de Omgevingsverordening staat vermeld dat de ontwikkeling moet worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking en dat er wordt gestreefd naar locaties binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Hier wordt met het planvoornemen aan voldaan.

Het planvoornemen voldoet aan het provinciaal Omgevingsbeleid.

Conclusie Provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het provinciaal beleidskader en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan het provinciaal Omgevingsbeleid.

2.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie 2020 (2009)

Het regionale samenwerkingsorgaan Holland Rijnland, heeft op 24 juni 2009 de Regionale Structuurvisie 2020 (RSV) vastgesteld. Op 28 maart 2012 heeft er een partiële herziening plaatsgevonden. De structuurvisie verankert de intergemeentelijke afspraken in een ruimtelijke vertaling naar 2020. Na 2020 houdt de RSV rekening met een doorkijk naar 2030.

Op diverse onderwerpen werken de deelnemende gemeenten samen. Dit zijn onder andere ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer,

samenleving en welzijn.

De RSV ziet een goede balans tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio als belangrijk streven. Concentratie van stedelijke ontwikkeling en verbetering van de regionale bereikbaarheid zijn hierbij speerpunten.

Specifiek voor de woningmarkt is het voorzien in een gedifferentieerd woonmilieu een streven. Het doel is om een top-woonregio in de Randstad te worden. Voldoende aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving is daarbij een kernpunt. Dit leidt tot de volgende kernbeslissingen:

- Tot 2020 moeten er 40.000 woningen in de regio gebouwd worden;
- Per gemeente moet 30% van de woningbouw in de sociale huursector worden gerealiseerd.

Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in de bouw van twee rijwoningen en draagt daarmee bij aan de woningvraag van Noordwijk. Het draagt in kleine mate bij aan de bouw van de 40.000 woningen. Daarnaast draagt het bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.

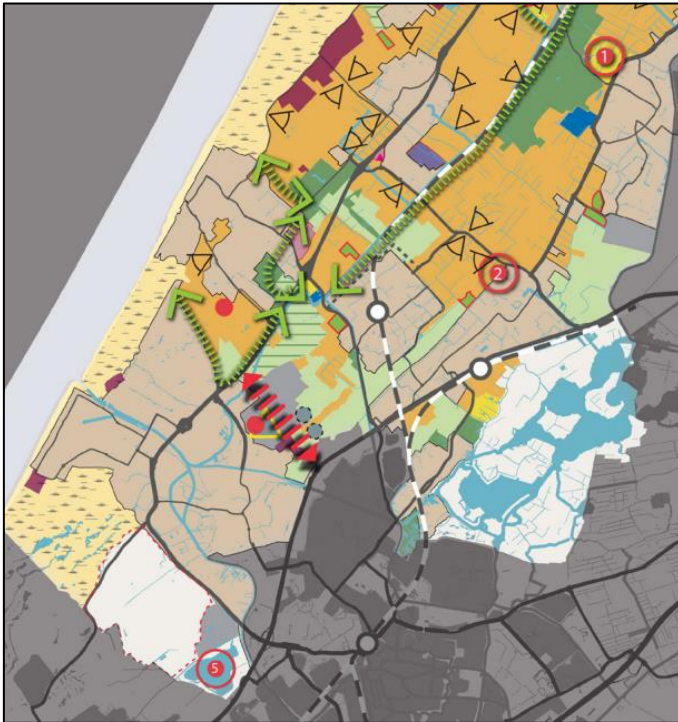
Met de bouw van de woningen wordt niet bijgedragen aan de sociale huursector maar wordt wel gezorgd voor mogelijkheden om door te stromen op de woningmarkt. Waarin indirect kan worden bijgedragen aan meer huurwoningen die vrijkomen.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016

‘Meer flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden voor het totale bollen- en sierteeltcomplex in de Duin- en Bollenstreek, met zijn productie, handel, distributie, onderzoek en promotie om te komen tot een Vitale Greenport, zonder daarbij het landschap verder te ‘verrommelen’.

Dat is tezamen met het herstel van het karakteristieke (bollen)landschap in één zin de ambitie van de ISG 2016, waarmee op hoofdlijnen voortgeborduurd wordt op de ISG uit 2009. Deze Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is een uitgave van de vijf samenwerkende gemeenten in de Greenport Duin- en Bollenstreek, naast Noordwijk zijn dat Katwijk, Lisse, Hillegom en Teylingen.

De Greenport Duin- en Bollenstreek is nog altijd goed voor 60% van de wereldhandel en -export in bloembollen (met een welhaast monopolie op de hyacint), met een handelsomzet van 550 miljoen euro en een exportwaarde van 415 miljoen euro. Daarmee neemt deze regio circa 10% van het nationale productieareaal en de daarmee samenhangende productiewaarde voor haar rekening. Om dit aandeel te waarborgen en bollenteeltbedrijven zich economisch te laten handhaven, wordt in de ISG ingezet op herstructurering en schaalvergroting. Het regionaal beleid is er vooral op gericht ruimte te bieden aan greenport-gerelateerde bedrijven, oftewel het mogelijk maken van investeringen die onmiskenbaar bijdragen aan de kwaliteit van de Greenport.



Figuur 4: Uitsnede kaart Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek

Het perceel is aangewezen als stedelijk gebied. Hieruit vloeit voort dat er geen specifieke raakvlakken zijn met het de ISG waardoor een uitgebreidere toelichting niet doelmatig is.

Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017

Het Algemene Bestuur van Holland Rijnland heeft op 14 maart 2018 de Regionale Woonagenda vastgesteld. De Woonagenda heeft betrekking op de regionale woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de bijbehorende planlijst wordt hierop afgestemd.

Woningbouwontwikkelingen moeten passen binnen de kaders die de provinciale Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) bieden. Beide prognoses kennen verschillende uitgangspunten, waardoor een bandbreedte voor de woningbehoefte ontstaat.

In de regio Holland Rijnland is vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze vraag te kunnen voldoen en de regio aantrekkelijk te houden voor huidige en toekomstige bewoners, heeft de regio de volgende keuzes gemaakt:

1. tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;
5. een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;
6. groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;
7. langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. bereikbaar bouwen;
9. solidariteit;

Beoordeling planvoornemen Regionale woonagenda Holland Rijnland

Door het toevoegen van de woningen wordt er bijgedragen aan de woningaanbod in de regio Holland-Rijnland. Dit zal geen verdringing op de markt ten gevolg hebben, het bevordert de doorstroom mogelijkheden waardoor andere woningen vrij komen. Door de toevoeging van de woningen wordt het aantrekkelijke woonmilieu van Noordwijk bevordert.

Uit de onderstaande figuren van de woonagenda, is op te merken dat er voor Noordwijk een woningbehoefte van 170 woningen wordt verwacht tussen 2022 en 2030 o.b.v. de woningenbehoefteraming (WBR). Van deze woningbehoefte is er een behoefte aan onder andere rustig stedelijke woningen. De twee woningen in het (rustigere) deel van het centrum van Noordwijk draagt daar aan bij.

	WBR2016		BP2016	
	2017 - 2022	2022 - 2030	2017 - 2022	2022 - 2030
Hillegom	420	350	820	500
Lisse	470	390	1.260	550
Noordwijk	610	170	1.900	1.640
Noordwijkerhout	260	160	640	760
Teylingen	630	440	730	1.280

Figuur 5: Uitsnede tabel Woningbehoefte tot 2030, regio Holland Rijnland – woonagenda

	<i>Binnenstad Levendig stedelijk</i>	<i>Woonwijk laag- en hoogbouw</i>	<i>Rustig stedelijk</i>	<i>Woonwijk laagbouw</i>	<i>Dorps</i>	<i>Landelijk</i>	<i>Totaal</i>
<i>Hillegom</i>					780		780
<i>Lisse</i>					860		860
<i>Noordwijk</i>			400		380		780
<i>Noordwijkerhout</i>					420		420
<i>Teylingen</i>					1.070		1.070
<i>Holland Rijnland Noord</i>			400		3.510		3.910

Figuur 6: Uitsnede tabel Indicatie behoefte aan woonmilieus per gemeente, regio Holland Rijnland – woonagenda

Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening Holland Rijnland

Opgemerkt wordt dat de opvolger van de Regionale woonagenda in concept ter inzage heeft gelegen tot en met 21 maart 2023: Regionale Woonagenda en Huisvestingsverordening Holland Rijnland. In de Regionale Woonagenda staan de doelstellingen op het gebied van bouwen en wonen van Holland Rijnland. In de Huisvestingsverordening staat beschreven hoe in de regio sociale huurwoningen en middenhuurwoningen worden verdeeld. Formeel is beleid nog niet vastgesteld. Vooruitlopend op de vaststelling gelden de conclusies vanuit de toetsing van het bestaande beleid.

Door de toevoeging van de twee woningen wordt een bijdrage geleverd aan het woonmilieu van Noordwijk.

Conclusie Regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het regionale beleidskader en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Het woningprogramma past bij de verstedelijkingsopgave van de regio Holland-Rijnland.

2.4 Gemeentelijk beleid

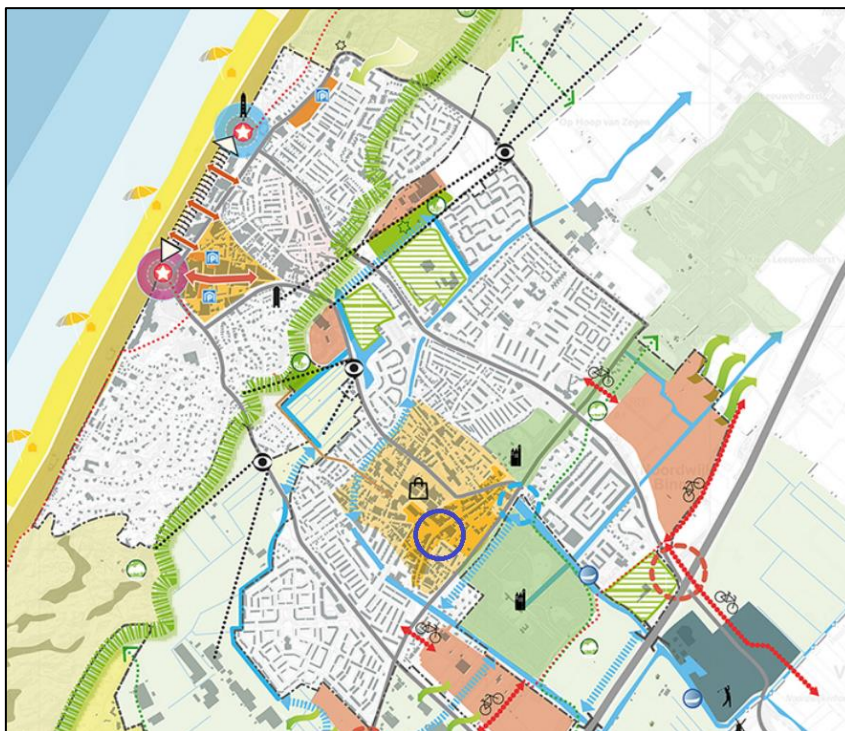
Omgevingsvisie Noordwijk 2030

De (voormalige) gemeente Noordwijk heeft in december 2017 haar Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie Noordwijk 2030 Noordwijk met als ondertitel 'Energieke 7-sterren Kustplaats' kent de volgende centrale doelstelling: "Energieke, duurzame, inspirerende en gastvrije kustplaats met topkwaliteit en allure".

De zeven kwaliteiten waar de gemeente Noordwijk op inzet, zijn:

1. Energieke samenleving;
2. Geweldige sportmogelijkheden;
3. Sfeervolle dorpscentra;
4. Aantrekkelijke leefomgeving;
5. Rijke natuur & mooi landschap;
6. Uitstekende bereikbaarheid;
7. Veelzijdige economie & toerisme.

In de 'kaart bij deel A – Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief' is de projectlocatie aangegeven. De locatie ligt in een behoud van bollenveld gebied. De locatie valt onder de ontwikkeling van een compact winkelgebied en onder het behoud van het vissersdorp.



Figuur 7: Uitsnede kaart bij deel A – Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief – Omgevingsvisie Noordwijk 2030 (blauwe cirkel is plangebied)

Beoordeling planvoornemen Omgevingsvisie Noordwijk 2030

Gezien het beoogde plan, waarbij twee woningen worden toegevoegd, is er geen strijdigheid met de Omgevingsvisie. Het plan draagt bij aan een energieke samenleving, een sfeervol dorpscentrum en een aantrekkelijke woonomgeving.

Omgevingsvisie 1.0 'Samen maken we de toekomst voor Noordwijk!'

De ontwerp Omgevingsvisie heeft tot en met 30 november 2020 ter inzage gelegen. De Omgevingsvisie Noordwijk 1.0 is op 22 februari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Momenteel wordt gewerkt aan de Omgevingsvisie 2.0. Gelet hierop dient het plan ook aan deze Omgevingsvisie getoetst te worden.

In de visie is te lezen hoe Noordwijk haar toekomst voor zich ziet. In de visie is de gewenste koers beschreven aan de hand van vijf thema's:

- vrijheid om te ondernemen
- fijn wonen
- prettig samenleven
- bereikbaarheid
- duurzaamheid.

De gemeente Noordwijk ziet daarbij diverse uitdagingen die op de gemeente en haar bezoekers, bewoners en bedrijven afkomen. Graag gaat de gemeente deze uitdagingen niet uit de weg. Tegelijkertijd wilt de gemeente niet, dat met deze veranderingen de dorpen en het landschap hun identiteit, hun eigenheid verliezen. Daarom is naast de koers ook de identiteit beschreven. Met de visie nodigt de gemeente iedereen uit om bij te dragen aan de toekomst van de gemeente Noordwijk. Aan de gewenste koers en aan de identiteit zoals die in de visie beschreven is.

Beoordeling planvoornemen Omgevingsvisie

Het planvoornemen valt binnen de contouren van bestaand stads- en dorpsgebied. Ook geldt dat er met het planvoornemen wordt aangesloten op de bestaande identiteit van de omgeving. Daarmee wordt gedoeld op de identiteit van de dorpen en wijken zelf. De nieuwe woningen worden in lijn met de omliggende woningen gebouwd. Qua architectuur en sfeer is deze ook passend. Er is geen strijdigheid met het beleid uit de Omgevingsvisie.

Woonvisie 2020-2030

Onder het motto: 'alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen in Noordwijk' heeft de gemeente Noordwijk haar woonvisie vastgesteld. Met de visie geeft de gemeente uitvoering aan een belangrijk speerpunt: beleid uitwerken via netwerken en participatie vanuit de Noordwijkse samenleving.

Belangrijke opgaven die centraal staan in de visie zijn onder andere dat de druk op de nationale woningmarkt hoog is als onbalans in de vraag naar en het aanbod van woonruimte. De koopwoningen in de gemeente zijn relatief duur en het aantal sociale woningen is beperkt. De gemeente acht het van belang dat er, in het kader van leefbaarheid, verschillende generaties in de kernen kunnen wonen. Tevens is er aandacht nodig energievraagstukken en verduurzaming van de woningvoorraad.

Beoordeling planvoornemen

Vanuit de Noordwijkse woonvisie blijkt er voldoende vraag te zijn naar woningen in alle typen. Zo ook naar het type woning zoals mogelijk wordt gemaakt met het beoogde plan. Door de woning toe te voegen aan de voorraad, wordt met de beoogde ontwikkeling een bijdrage geleverd aan de benodigde extra woningbouw. Daarnaast wordt er op zo'n duurzaam mogelijke manier gewerkt aan de woningen, dat aansluit bij de thema's van de woonvisie.

Nota Parkeernormen 2020

De gemeente Noordwijk heeft op 25 december 2020 de Nota Parkeernormen 2020 vastgesteld. Deze Nota Parkeernormen 2020 vervangt de Nota Parkeren en Stallen uit 2013 van de gemeente Noordwijk en de Nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Noordwijkerhout.

De gemeente Noordwijk zet in deze Nota Parkeernormen 2020 in op meer flexibiliteit in de omgang met parkeernormen door meer gebiedsgerichte en meer doelgroep specifieke normen. Met het benoemde toepassingskader kiest de gemeente voor een duidelijke rolverdeling tussen de gemeente en de initiatiefnemer van een nieuwe ontwikkeling of transformatie (wijziging bestemming en/of functie).

Als basis voor autoparkeernormen en fietsparkeernormen kiest de gemeente Noordwijk voor de recent in 2018 geactualiseerde parkeerkencijfers van het CROW. Deze kencijfers zijn door het CROW opnieuw uitgebracht en in december 2018 gepubliceerd in CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Noordwijk als gehele gemeente is in de classificering van het CROW aangemerkt als een "matig stedelijke" gemeente (tussen 1.000 en 1.500 adressen per km²). Afhankelijk van de specifieke locatie van een planvoornemen kan het gebiedstype en zone nog verschillen. De fietsparkeernorm is voor alle zones gelijk

Beoordeling planvoornemen parkeren

In de parkeernota is Noordwijk ingedeeld in drie zones (A, B en C). Deze variëren in de mate van autoafhankelijkheid, de mate van aanwezige OV-punten, de mate van aanwezige fietsinfrastructuur en de mate van het aanbod aan voorzieningen op loopafstand.

Concluderend uit het bovenstaande ligt het plangebied in zone A van Noordwijk, het centrum van Noordwijk.

Onder paragraaf 3.2 is onderbouwd dat er voldoende plaats is voor 4 parkeerplaatsen. In de huidige situatie wordt er door de bewoners van de Voorstraat in de openbare ruimte geparkeerd. In de toekomstige situatie blijft dit onveranderd. Daarnaast zijn er in het plan twee oprijlanen gerealiseerd waar ruimte is voor de overige benodigde drie parkeerplaatsen.

Conclusie Gemeentelijk beleid

Gelet op het bovenstaande, vormt het gemeentelijk beleid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen die de gemeente Noordwijk zichzelf stelt ten aanzien van woonaanbod en kwaliteit van de leefomgeving.

3. Planbeschrijving

3.1 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de sloop van huidige melk- en bollenschuur met daarbij horende schuren en de realisatie van twee woningen die passen bij de bestaande identiteit van het gebied.

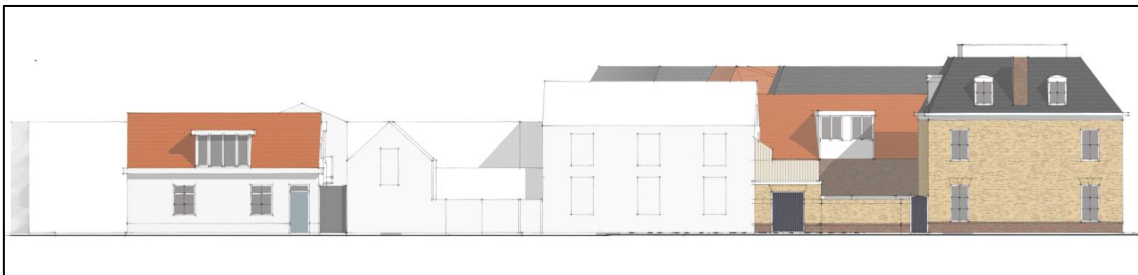
De nieuwe woningen hebben een overeenkomend volume en verschijningsvorm als de bestaande melk- en bollenschuur, maar worden gespiegeld gebouwd. Dit wordt gedaan voor een beter woon- en leefmilieu en betere inpassing in het gebied. Met de sloop van de bestaande bijbehorende opslagplaatsen wordt er ook ruimte gemaakt voor de realisatie van een aantal tuinen voor woningen aan de Voorstraat.

De realisatie van de nieuwe woningen wordt binnen bestaand stedelijk gebied in het centrum van Noordwijk mogelijk gemaakt. Er gaat daarom geen grond verloren, maar wordt de grond optimaal ingevuld met woningen.

Op de onderstaande afbeeldingen is een impressie van het planvoornemen te zien.



Figuur 8: Impressie planvoornemen (2 woningen)



Figuur 9: Huidige situatie



Figuur 10: Gewenste situatie

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het verkeer zal vanaf het plangebied voornamelijk gebruik maken van de Douzastraat, die via de Voorstraat aansluit op de HH Geestweg. De HH Geestweg zorgt via de Schiestraat voor de verbinding met de Gooweg. De Gooweg sluit aan op de N444. In de huidige situatie zijn er geen verkeersproblemen voor deze route.

De omgevingsadressendichtheid van de dorpskern in Noordwijk bestaat uit 2.065 adressen. Op basis van dat aantal is er uitgegaan van een sterk stedelijk gebied. Gezien de ligging van het plangebied, aan de rand van het centrum van Noordwijk, is er uitgegaan van het centrum.

Met de bouw van de twee woningen ontstaan er volgens de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren: Van parkeercijfers naar parkeernormen' voor tussen- en hoekwoningen 6,2 extra vervoersbewegingen per woning. In totaal komen er 12,4 extra vervoersbewegingen per etmaal bij in de dorpskern. Deze vervoersbewegingen zullen niet voor extra verkeersbelemmeringen zorgen, dan in de huidige situatie het geval is. Het is een dermate klein aandeel waardoor er geen verkeersbelemmeringen optreden.

De realisatie van twee woningen zal niet leiden tot belemmeringen van de verkeerssituatie.

Parkeren

In de Nota Parkeernormen van de gemeente Noordwijk is er onderscheid gemaakt tussen drie zones: zone A, B en C.

Zone A bestaat uit een centrumgebied met een relatief lagere autoafhankelijkheid. Het gebied kenmerkt zich door bestaande parkeerreguleringen, OV met bereik van minimaal één treinstation, ruim aanbod van voorzieningen en aanwezigheid van grote fietsinfrastructuur en centrale fietsenstallingen.

Zone B bestaat uit gebied in de schil van zone A met gemiddelde autoafhankelijkheid en kenmerkt zich door: OV-bereikbaarheid met busverbindingen en overstappunt in zone A, aanwezigheid van goede fietsinfrastructuur en voldoende aanbod van dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand.

Zone C bestaat uit een gebied met hoge autoafhankelijkheid en kenmerkt zich door: weinig tot geen OV aanbod in directe nabijheid, aanwezige fietsinfrastructuur maar grote afstand tot zone A en een relatief laag tot geen aanbod van dagelijkse voorzieningen.

Concluderend uit het bovenstaande ligt het plangebied in zone A van Noordwijk, het centrum.

In overleg met de gemeente is een berekening gedaan van het aantal benodigde parkeerplaatsen. De berekening die is gedaan voor het aantal benodigde parkeerplaatsen is:

<i>bestaand</i>	Aantal	Onderdeel	Norm	Aantal parkeerplaatsen
Boerderij	230 m ² BVO	Arbeidsextensief / bezoekersextensief	0,65 per 100 m ²	1,50
Totaal				1,5
<i>Toekomstig</i>	Aantal	Onderdeel	Norm	Aantal parkeerplaatsen
Douzastraat 2a	1	Woning, niet gestapeld, klein	1,3 per woning	1,3
Douzastraat 2b	1	Woning, niet gestapeld, zeer groot	1,8 per woning	1,8
Totaal				3,1

Voor de boerderij is uitgegaan van arbeidsextensief/bezoekersextensief omdat een boerderij valt onder een bedrijf met weinig werknemers en bezoekers, zoals opslagplaatsen, loodsen en transportbedrijven.

Voor de nieuwe situatie is er uitgegaan van een Woning, niet gestapeld, klein (nummer 2a) en een Woning, niet gestapeld, zeer groot.

In het toekomstige plan zijn meer parkeerplaatsen nodig: $3,1 - 1,5 = 1,6$ parkeerplaatsen extra nodig.

In een eerder voorstel in het traject richting principeverzoek is er een oplossing aangedragen voor 3x naast elkaar gelegen haaks parkeren op een rij. Deze werd afgekeurd wegens verkeersonveilige situatie en geen wenselijk beeld beschermd dorpsgezicht. Initiatiefnemer en de gemeente zijn hierin tot een gezamenlijk gedragen oplossing gekomen waarbij de bestaande situatie melkschuur/hek/bollenschuur werd gespiegeld naar bollenschuur/hek/melkschuur. Als stedenbouwkundige eis is daarbij gesteld dat er een gesloten straatwand moet worden gerealiseerd waarbij het hekwerk zoveel mogelijk overeen moet komen met het bestaande hekwerk.

In de nieuwe situatie is het hek iets breder dan historisch (5.6m naar 5.9m), maar breder dan dat lukt niet. Het is uiteraard gelimiteerd door de kaders van het plan: de breedte van het perceel, waarop links de bollenschuur en rechts de melkschuur woningen staan. Zowel bollenschuur als melkschuur hebben uiteraard een bepaalde breedte nodig om degelijk te functioneren als woning.

Dit heeft ertoe geleid dat er in de praktijk niet meer dan 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren zijn.

Van belang zijn de volgende zaken om mee te nemen in de verantwoording parkeren:

- parkeren veehouderij gebeurde in voorgaande situatie niet op eigen terrein
- vooraan stond altijd 1 tractor geparkeerd
- door hooischuur e.d. is er geen ruimte om naast elkaar te parkeren
- rekentechnisch is er 1 pp op eigen terrein (lange oprit zonder garage)

- restant parkeren is altijd in openbaar gebied opgelost.

Er is onderzocht in hoeverre de nieuwe plannen ervoor zorgen dat er op het maatgevend moment een wijziging ontstaat in de parkeerbehoefte. Hiervoor is onderstaande schema opgesteld:

		maximaal	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koopavond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Voorgaande situatie										
1	2 1+2									
	Bedrijf (arbeidsextensief, bezoekersextensief)	1,42	100%	100%	15%	15%	0%	15%	0%	0%
	Bedrijf bezoekers	0,07	0,07	0,07	0,01	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00
	Totaal		1,50	1,50	0,22	0,22	0,00	0,22	0,00	0,00 > geel=piek
		maximaal	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koopavond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Nieuwe situatie										
2	2b 1+2		50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
	Woning bollenschuur / niet-gestapeld, zeer groot	1,5	0,75	0,75	1,35	1,20	1,50	0,90	1,20	1,05
2	2a 1+2		1,00	0,50	0,50	0,90	0,80	1,00	0,60	0,70
	Woning melkschuur / niet-gestapeld, klein		10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
	Woningen bezoekers	0,6	0,06	0,12	0,48	0,42	0,00	0,36	0,60	0,42
	Totaal		1,31	1,37	2,73	2,42	2,50	1,86	2,60	2,17 > geel=piek

Figuur 11: Berekening parkeerbehoefte maatgevend moment

Uit de berekening blijkt het onderstaande:

Nieuw	$1,35 + 0,9 = 2,25$ op eigen terrein + 0,48 openbaar
Oud	$1,42$ op eigen terrein + 0,07 openbaar
Verschil eigen terrein	$2,25 - 1,42 = 0,83$
Totaal	$1,42 + 0,83 = 2,25$ op eigen terrein na salderen
Afgerond	2

De berekening is voorgelegd aan het bevoegd gezag. Op basis van salderingsregeling van voorgaande situatie (veehouderij) heeft de architect aangegeven in de nieuwe situatie op 2 parkeerplaatsen op eigen terrein uit te komen. Omdat deze rekenmethodiek voor verschillende plannen in Noordwijk wordt toegepast, wordt dit ook hier als oplossing gezien.

Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor de voorgenoemde planontwikkeling.

4. Milieuaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een *stedelijk ontwikkelingsproject* met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarde van 2.000 woningen wordt met dit planvoornemen niet gehaald. Dat neemt niet weg dat in dat geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria zoals genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. (2011/92/EU):

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat het milieubelang van de ontwikkeling van dit plan in voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Het plan ligt niet binnen Natuur Netwerk Nederland en ligt niet op een beschermd landgoed- en kasteelbiotoop, waardoor er geen potentiële effecten ontstaan met het planvoornemen. Het plan bestaat deels uit vervanging van bestaande bebouwing. Daarnaast bestaat het uit nieuwbouw.

Het bouwplan houdt rekening met de dubbelbestemming ‘Waarde- Beschermd Dorpsgezicht’. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan. De voorgenomen ontwikkeling zorgt niet voor een belemmering op milieugevoelige thema’s.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstep verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

Beoordeling planvoornemen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van relevante bedrijven in de nabije omgeving. Zoals ook valt op te maken uit de onderstaande figuur kenmerkt de omgeving van het plangebied zich als een rustige woonwijk. Rondom het plangebied bevinden zich met name woningen. Even verderop zijn diverse horeca-, maatschappelijke- en bedrijfsbestemmingen.

Voor een plangebied in een rustige woonwijk zijn de richtafstanden anders dan bij een rustige woonwijk. Bij een gemengd gebied mag er een traprede terug worden genomen van de categorieën die zijn opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich de bestemming 'Horeca' met categorie 6. Deze bestemming betreft een hotel. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor een hotel categorie 1 aangehouden. Daarbij geldt een richtafstand van 10 meter. Met een afstand van 2 meter wordt er niet voldaan aan de richtafstand. Echter, er zijn naast deze inrichting al woningen aanwezig. Het realiseren van twee woningen vormt geen beperking voor de horecagelegenheid, aangezien deze in de huidige situatie al rekening te houden heeft met woningen op slechts enkele meters afstand.

Ten zuidoosten ligt de bestemming 'Horeca' met een restaurant. In de bijlage van de regels van

het vigerend bestemmingsplan wordt voor cateringbedrijven milieucategorie 2 gehanteerd. Voor deze categorie geldt een richtafstand van 30 meter. In gemengd gebied is dat 10 meter. Met een afstand van 56 meter wordt hier aan voldaan.

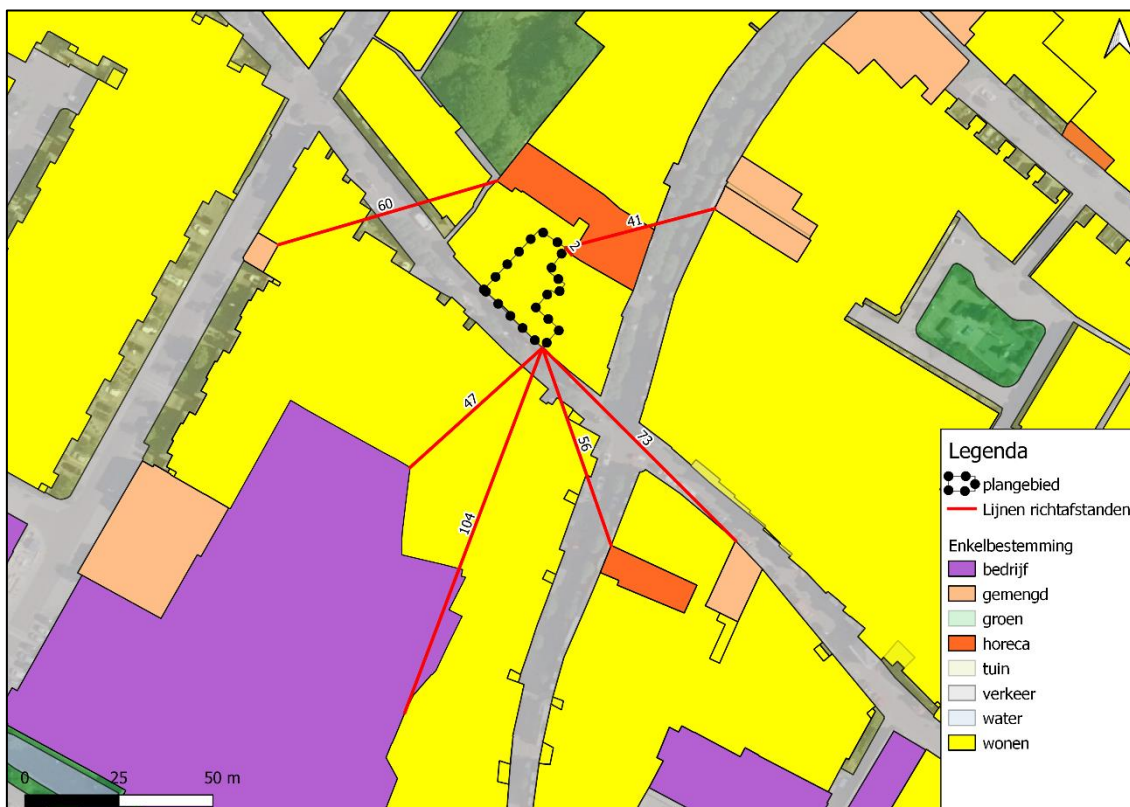
Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een bedrijf met maximaal categorie 3.1. Voor milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter. In gemengd gebied wordt dit 30 meter. Met een afstand van 47 meter ten opzichte van het bedrijf wordt er voldaan aan de richtafstand.

Achter het bovengenoemde bedrijf ligt een bedrijf met specifieke vorm Drukkerij. In de bijlage van de regels van het vigerende bestemmingsplan wordt voor een 'Kleine drukkerij en kopieerinrichting' categorie 2 gehanteerd. Daarvoor geldt een afstand van 30 meter in een rustige woonwijk. In gemengd gebied wordt dit 10 meter. Daaraan wordt voldaan met een afstand van 104 meter.

Ten westen, noordoosten en zuidoosten van het plangebied bevinden zich bestemmingen 'Gemengd'. Allen hebben geen verdere aanduiding of maatvoering. De gronden van de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor onder andere:

1. Bedrijven zoals staat vermeld in artikel 28.2 van het vigerende bestemmingsplan
2. Detailhandel, geen supermarkten of grootschalige detailhandel.

In artikel 28.2.1 van de regels in het vigerende bestemmingsplan staat benoemd dat in het geval dat activiteiten aanpandig zijn aan woningen (in hetzelfde gebouw), hier uitsluitend bedrijven met milieucategorie 1 zijn toegestaan. Dit geldt ook voor gemengde bestemmingen. Voor alle gemengde bestemmingen, zoals hierboven benoemd geldt een richtafstand van 10 meter die in gemengd gebied 0 meter wordt. Met de afstand van respectievelijk 60, 41 en 73 meter wordt er voldaan aan de richtafstanden.



Figuur 12: Afstand tot omliggende bedrijven (milieuzonering)

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3 Geluidhinder

Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een (akoestisch) aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Er bevinden zich in de buurt van het plangebied geen grote lawaaimakers overeenkomstig bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), noch een gezoneerd industrieterrein conform artikel 40 Wgh (industrielawaai). Ook ligt het plangebied niet binnen een geluidszone ('20 Ke-contour') van een luchthaven (luchtvaartverkeerslawaa).

Beoordeling planvoornemen

Door BuroDB is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeer voor de locatie aan de Douzastraat 2 in Noordwijk.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat ter plaatse van de nieuwe woningen geen sprake is van

normoverschrijding ten gevolge van het geluid van het verkeer op de Nieuwe Offemweg. De geluidsbelasting van de weg is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidsbelasting van de 30 km/uur wegen is (ongecorrigeerd) maximaal 55 dB. De gemeente hanteert een grenswaarde van 53 dB voor gecumuleerde geluidsbelasting. Als maximale binnenwaarde dient 33 dB aan te worden gehouden. Om deze reden dient er bij de aanvraag bouwvergunning een korte memo met berekening te worden ingediend om aan te tonen dat de geluidwering ten minste 22 dB is, zodat aan ten minste 33 dB binnen wordt voldaan.

Verder onderzoek naar het treffen van geluidsbeperkende maatregelen is niet nodig. Met het plan is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het akoestisch rapport van BuroDB is als separate bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing.

Conclusie geluidhinder

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect geluidhinder geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Tabel 2: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀ overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [µg/m ³]	Omschrijving
NO ₂	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM ₁₀	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uursgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
PM _{2,5}	25	Jaargemiddelde concentratie

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uursgemiddelde grenswaarde van PM₁₀ gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer

dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om ervoor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regeling (MR), namelijk het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM).

AMvB en Regeling NIBM

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid 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. Grotere projecten daarentegen 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. Het "AMvB" en Regeling "Niet in betekenende mate bijdragen" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

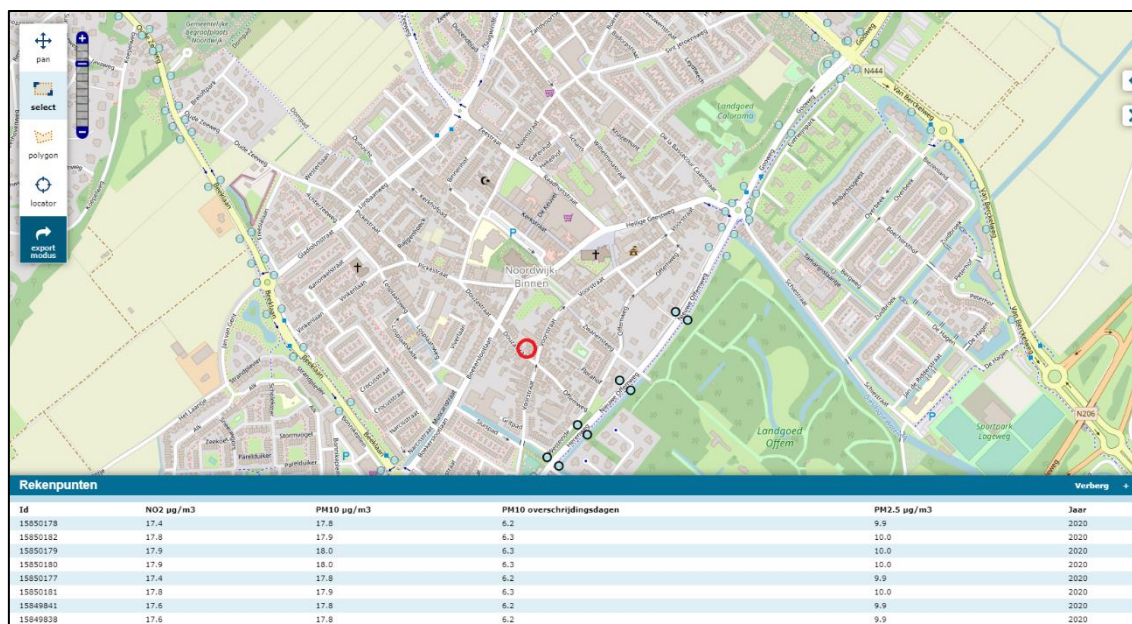
Beoordeling planvoornemen

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan een ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan wordt gesteld dat de voorgenomen planontwikkeling, met de bouw van twee woningen, niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven ter hoogte van het

plangebied voor het peiljaar 2020.



Figuur 13: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} in peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool) rond plangebied

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ langs de Nieuwe Offemweg nabij het plangebied voor de voorgenoemde stoffen achtereenvolgens maximaal 17,9 en 18,0 µg/m³ zijn. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m³ voor PM_{2.5}. Deze is in de nabijheid van het plangebied maximaal 10,0 µg/m³. De daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ van 50 µg/m³ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6,3 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 3: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO₂, PM_{2.5} en PM₁₀

Stof	Maximale achtergrondwaarde [µg/m ³]	Jaargemiddelde grenswaarde [µg/m ³]
PM _{2.5}	10,0	25
PM ₁₀	18,0	40
NO ₂	17,9	40

Conclusie luchtkwaliteit

Het project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Stikstofdepositie

De uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 heeft een streep gezet door de tijdelijke vrijstelling van de stikstofuitstoot als gevolg van de sloop-, aanleg- en bouwfase, zoals opgenomen in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn). Hierdoor dient het stikstofonderzoek net als voorheen niet alleen de gebruiksfase te beslaan, maar ook rekening te houden met (de mobiele voertuigen die ingezet worden bij) de sloop-, aanleg- en bouwfase. Bovendien zal met de intreding van de Omgevingswet ook een inspanningsverplichting gaan gelden om de stikstofuitstoot bij bouwprojecten te verminderen.

Door deze uitspraak dienen stikstofberekeningen te worden uitgevoerd zoals voor 1 juli 2021 het systeem was. Dit betekent dat zoals onder de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig kan zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Beoordeling planvoornemen

Het projecteffect is berekend met behulp van de AERIUS Calculator versie 2023.0.1. Hierbij is een berekening gemaakt voor de uitstoot van de bouwmachines en het verkeer in de sloop-, aanleg-, bouwphase en het verkeer in de gebruiksfase.

De conclusie luidt dat geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt daarom geen toename van de stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.

In de bijlage is de stikstofberekening met daarbij behorende bijlage ingevoegd.

Conclusie stikstofdepositie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect stikstof geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. In de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is. Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6} /jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Indien het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico vooraf gaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit. De aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron telt niet mee voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Beoordeling planvoornemen

Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het projectgebied gelegen zijn. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan 10^{-6} /jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart. Zie onderstaande figuur.



Figuur 14: Risicokaart externe veiligheid (Qgis)

Risicovolle inrichtingen

Rondom het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Op de kaart is dit ook te zien. Het gebied bestaat voornamelijk uit wonen, lichte bedrijven en horeca. Er is geen belemmering van risicovolle inrichtingen of op risicovolle inrichtingen.

Kwetsbare objecten

Rondom het plangebied bevinden zich een aantal kwetsbare objecten, waaronder:

1. Een hotel
2. Een restaurant

De woningen hebben geen negatieve invloed op hotels. Andersom hebben hotels geen risicovolle aspecten op wonen. Er zijn immers in de huidige situatie al meerdere woningen om het hotel aanwezig. Voor het restaurant geldt hetzelfde. Er is geen belemmering van en op kwetsbare objecten.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Er bevindt zich geen weg in de nabije omgeving van het plangebied waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Er is geen belemmering van gevaarlijke stoffen over wegen voor het planvoornemen.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

In de directe nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn aanwezig. Daardoor is er geen negatief effect op het planvoornemen. Er is geen belemmering van gevaarlijke stoffen over een

spoorlijn. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Ten westen van het plangebied ligt een buisleiding van Gasunie Transport Services. Door de buisleiding wordt aardgas vervoerd. Het is een NEN-3650 leiding met een dikte van 1 mm. De buis ligt op een afstand van 256 meter en vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Andersom bevat het planvoornemen geen risicovolle activiteiten en belemmeringen in het kader van de externe veiligheid voor de omgeving.

4.7 Bodemgeschiktheid

Verkenkend bodemonderzoek

In opdracht van Van der Krogt Aanneming en verhuur BV heeft Milieu adviesbureau Adverbo in augustus 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel 6551 te Noordwijk.

De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

De bovengrond (MM01 en MM02) is (plaatselijk) licht verontreinigd met kwik, lood, zink, minerale olie, en PCB's en sterk verontreinigd met PAK's. Na separate analyse van MM01 blijkt de sterke PAK's verontreiniging zich te bevinden in de bovenlaag tot 0,50 m-mv van boring B02. De ondergrond (MM03) is licht verontreinigd met koper, kwik, lood en PAK's.

De omvang van de sterke verontreiniging met PAK's is waarschijnlijk minder dan 25 m³. In dat geval is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De sterke verontreiniging met PAK's vormt geen belemmering voor het huidige gebruik van het terrein. Wel worden bij nieuwbouw/herinrichting van de locatie in de te verstrekken vergunning waarschijnlijk eisen opgenomen omtrent nader onderzoek en/of sanering van de sterke verontreiniging met PAK's. Tevens dient een onderzoek te worden uitgevoerd conform de NEN 5707 naar asbest in de bodem.

Asbestonderzoek

Op 25 oktober is door IDDS een milieuhygiënisch vooronderzoek en verkennend onderzoek asbest uitgevoerd voor de locatie aan de Douzastraat 2 in Noordwijk.

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek is op basis van de resultaten een verwachting vastgesteld van het potentiële asbest in de bodem. Deze hypothese is in het vooronderzoek als verdacht aangemerkt. Hierbij gaat het erom dat er in de bovengrond asbestverdachte bijmengingen worden verwacht.

Vanuit het verkennend asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat er in de bodem diverse bijmengingen zijn aangetroffen. Echter is er zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest aangetoond in het onderzoek.

De resultaten geven daarom geen noodzaak tot het uitvoeren van nader onderzoek naar asbest. Het volledige rapport met het milieuhygiënisch vooronderzoek en verkennend onderzoek asbest is als separate bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Het volledige voor- en verkennend onderzoek is bijgevoegd als separate bijlage.

Conclusie bodemgeschiktheid

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect bodemgeschiktheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze is per 1 juli 2016 met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet. Dit is sindsdien de wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- de verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Beoordeling planvoornemen

Op 12 november 2021 is door IDDS een Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek opgeleverd.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied op een strandwal ligt. De bodemopbouw in het plangebied bestaat uit strandwalzand met daarboven een oude bouwvoor van ongeveer 30-40 cm dik en daarboven een ophoogpakket van ongeveer 1,1 m dik.

Omdat het plangebied op een strandwal ligt, geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde voor resten vanaf het Laat Neolithicum. Vanwege archeologische onderzoeken in de omgeving is de verwachting het grootst voor archeologische resten uit de IJzertijd-Romeinse tijd en uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

De archeologische resten die reeds zijn aangetroffen in de omgeving van het plangebied bestaan uit grondsporen van voornamelijk kuilen en vondsten van aardewerk, bot en houtskool. Waarschijnlijk zullen de resten uit de IJzertijd-Romeinse tijd gerelateerd zijn aan bewoning. De archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd zullen gerelateerd zijn aan het erf achter de bebouwing die langs de Douzastraat voorkwam. Vermoedelijk betreft dit o.a. waterputten, afvalkuilen of funderingsresten van bijgebouwen.

Vanuit het veldwerk worden de verwachtingen bevestigd en gespecificeerd.

De diepte van de verstoringen door de geplande werkzaamheden is nog onbekend.

Waarschijnlijk zullen de nieuwe woningen op staal gebouwd worden en zullen de nieuwe funderingen daarmee reiken tot ongeveer 0,8 m -mv. In dat geval zullen de meeste werkzaamheden plaatsvinden binnen het ophoogpakket. Voor dit pakket geldt een hoge verwachting voor met name de periode 17e tot 20e eeuw, en de archeologische resten uit die periode zullen worden bedreigd. Indien de werkzaamheden dieper zullen reiken dan worden ook andere waarden uit eerdere perioden bedreigd.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft vanaf het maaiveld tot een diepte van 2,1 m -mv ofwel -0,1 m NAP voor alle periodes vanaf het Laat Neolithicum. Op basis van de resultaten van het inventariserend

veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren voor alle werkzaamheden waarbij gegraven wordt dieper dan 50 cm -mv. Dit advies geldt ook bij sloopwerkzaamheden waarbij funderingen verwijderd worden die dieper reiken dan 50 cm -mv.

Gezien de kleine omvang van het plangebied, de geplande sloopwerkzaamheden en de onzekerheid van de diepte van de nieuwbouw wordt geadviseerd om zowel de sloopwerkzaamheden van de bestaande funderingen, als het graafwerk voor de nieuwe funderingen archeologisch te begeleiden. Indien de graafwerkzaamheden dieper zullen reiken dan de onderzijde van de oude bouwvoor (dus dieper dan ongeveer 1,6 m -mv ofwel 0,5 m NAP) dan wordt geadviseerd een proefsleuvenonderzoek uit te voeren (na de begeleiding van de sloop) om daarmee een beter beeld te kunnen verkrijgen van de archeologische grondsporen die onder de oude bouwvoor voor kunnen komen in het strandwalzand.

Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de planlocatie is er sprake van een dubbelbestemming 'Beschermd Dorpsgezicht'.

Beoordeling planvoornemen

Het plangebied ligt niet op gronden met cultuurhistorische waarde, zoals beschermd molenbiotop of kasteel- en landgoedbiotop. Het plan valt wel onder de dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht'.

De bestaande opstallen zijn bouwtechnisch in een zodanige slechte staat, dat er door de gemeente in 2017 is besloten de panden niet aan te wijzen als gemeentelijk monument, omdat de kosten van herstel en onderhoud onvoldoende opwegen tegen het belang om het pand als dusdanig aan te wijzen. De initiatiefnemer heeft de Erfgoedcommissie Noordwijk betrokken bij de verder uitwerking van het plan.

De nieuwe bebouwing is geïnspireerd op de voorgaande architectuur. Er is rekening gehouden met passende architectuur op nieuw van schaal, uitstraling, materiaalgebruik en detaillering. De architectuur is passend in de richtlijnen van de kaders van het beschermde dorpsgezicht. De nieuwbouw is op zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande context.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Flora en Fauna

In het kader van de voorgenomen plannen is er een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. Het veldonderzoek is op 5 oktober 2021 uitgevoerd op de locatie aan de Douzastraat.

Uit de Quicksan wordt voor gebiedsbescherming geconcludeerd dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van Natura 2000-gebied of het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De ontwikkeling aan de Douzastraat leidt niet tot een fysieke afname van aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten. Het plangebied ligt op ongeveer 950 meter van Natura 2000-gebied. Daarom is in paragraaf 4.5 een stikstofberekening uitgevoerd.

Wat betreft de soortenbescherming wordt geconcludeerd dat er geen potentiële verblijfplaatsen worden verwacht voor beschermde soorten. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Wel kunnen binnen het plangebied vogels zonder jaarrond nest broeden. Algemene vogelsoorten die broeden zijn gedurende de broedperiode beschermd (grotendeels 15 maart – 15 augustus). Het advies luidt de werkzaamheden buiten dit broedseizoen te laten plaatsvinden of voor het broedseizoen te beginnen en continu door te werken tijdens het broedseizoen zodat vogels niet tot broeden komen binnen het plangebied. Indien het niet mogelijk is de werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden, dient er een broedvogelinventarisatie te worden uitgevoerd door een deskundig ecooloog.

Ten slotte kent de Wet natuurbescherming een algemene zorgplicht. Dit houdt in dat zorgvuldig met aanwezig planten en dieren moet worden omgegaan. Dit geldt ook voor algemeen voorkomende en vrijgestelde soorten zoals de bruine kikker, huisspitsmuis en huismus. Daarom dienen de volgende maatregelen te worden gedaan:

- Voer de werkzaamheden rustig uit en in één richting van de doorgaande weg af. Op deze manier zijn dieren in de gelegenheid om te vluchten naar andere leefgebieden en worden ze niet de weg over gejaagd waar ze worden overreden.

Er wordt geconcludeerd dat het aspect Flora en Fauna geen belemmering zorgt voor het planvoornemen. Er dient wel rekening te worden gehouden met het broedseizoen van algemene soorten zonder jaarrond broednest en de algemeen geldende zorgplicht. Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie flora en fauna

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen voor geen belemmering zorgt op de Flora en Fauna, mits de bovengenoemde maatregelen worden getroffen.

4.10 Watertoets

Wetgeving

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verharde oppervlak binnen het plangebied toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. Standstill beginsel: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).
2. Verbetering: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Beleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau is met name het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland en van de gemeente Noordwijk relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met, en in aanvulling op, de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap.

Waterbeheerplan 5: Waardevol Water

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samenwerken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde

en toekomst vast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland 2020

Per 1 juni 2020 is een nieuwe Keur (opvolger van de Keur 2015) en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De zorgplicht gaat in op het 'ja, tenzij'-uitgangspunt. Handelingen zijn toegestaan tenzij er onvoldoende zorg in acht is genomen. Dit is vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet waarin hetzelfde principe wordt toegepast.

De zorgplicht is bedoeld om schade aan het watersysteem te voorkomen. De algemene regels gaan uit van het principe 'ja, mits'. De handeling is toegestaan mits aan alle voorwaarden wordt voldaan. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. Zo zijn er voorwaarden compensatie verhard oppervlak. Indien een initiatiefnemer meer dan 500 m² extra verhard oppervlak wil aanleggen is er compensatie in de vorm van open water vereist van 15% van de totale toegenomen verharde oppervlakte. Als er boven de 10.000 m² verhard oppervlak wordt aanlegt moet dit gecompenseerd worden aan de hand van een maatwerkberekening.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier

waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna de watertoets uitwijst of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a) Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b) Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c) Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d) Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

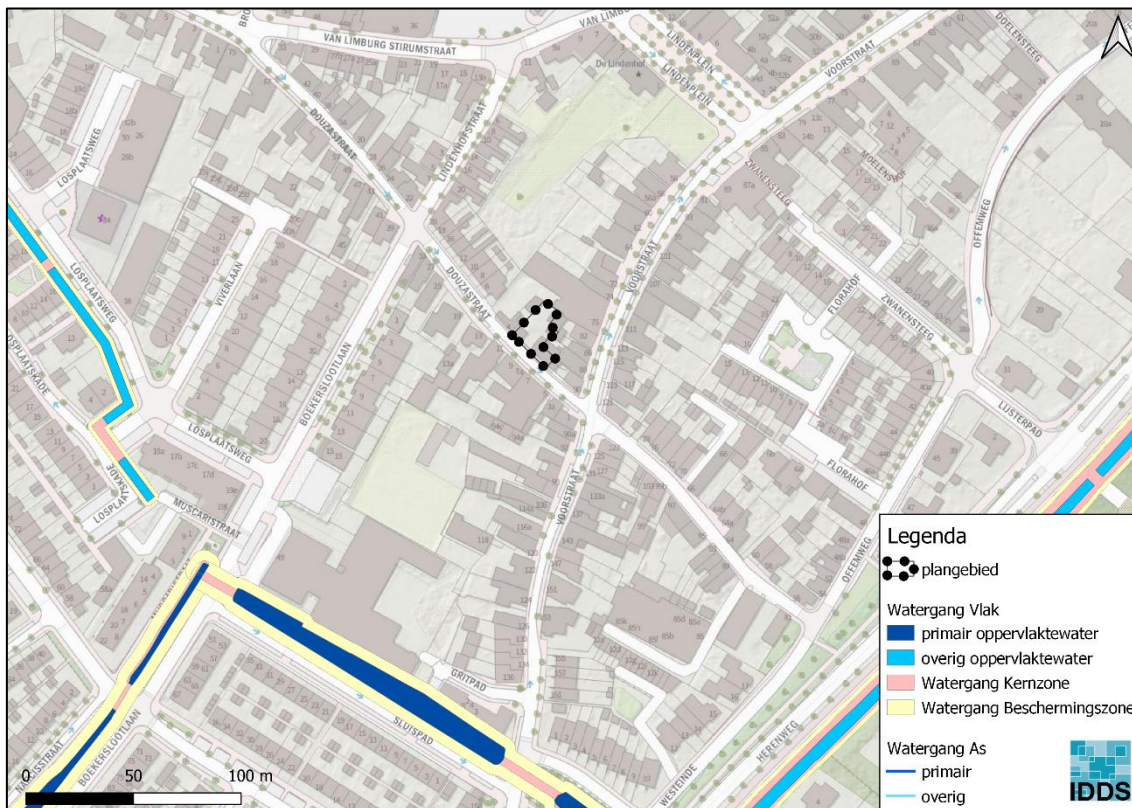
De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Klimaat adaptief bouwen

Het klimaat in Nederland is aan het veranderen. De gevolgen van deze veranderingen hebben een grote impact op de maatschappij. De provincie Zuid-Holland heeft samen met verschillende partijen het 'Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland' in het leven geroepen om de delta waarin we liggen adaptief te maken op deze veranderingen. Met klimaat adaptief bouwen wordt er gestreefd naar minder wateroverlast, minder hittestress, minder langdurige droogte inclusief de nodige gevolgen, minder bodemdaling inclusief de nodige gevolgen en meer biodiversiteit in vergelijking met de oude situatie. Er kan gedacht worden aan natuur inclusief bouwen, minder verharding aanleggen, meer groen in de openbare ruimte en in tuinen, zonwering plaatsen, meer regenwateropslag en verhoogde trottoirs.

Beoordeling planvoornemen

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een melk- en bollenschuur, verharding, en een aantal gebouwen voor opslag. Met het planvoornemen stijgt het verhard oppervlak niet. Door de realisatie van tuinen voor de woningen aan de Voorstraat is er zelfs (deels) sprake van een vergroting van het onverhard oppervlak. Daarnaast bevinden er zich geen primaire oppervlaktewateren die zijn aangewezen door Hoogheemraadschap van Rijnland zoals op de onderstaande afbeelding is te zien. Nader onderzoek is niet nodig.



Figuur 15: Legger oppervlaktewater (Hoogheemraadschap van Rijnland)

Bij de invoering van de digitale watertoets wordt aangegeven dat de korte procedure kan worden doorlopen. Er zijn geen vergunning voor de beoogde ontwikkeling benodigd. Onderstaande afbeelding geeft het resultaat van de digitale watertoets.



De Digitale Watertoets

- Kies een activiteit
Gekozen activiteit: Digitale watertoets
- Kies een locatie
WATERSCHAP HH van Rijnland
- Beantwoord de vragen
- Resultaten**
Korte procedure

Digitale Watertoets

Een eerste scan van de wateraspecten in uw plangebied

Resultaat van de check

Resultaten Uitgesloten resultaten

Voor de activiteit Digitale watertoets is op basis van de gegeven antwoorden nodig:

Bij HH van Rijnland

☒ Korte procedure
Op basis van uw locatie en gegeven antwoorden blijkt dat u waterschapsbelangen raakt.

[MEER INFORMATIE](#)

Figuur 16: Digitale watertoets

Conclusie Watertoets

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het water voor geen belemmering zal zorgen voor het planvoornemen. Er is geen compensatie van water nodig. Daarnaast is verder onderzoek niet nodig.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning, die gezien de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan de uitgebreide procedure kent. Op grond van artikel 2.12 van de Wabo is op de voorgenomen planontwikkeling afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit zes weken ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen betreffende het ontwerpbesluit. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging wordt beslist over de vaststelling.

Participatie

Het plan is geïnitieerd door drie families wonende en grenzende aan het te ontwikkelen perceel. De eigenaren van de Voorstraat 88, 86, en 82 zijn direct betrokken geweest bij de ontwikkeling van het plan. Tezamen hebben deze partijen in een vroeg stadium plannen voorgelegd aan de gemeente welke nu hebben geresulteerd in de aanvraag van de omgevingsvergunning.

De initiatiefnemers hebben als voornaamste doel de bevordering van woon- en leefcomfort van de direct betrokken partijen en de aangrenzende percelen. Daarnaast is er geprobeerd het project zoveel mogelijk af te stemmen op de wensen vanuit de oude dorpskern en de uitgangspunten van de gemeente beschreven in het coalitieakkoord.

Naast het gesprek aan te gaan met de direct omwonenden, is hiervoor ook de uitkomst van de Kernavond voor Noordwijk-Binnen op 21 maart 2019 bestudeerd. De ontwikkeling heeft directe betrekking op Hotel Royal, Douzastraat nummer 4 en nummer 5 en de Voorstraat nummers 90 tot en met 82. In een vroeg stadium is er dan ook met alle genoemde betrokkenen in overleg geweest over de wenselijke ontwikkeling, waarbij alle partijen positief reageerden op het voorgelegde planboek.

Kortom, met de ontwikkeling wordt geprobeerd om de leefomgeving en het wooncomfort voor alle directe en indirecte betrokkenen te verbeteren en daarnaast de leegstand en verpaupering van het perceel Voorstraat 88 / Douzastraat 2 tegen te gaan.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer of ontwikkelaar.

De kosten voor de hiervoor beschreven gewenste ontwikkeling en eventuele daaruit voortvloeiende planschadeclaims komen in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht. Er dient een planschadeovereenkomst te worden gesloten.

5.3 Eindconclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en plangebied, zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
Noordwijk (ZH)

6. Bijlagen

- Bijlage 1. Akoestisch rapport met kenmerk: RPT21210507-01
- Bijlage 2a. A1200-07 Stikstofonderzoek Douzastraat 2, Noordwijk_rap2Bijlage 2b. A1200-07 AERIUS uitdraai sloop- en aanlegfase 2024Bijlage 2c. A1200-07 AERIUS uitdraai gebruiksfase 2025Bijlage 3a. Rapport verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3b. A1200-06 Verkennend asbestonderzoek Douzastraat 2, Noordwijk
- Bijlage 4. A1200-01 Archeologisch rapport-concept_Noordwijk, Douzastraat 2_v1.2_Compleet
- Bijlage 5. A1200-03 Rapport quickscan Wnb – Douzastraat 2, Noordwijk