



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Ruimtelijke onderbouwing

Duindamseweg 12H | Gemeente Noordwijk
Oprichten recreatiewoningen

November 2018

PT.2017.116

1. Inleiding

1.1. Aanleiding opstellen ruimtelijke onderbouwing

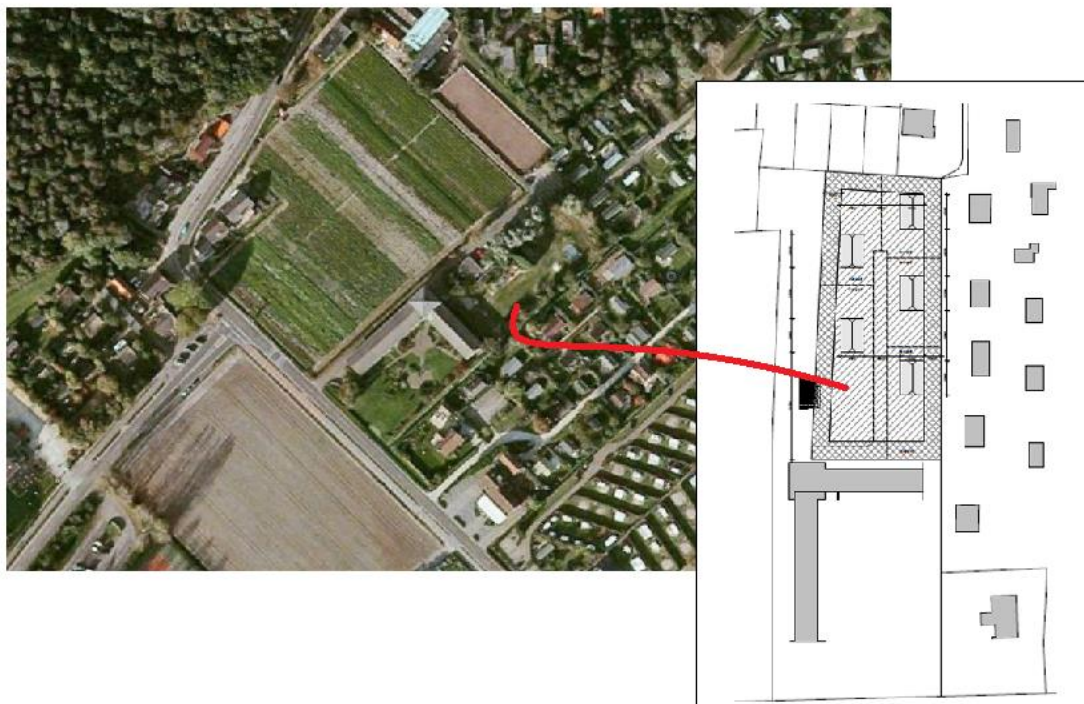
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische en planologische onderbouwing voor het realiseren van vijf recreatiewoningen op het perceel Duindamseweg 12H te Noordwijk. Voor de bouwkundige aanpassingen verwijzen wij naar de tekeningen die zijn gevoegd bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

1.2. Doel

Het doel van de ruimtelijke onderbouwing is om de mogelijkheid te bieden om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de vigerende bestemmingsplanregels op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a van de Wabo. Hiervoor dient te worden aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Onderhavige goede ruimtelijke onderbouwing toont dit aan.

1.3. Plangebied en begrenzing

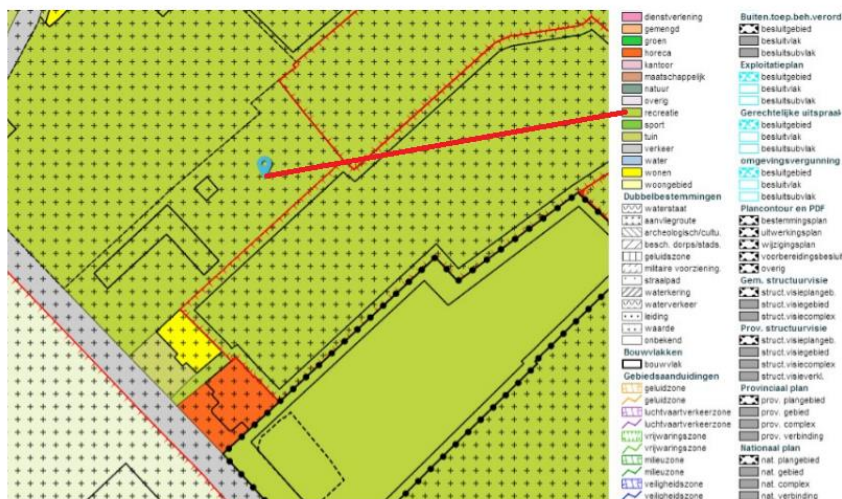
In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen.



Figuur 1: ligging plangebied op luchtfoto

1.4. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Duinrand". In dit bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "Recreatie" en een dubbelbestemming. De bestemming staat het bouwen van verblijfsrecreatieve woningen niet toe.



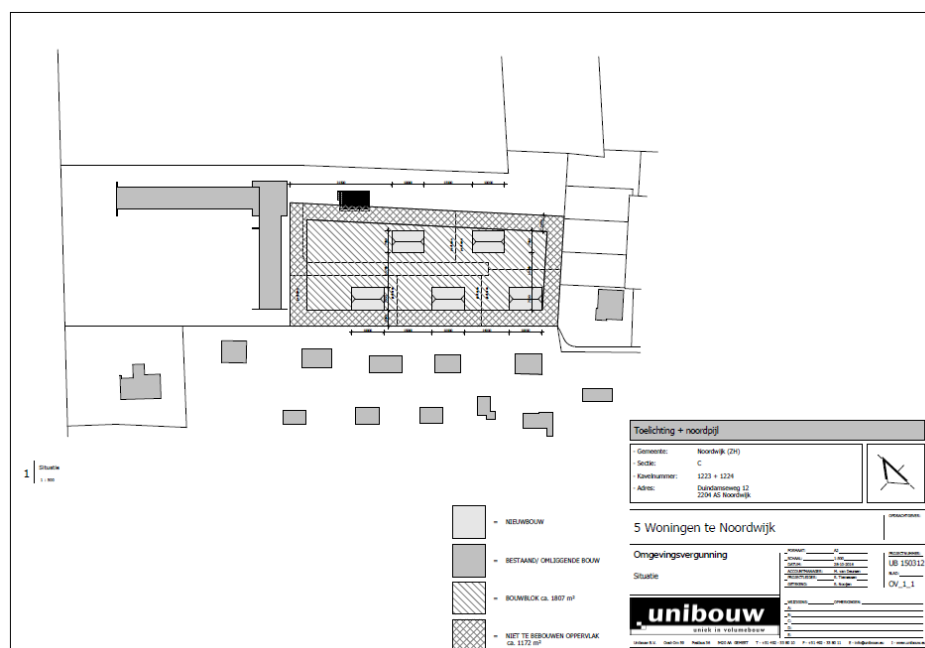
2. Bestaande situatie en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is sprake van een recreatieterrein waar slechts dagrecreatie mag worden toegepast. De omgeving is echter reeds bestemd als nachtrecreatie.

2.2 Nieuwe situatie

Voor de nieuwe situatie verwijzen wij naar de tekeningen die zijn gevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning.



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Ladder van Duurzame Stedelijke Ontwikkeling

In het kader van het duurzaam ontwikkelen bij nieuwe verstedelijking dient te worden beschouwd of een plan deze ladder dient te doorlopen. Dit is alleen het geval indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het oprichten van vijf recreatiewoningen is echter geen stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft verder niet te worden doorlopen.

3.1.1. Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid is niet geheel van toepassing op dit plangebied en het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid geeft geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit 2014

Provinciale staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 (tegelijk met de Verordening Ruimte 2014 zie 3.2.2) de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld, afgekort tot VRM. In deze VRM stuurt de provincie op hoofdlijnen op de ruimtelijke ordening en het verkeer en vervoer in de provincie. De visie bestaat uit twee programma's:

1. Programma Ruimte
2. Programma Mobiliteit

De ruimtelijke kwaliteit wordt in de VRM geborgd middels een wisselwerking tussen de ruimtelijke ontwikkeling(en) en de gebiedskwaliteit(en). Dit geldt zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied. Hierbij geldt het 'ja-mits-beleid', waarbij ruimtelijk ontwikkelingen doorgang kunnen vinden mits de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of versterkt. Deze ruimtelijke kwaliteiten zijn opgenomen in kaart 5, waarin de beschermingsniveaus voor de ruimtelijke kwaliteit worden aangegeven. Waar geen beschermingsniveau is aangegeven, geldt het algemene principe dat een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit een toetsingskader is. Er gelden op het gebied van het provinciale beleid geen nadere beperkingen op het gebied van beschermingsniveaus. Het plangebied is aangewezen als recreatieterrein, waar in de directe omgeving reeds verblijfsrecreatie is toegestaan.

De normeringen van de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn opgenomen in de Verordening Ruimte 2014

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte 2014

Tegelijk met voorgaande VRM is op 9 juli 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze wordt afgekort tot PVR.

Deze PVR geeft regels voor het opstellen van bestemmingsplannen, die de ruimtelijke kwaliteit betreffen, het bebouwde gebied, de mobiliteit en de inpassing in het landschap. Voorts bevat de PVR in artikel 2.1.1 de Provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij een aantal tredes dienen te worden doorlopen indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Van belang hierbij is dat op dit moment reeds recreatie is toegestaan. Slechts het oprichten van vijf recreatiewoningen is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling niet hoeft te worden doorlopen.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie en Economische visie

De Structuurvisie van Noordwijk is slechts beperkt van belang voor onderhavig plan. Het gebied is reeds bedoeld voor recreatie en verblijfsrecreatie is in de directe omgeving reeds toegestaan. Recreatiewoningen zijn alleen toegestaan in een bouwvlak en ter plaatse van de beoogde woningen ontbreekt een bouwvlak.

De gemeente Noordwijk heeft beleid vastgesteld waarin recreatiewoningen zijn toegestaan. Onderhavig gebied valt onder de werking van dit beleid en onderhavig initiatief voldoet aan dit beleid.

De inhoud van een structuurvisie geeft de richting aan van bestemmingsplannen die in de toekomst zullen worden vastgesteld. Met name het ambitieuze aspect van Noordwijk om in te zetten op duurzaamheid en recreatie is een pijler waarop onderhavig plan is gebaseerd.

4. Milieuaspecten

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende milieu-aspecten en onderzoeken die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waar het ruimtelijke plan aan moet voldoen.

4.1.1. Milieueffectrapportage

Voor onderhavig initiatief is een milieueffectrapportage vereist; het plan is gelegen in de directe omgeving van beschermd natuurgebied. Deze rapportage zal nog worden aangeleverd. Een Mer-procedure is echter niet nodig.

4.1.2. Geluid

Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in ruimtelijke plannen. Recreatiewoningen zijn geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Geluidsonderzoek is daarom niet nodig.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). Onderhavig ontwikkeling zal ver onder de grenswaarde van 7.500 verkeersbewegingen blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	30
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,20
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Onderhavige ontwikkeling resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.1.5. Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi), in een gebied van gevaarlijk transport of in een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Hieronder is de locatie aangeduid op de risicokaart. Hierop is te zien dat er geen risico-contouren in de omgeving aanwezig zijn, behoudens de verkoop van gasflessen op het naastgelegen terrein. Dit levert echter geen beperking op voor onderhavig initiatief.



4.1.6. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies;

Situatie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd recreatiegebied. Het oprichten van de recreatiewoningen levert geen overlast op voor woningen van derden. Ook wordt het initiatief niet belemmerd door woningen van derden.

4.2. Natuur, landschap en ecologie

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Soortbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Wet Natuurbescherming is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Wet Natuurbescherming gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Voor onderhavig plan is een quickscan flora-fauna opgesteld door Pasmaat Ecologie. De bestaande bungalow zal worden behouden. De stacaravan wordt gesloopt maar deze heeft een enkele wand, waarin vleermuizen of andere (zoog)dieren geen nest kunnen maken. Nesten zijn ook niet aangetroffen. Ook is het niet aannemelijk dat vleermuizen hier een verblijfplaats hebben. De poel en het zwembad herbergt wel kikkers maar het plangebied en het naastgelegen gebied bevat voldoende uitwijkmogelijkheden voor deze soorten.

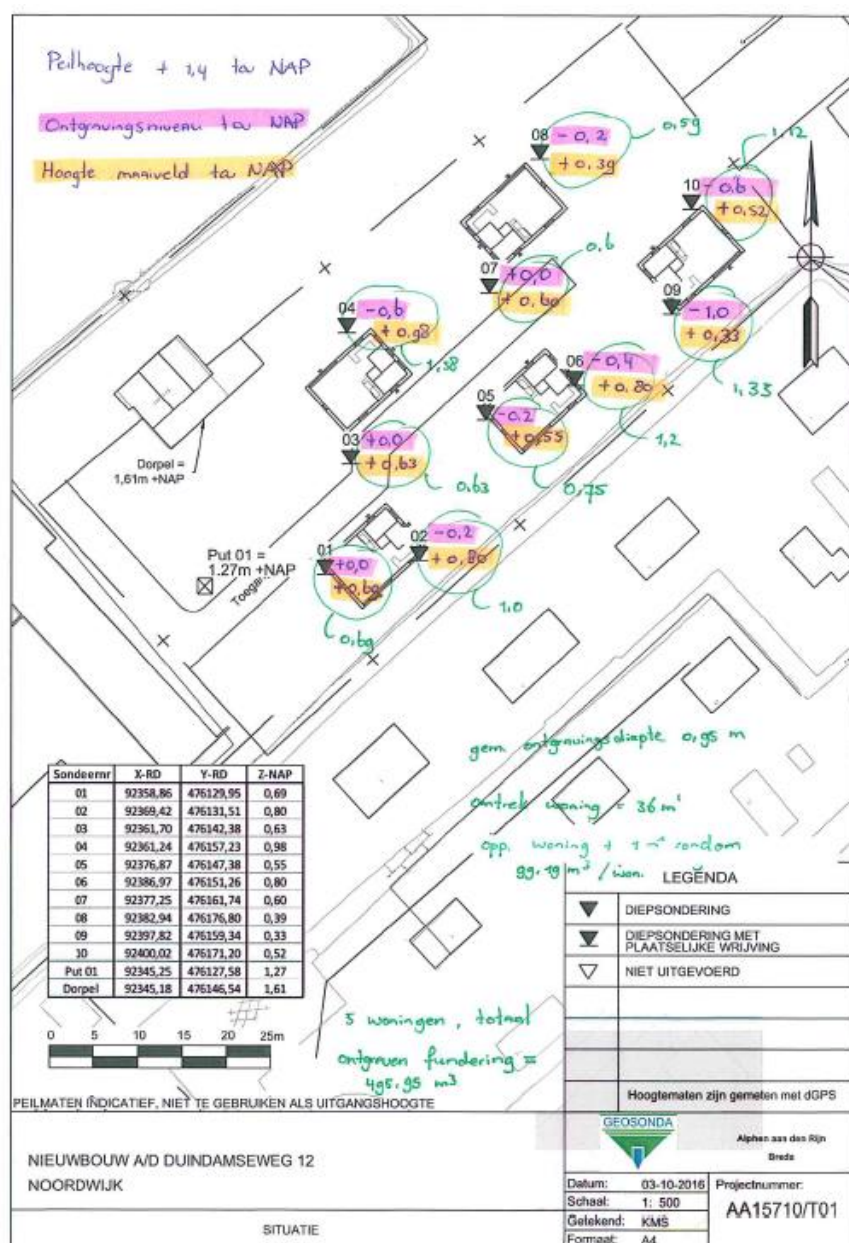
Voor het plan is een Aerius berekening gemaakt. Hieruit blijkt dat geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Deze stukken zijn als bijlage bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegd.

4.3. Parkeren en verkeer

Op het perceel worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Er kan op eigen terrein in voldoende mate en veilig worden geparkeerd.

4.4. Archeologie

Het perceel heeft een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden. Indien een bouwwerk wordt opgericht van meer dan 100m² en dieper dan 30cm, dan is archeologisch onderzoek nodig. Per woning dient maximaal 99,19 m² zand te worden afgegraven. Hiervoor is geen archeologisch onderzoek vereist, omdat dit binnen de vrijstellingsgrens blijft.



4.5. Bodem

Om te beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde werkzaamheden is door Nipa Milieutechniek te Oss een bodemonderzoek verricht. Hieruit is gebleken dat de bodem geschikt is voor het oprichten van de recreatiewoningen en het gebruiken als erf bij de recreatiewoningen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische uitvoerbaarheid.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tenzij de financiële drempel hiertoe niet wordt overschreden. In casu is sprake van een verwaarloosd financieel belang voor de gemeente. Planschade is niet te verwachten. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid ook zonder anterieure overeenkomst verzekerd.

De gemeente streeft naar een breed aanbod van hoogwaardige recreatieve verblijfsaccommodaties voor toeristisch gebruik. Door te kiezen voor een luxueuze en uniforme uitstraling en duurzame bouwmaterialen beogen initiatiefnemers een hoger segment te bereiken waarvan het aanbod momenteel beperkt is in het plangebied. Door het gebruik van goed isolerende bouwmaterialen en moderne aardgasloze verwarming (warmtepompsysteem) zijn de recreatiewoningen uitermate duurzaam en ook goed te verhuren in de koudere perioden van het jaar.

Vanwege de kleinschaligheid van het project zullen de initiatiefnemers aansluiting zoeken bij een lokale verhuurder (Witte Raaf / NoordwijkVakanties.nl) om de gewenste bedrijfsmatige exploitatie te verwezenlijken. Bij een eventuele verkoop van de recreatiehuizen aan investeerders zullen ook zij gekoppeld worden aan deze verhuurder om de doelstelling van een zo groot mogelijk toeristisch gebruik te behalen. Opgemerkt dient te worden dat verhuur ook steeds meer plaatsvindt in combinatie met landelijke of internationale aanbieders zoals Booking.com; airbnb; vakantiehuisjes.nl en belvilla.nl.