

# Offem-Zuid, tweede fase

## deel A

Ontwerp uitwerkingsplan

Toelichting





<b>procedure</b>	<b>datum</b>
ontwerp	21 mei 2019
vastgesteld	-
onherroepelijk	-

status	ontwerp
plan-idn	NL.IMRO.0575.UPOffemZuid2A-ON01
documentdatum	21 mei 2019

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	6
2.	Beschrijving van het projectgebied .....	13
3.	Beleidskader .....	20
4.	Ruimtelijke en milieutechnische aspecten .....	32
5.	Juridische planbeschrijving .....	55
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	58

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Stikstofdepositie onderzoek
Bijlage 3	Ecologisch onderzoek
Bijlage 4	Addendum ecologisch onderzoek
Bijlage 5	Nader ecologisch onderzoek
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek
Bijlage 7	Archeologisch proefsleuvenonderzoek
Bijlage 8	Evaluatierapport archeologie
Bijlage 9	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 10	Nader bodemonderzoek
Bijlage 11	Quickscan externe veiligheid
Bijlage 12	Historisch vooronderzoek Niet Gesprongen Explosieven
Bijlage 13	Herberekening plaatsgebonden risicocontour

# 1.

## Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het nieuwe woongebied Offem-Zuid te Noordwijk en betreft de tweede uitwerkingsfase. Voor het gehele gebied is het bestemmingsplan 'Offem-Zuid' op 27 juni 2013 door de raad van de gemeente Noordwijk vastgesteld. Dit plan is op 4 februari 2015 onherroepelijk geworden. In het bestemmingsplan is de bouw van maximaal 750 woningen, waarvan 30% in de sociale woningbouw, mogelijk gemaakt middels een uitwerkingsbevoegdheid. Om invulling te geven aan deze uitwerkingsbevoegdheid, is voor de eerste fase op 21 februari 2017 het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, eerste fase', vastgesteld.

Het voorliggende uitwerkingsplan vormt het planologisch kader om voor de tweede fase, deel A over te kunnen gaan tot het realiseren van woningbouw.

In het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, eerste fase' is reeds planologisch ruimte geboden aan 240 woningen. Voor het projectgebied van de resterende delen, zijnde het uitwerkingsplan tweede fase (deel A en B) en de derde fase, mogen maximaal 510 woningen worden gerealiseerd. In voorliggend uitwerkingsplan wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van maximaal 170 woningen.

### 1.2 Doel

Het doel van voorliggend uitwerkingsplan is om op een deel van de gronden, de tweede fase deel A, de ontwikkeling van de toekomstige bouwlocatie Offem-Zuid planologisch mogelijk te maken.

In dit uitwerkingsplan wordt aangetoond dat met de beoogde ontwikkeling van de tweede fase deel A wordt voldaan aan de randvoorwaarden (uitwerkingsregels), zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Offem-Zuid'.

### 1.3 Globaal uitwerkingsplan

In de gemeente Noordwijk is het, mede gezien recent geactualiseerde bestemmingsplannen, gebruikelijk om een gedetailleerd bestemmingsplan op te stellen. In dit uitwerkingsplan is expliciet gekozen om qua woonbestemming, globaal te bestemmen in plaats van gedetailleerd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om in te kunnen spelen op de gewijzigde (woon)behoefte en marktontwikkelingen. Een globaal uitwerkingsplan is op deze manier langer actueel. Dit is noodzakelijk, gezien de relatief lange termijn waarin het plan zal worden ontwikkeld.

Globaal bestemmen kan op verschillende manieren vorm krijgen. Zo kan voor het gehele gebied één bestemming worden opgenomen, waaronder tevens functies als wegen, groen en water zijn toegestaan. Daarnaast is bestemmen mogelijk door de water-, groen-, en wegenstructuur vast te leggen, maar door flexibiliteit te houden binnen de woonbestemming. In dit uitwerkingsplan is voor de laatste variant gekozen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, maar waar de verschillende typen woningen exact worden gesitueerd, is nog niet vastgelegd. Hierdoor ontstaat evenwicht in de gewenste flexibiliteit en zekerheid.

Wel vraagt het globale bestemmen om meer zorgvuldigheid, gezien de mate van concreetheid over de locatie waar de woningen en bijbehorende bouwwerken exact worden gerealiseerd.

## 1.4 Ligging projectgebied

Het gehele plangebied 'Offem-Zuid' is gelegen aan de zuidoostkant van Noordwijk. Het gehele plangebied van Offem-Zuid is op onderstaande afbeelding globaal weergegeven.



Figuur 1: globale weergave totale plangebied Offem-Zuid

Het projectgebied van 'Offem-Zuid, tweede fase deel A', is gelegen ten zuiden van Landgoed Offem en heeft een oppervlak van 47.565 m<sup>2</sup>. Ten oosten grenst de locatie aan het nader uit te werken plandeel van Offem-Zuid, tweede fase deel B. De Achterweg is in het projectgebied van de tweede fase deel A betrokken. De zuidoostelijke rand van de Achterweg vormt tevens de grens met de tweede fase deel B. Ten zuiden zijn voornamelijk agrarische gronden aanwezig. De Beeklaan (N451) scheidt het projectgebied af van het omliggende landelijke gebied. Ten westen grenst de locatie aan de eerste fase van het project 'Offem-Zuid'.



Figuur 2: Projectgebied 'Offem-Zuid, tweede fase deel A'

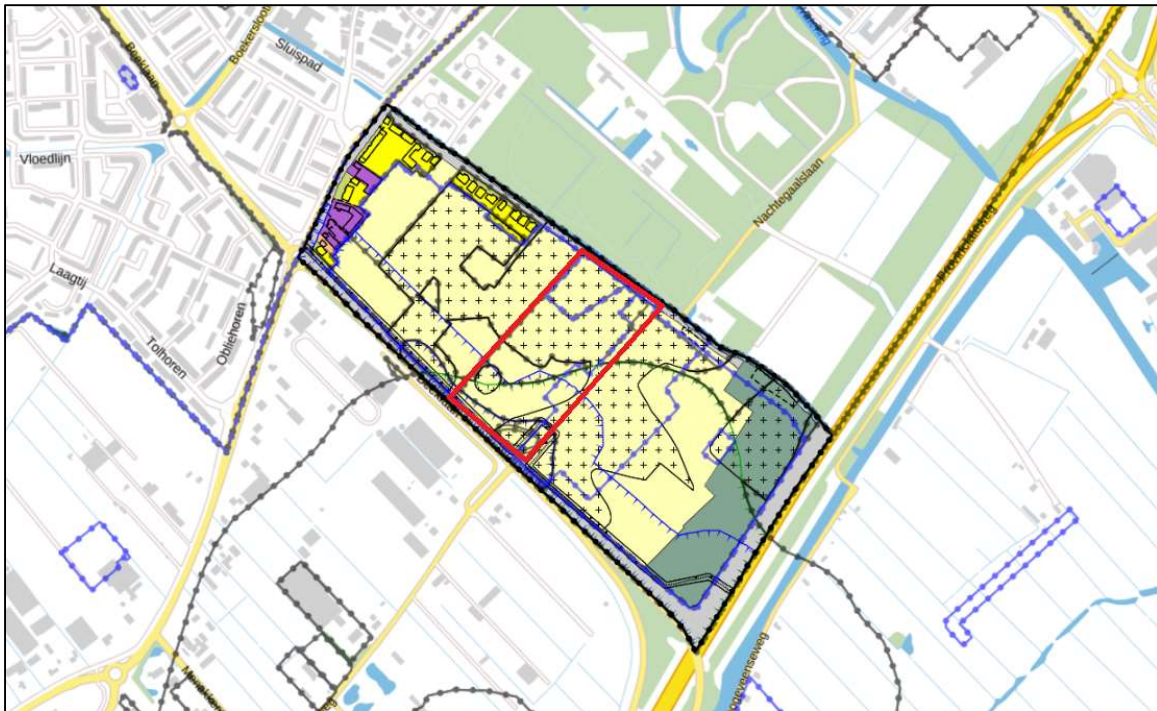


## 1.5 Vigerende ruimtelijke plannen

Ter plaatse van het projectgebied gelden diverse ruimtelijke plannen. Deze paragraaf bevat een beschouwing van de van toepassing zijnde plannen.

### Bestemmingsplan 'Offem- Zuid'

Het meest relevante plan is het bestemmingsplan 'Offem-Zuid', zoals door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 juni 2013. Het geldende bestemmingsplan kent een globaal karakter en dient nog nader door het college van burgemeester en wethouders uitgewerkt te worden.



*Figuur 3: Vigerend planologisch regime ter plaatse van het projectgebied (het projectgebied rood omlijnd, bron: ruimtelijke plannen)*

Het projectgebied kent de enkelbestemming 'Woongebied - Uit te werken'. Daarnaast kent de locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Leiding - Gas'. Aanvullend zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - geurzone', 'veiligheidszone - invloedsgebied' en 'veiligheidszone - leiding' van toepassing.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' mag het uitwerken slechts zodanig geschieden dat daar geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, waaronder in ieder geval zijn begrepen woningen, kunnen worden gerealiseerd. Hoe met de veiligheidszone wordt omgegaan, is nader toegelicht in paragraaf 4.6.

Binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' mogen in principe geen geurgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Echter heeft de gemeente recentelijk een wijzigingsplan vastgesteld, waarin de betreffende geurzone is aangepast (zie navolgende alinea). Het aspect geur komt tevens nader aan bod in paragraaf 4.5 (bedrijven en milieuzonering).

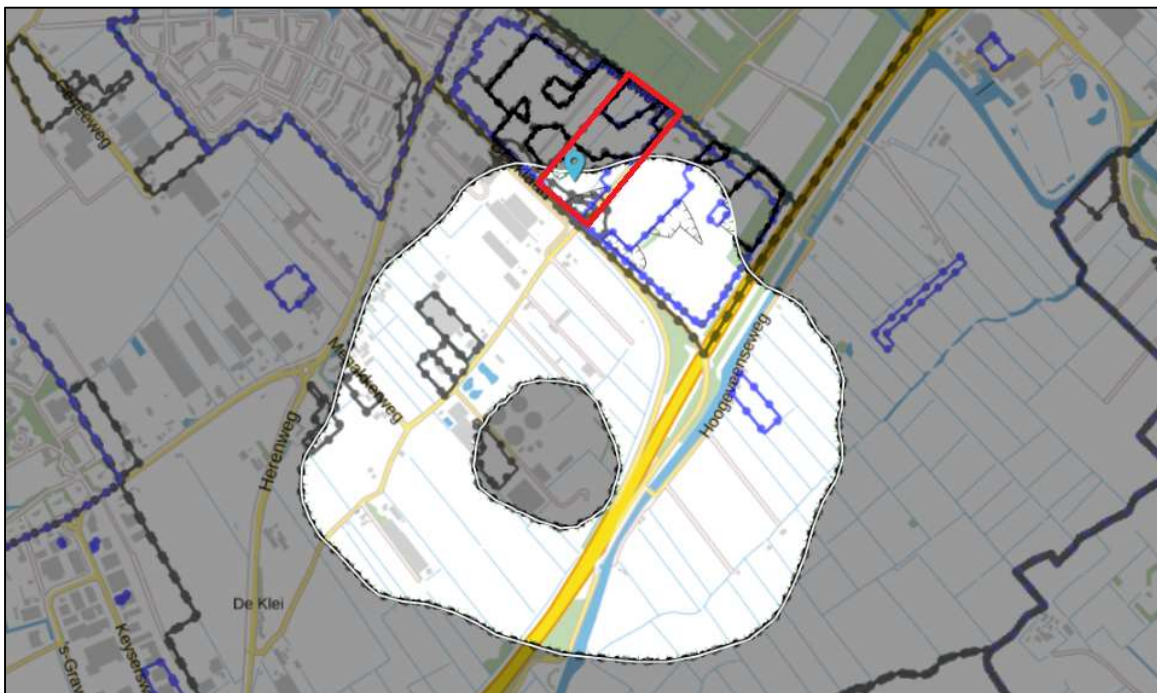


## Wijzigingsplan 'Verwijderen geurzone en Waarde - Archeologie 2 Offem-Zuid en Landelijk gebied'

Het wijzigingsplan 'Verwijderen geurzone en Waarde - Archeologie 2 Offem-Zuid en Landelijk gebied' met kenmerk NL.IMRO.0575.WPOZLGgeurarcheo-ON01 is op 18 september 2018 vastgesteld. In het kader van het bestemmingsplan 'Offem-Zuid', het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, eerste fase' en het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' is voor een tweetal onderwerpen dit wijzigingsplan door het college vastgesteld: het verkleinen van de geurzone en het wegnemen van de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2'.

In het bestemmingsplan 'Offem-Zuid' wordt middels een uitwerkingsbevoegdheid de bouw van maximaal 750 nieuwbouwwoningen mogelijk gemaakt. Uit onderzoek dat voorafgaand aan dit bestemmingsplan is uitgevoerd, is gebleken dat een deel van de geplande woningen gelegen is binnen de invloedsfeer van het composteerbedrijf Gebr. Van der Putten, voor wat betreft het aspect geur. Om die reden is voor een deel van het projectgebied een gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin is bepaald dat de geurzone geheel of gedeeltelijk verwijderd mag worden indien vaststaat dat er minder respectievelijk geen sprake meer is van geurhinder.

In december 2014 is een geuronderzoek uitgevoerd om inzicht te geven op welke wijze ter plaatse van de beoogde woningbouw tot een acceptabel geurhinderniveau kan worden gekomen. Inmiddels is voor het composteerbedrijf Gebr. Van der Putten een revisievergunning verleend. Binnen deze nieuwe milieuvergunning zijn de werkprocessen dusdanig gewijzigd dat de geurzone voor wat betreft het projectgebied van het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel A' geheel kan worden verwijderd.

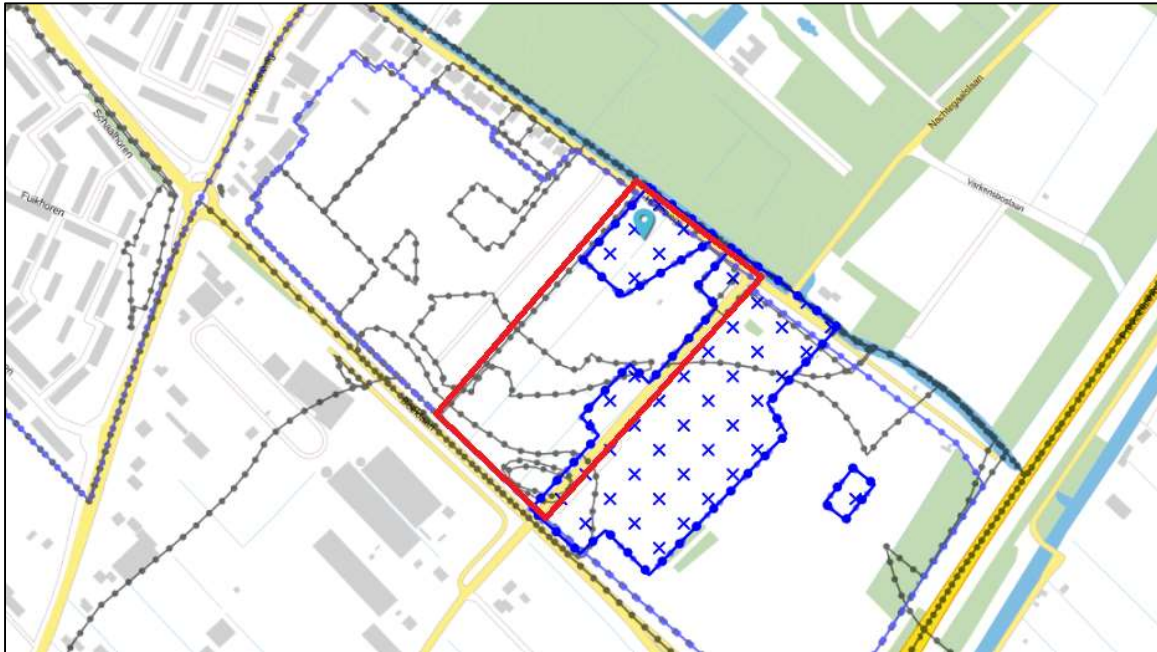


*Figuur 4: Weergave wijzigingsplan 'Verwijderen geurzone en Waarde Archeologie 2 Offem Zuid en Landelijk gebied' (projectgebied globaal rood omlijnd, bron: ruimtelijke plannen)*

## Vorbereidingsbesluit 'Archeologische vindplaatsen A en B Offem Zuid'

Het voorbereidingsbesluit 'Archeologische vindplaatsen A en B Offem Zuid' met kenmerk NL.IMRO.0575.VBBOZarcheologie-VA01 is vastgesteld op 30 november 2017.

Naar aanleiding van proefsleuvenonderzoek 'Eindrapportage proefsleuvenonderzoek "Boeren in de ijzertijd en Romeinse tijd aan de Achterweg"' is geconcludeerd dat in het projectgebied twee behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig zijn.



*Figuur 5: Weergave voorbereidingsbesluit 'Archeologische vindplaatsen A en B Offem Zuid' (projectgebied globaal rood omljnd, bron: ruimtelijke plannen)*

#### Bestemmingsplan 'Ronde en gedeelte fietspad Offem-Zuid'

Het bestemmingsplan 'Ronde en gedeelte fietspad Offem-Zuid' met kenmerk NL.IMRO.0575.20171540-va01 is op 8 november 2018 vastgesteld. Het bestemmingsplan dient ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woonwijk Offem-Zuid (figuur 6).

In het kader van de ontwikkeling van Offem-Zuid dient de gemeente Noordwijk ter plaatse van de Beeklaan (N451) in Noordwijk een nieuwe rotonde te realiseren. Deze rotonde zal als hoofdontsluiting gaan fungeren voor de nieuwe woonwijk en de wijk via een langzaam verkeersverbinding met de kern van Noordwijk-Binnen verbinden. Ook wordt er een nieuw fietspad aan de noordzijde van de Beeklaan (N451) mogelijk gemaakt die ter plaatse van de daar reeds bestaande rotonde aansluit op de Herenweg. De realisatie van beide functies is niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is het betreffende bestemmingsplan in procedure gebracht.



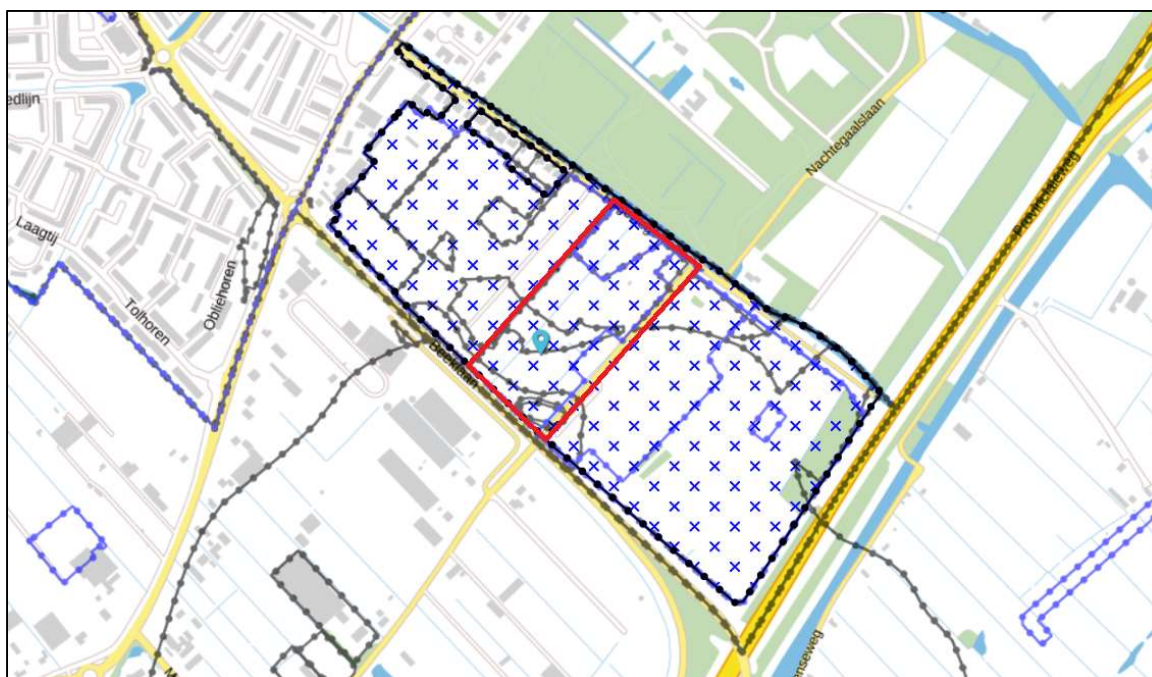
*Figuur 6: Weergave ontwerpbestemmingsplan 'Ronde en gedeelte fietspad Offem-Zuid' (projectgebied globaal rood omljnd, bron: ruimtelijke plannen)*

## 'Exploitatieplan Offem-Zuid'

Het 'Exploitatieplan Offem-Zuid' met kenmerk NL.IMRO.0575.EPOffemZuid2-VA01 is vastgesteld op 23 februari 2017. Op 15 maart 2018 is 'Exploitatieplan Offem-Zuid, eerste herziening' met kenmerk NL.IMRO.0575.EPOffemZuid2H1-VG01 vastgesteld. Het 'Exploitatieplan Offem-Zuid, tweede herziening deel A' wordt parallel aan het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel A' in procedure gebracht.

Met de vaststelling van 'Exploitatieplan Offem-Zuid, eerste herziening' is het kostenverhaal volledig verzekerd. De gemeente is in het projectgebied niet de enige grondeigenaar. De economische uitvoerbaarheid en het kostenverhaal zijn niet in alle gevallen in een overeenkomst of op een andere manier verzekerd.

In paragraaf 6.1 is de economische uitvoerbaarheid nader toegelicht.



Figuur 7: Weergave projectgebied 'Exploitatieplan Offem-Zuid' (projectgebied globaal rood omlijnd, bron: ruimtelijke plannen)

## Bestemmingsplan 'Paraplu Bestemmingsplan Parkeren'

Het bestemmingsplan 'Paraplu Bestemmingsplan Parkeren' met kenmerk NL.IMRO.0575.BPPLUparkeren-VA01 is vastgesteld op 15 maart 2018. Dit bestemmingsplan is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Noordwijk.

De gemeente Noordwijk heeft nieuw parkeerbeleid vastgesteld. Op basis daarvan is een Nota Parkeernormen opgesteld. Voorheen kon de juridische verankering van parkeernormen worden geborgd via de bouwverordening. Door wijzigingen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de juridische borging van dit parkeerbeleid nu te gebeuren via het bestemmingsplan. Om deze reden is voor het gehele grondgebied van de gemeente Noordwijk een partiële herziening opgesteld, die aanvullend geldt op de vigerende bestemmingsplannen. In paragraaf 4.11 is het parkeerbeleid nader toegelicht.

## **1.6 Bij het uitwerkingsplan behorende stukken**

Het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel A' bestaat, naast deze toelichting, uit een verbeelding en regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het uitwerkingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar worden beoordeeld. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het projectgebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het uitwerkingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het uitwerkingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het uitwerkingsplan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het uitwerkingsplan.

## **1.7 Leeswijzer**

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het plangebied en het projectgebied;
- Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- In hoofdstuk 4 worden de gevolgen of effecten van de milieutechnische aspecten beschreven;
- In hoofdstuk 5 wordt de opbouw van de regels behandeld;
- Hoofdstuk 6 behandelt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.



## 2.

## Beschrijving van het projectgebied

### 2.1 Huidige situatie

Het projectgebied is in het verleden in gebruik geweest ten behoeve van agrarische doeleinden en (glas)tuinbouw. In de huidige situatie is het terrein onbebouwd en in gebruik als grasland.

#### 2.1.1 Ruimtelijke structuur

De naam Offem-Zuid vindt haar oorsprong in de ligging ten zuiden van het landgoed Offem. De Woensdagse Watering ten noorden van het plangebied vormt een ruimtelijke overgang van het beboste landgoed naar het open landelijk gebied van Offem-Zuid.

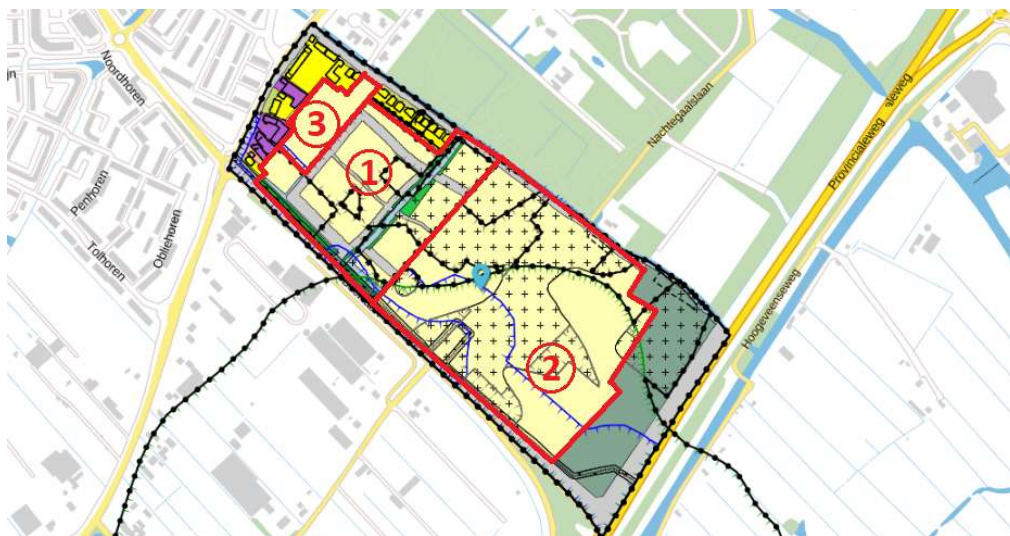
Ten oosten van het projectgebied ligt het nog uit te werken plangebied van Offem-Zuid, tweede fase deel B. De Beeklaan (N451) aan de zuidzijde scheidt het projectgebied af van het omliggende landelijke gebied. Via de Achterweg, welke is gelegen aan de zuidoostelijke rand van het projectgebied van de tweede fase deel A, onderhoudt de toekomstige nieuwbouwwijk een functionele verbinding met het omliggende agrarische gebied ten zuiden van de Beeklaan (N451). Nabij de kruising van de Hogeweg met de Achterweg ligt een brug over de Woensdagse Watering naar de Nachtegaalslaan. De Nachtegaalslaan is via deze brug alleen voor fietsers, voetgangers en bestemmingsverkeer voor het landgoed bereikbaar. Deze route zorgt voor een verbinding van het projectgebied langs het landgoed Offem met de wijk Boechorst.

#### 2.1.2 Functionele structuur

Het projectgebied betreft een braakliggend terrein. In het centrum van het projectgebied ligt de Achterweg, die middels een viaduct onder de Beeklaan (N451) doorloopt. Langs de Beeklaan (N451) en om het viaduct, aan de zuidzijde van het plangebied, ligt een ondergrondse gasleiding.

### 2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied Offem-Zuid kent drie eigenaren en wordt middels vier verschillende planologische procedures uitgewerkt. In figuur 8 is de grondeigendomssituatie weergegeven.



Figuur 8: Verdeling grondeigendomssituatie Offem-Zuid

In voorliggend uitwerkingsplan wordt de gehele ontwikkeling Offem-Zuid aangeduid als 'plangebied'. De tweede fase, deel A van de uitwerking, welke betrekking heeft op voorliggend uitwerkingsplan, wordt beschouwd als 'het projectgebied'.

Ten behoeve van de herontwikkeling van het projectgebied is een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld. In de verkaveling komt een diversiteit aan woningtypen voor, waaronder herenhuizen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen, vrijstaande woningen, grote appartementen, sociale huurappartementen en sociale koopwoningen. Op deze manier worden woningen in verschillende prijsklassen gerealiseerd, met als doel een gedifferentieerde woonwijk.

Hierbij worden de richtlijnen van de Woonagenda 2016-2020 als uitgangspunt genomen. Dit is nader gemotiveerd in paragraaf 3.4.3. De Woonagenda maakt onderdeel uit van de gemeentelijke Omgevingsvisie, zoals toegelicht in paragraaf 3.4.2.

De globale wijze van bestemmen, zoals beschreven in paragraaf 1.3, biedt mogelijkheid om de daadwerkelijke invulling bij realisatie af te stemmen op de actuele vraag uit de markt. Dit gebeurt uiteraard binnen de grenzen van de uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Offem Zuid'. In figuur 9 is het voorlopige verkavelingsplan van de tweede fase deel A weergegeven en rood omlijnd. De verkaveling van de eerste fase en de conceptverkaveling van de tweede fase deel B zijn tevens in de weergave opgenomen.



*Figuur 9: Concept verkavelingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel A', rood omlijnd (Campri, d.d 12 oktober 2018)*

De hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied wordt voor het autoverkeer gesitueerd aan de westzijde van het woongebied en via het projectgebied van Offem-Zuid, eerste fase naar de nieuwe rotonde aan de Beeklaan (N451) geleid. Vanaf de nieuwe rotonde kan het verkeer via de Beeklaan richting de N206 of de oude kern van Noordwijk verder rijden.

Door in het hart van Offem-Zuid een verlengde Voorstraat aan te leggen, wordt deze unieke kwaliteit van het dorp Noordwijk-Binnen op een hernieuwde wijze ingebracht in het projectgebied.

In paragraaf 4.11 is beschreven op welke wijze is gewaarborgd dat de woningen worden voorzien van voldoende parkeergelegenheid.



In de stedenbouwkundige onderlegger is voorzien in de ontwikkeling van water- en groenvoorzieningen. In het uitwerkingsgebied wordt open water aangelegd.

## **2.3 Beeldkwaliteit**

Een beeldkwaliteitsplan biedt het kader voor de gewenste beeldkwaliteit van zowel de bebouwing als de buitenruimte waarbinnen toekomstige ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden. Hierbij kan concreet gedacht worden aan stedenbouwkundige eenheden, materiaal en kleurgebruik, beplantingssoorten en het na te streven beeld.

In opdracht van de gemeente Noordwijk is 'Beeldkwaliteitsplan Offem Zuid' opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan biedt de overstijgende pijlers die het fundament vormen voor het gehele masterplan. Het fundament voor de visie op Offem-Zuid wordt gevormd door een vijftal pijlers. Hiermee wordt geanticipeerd op bestaande visies en bestaand beleid. De vijf pijlers zijn hieronder toegelicht.

### **1. Verschil maken tussen strandwal en strandvlakte**

Dit is gedaan door op de strandwal meer een blokkenstructuur te introduceren en op de strandvlakte juist te kiezen voor stroken. Op de strandwal is dit zichtbaar door waterpartijen die "gemaakt" zijn (landgoedallure) en op de strandvlakte is meer sprake van natuurlijker water qua karakter. In het stedenbouwkundig plan is nadrukkelijk verschil gemaakt door de Achterweg als grens te beschouwen.

### **2. Stevige landschappelijke inbedding**

Dit betreft een hoogte opbouw qua massa en typologie, laag bij landgoed Offem en hoger bij de Beeklaan (N451), maar ook een markant gebouw aan de N206. Langs de Beeklaan komt een robuuste groenstructuur (waar kan) met bomen en een stevige onderlaag van heesters. Parallel aan de Beeklaan ligt een watergang die zorg draagt voor een goede waterhuishouding.

### **3. Hoofdverkavelingsrichting enten op oorspronkelijke verkaveling**

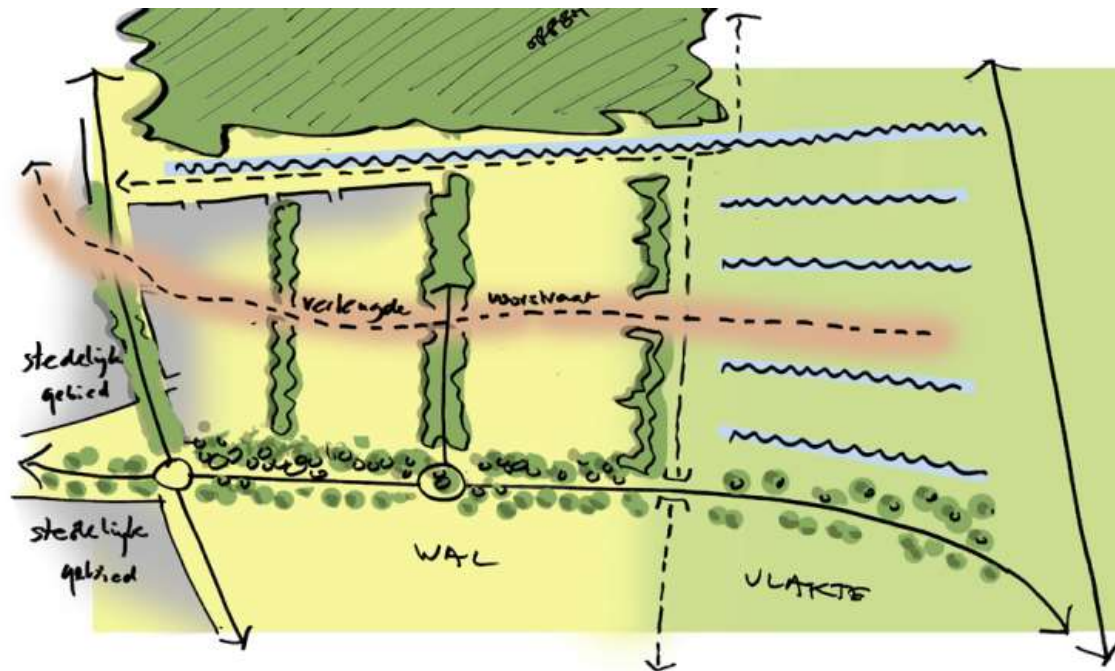
In de oude kaarten en hedendaags is er een markante verkaveling waar te nemen. Ten westen van de Achterweg ligt de verkaveling parallel aan de Achterweg en ten oosten juist dwars erop. In de stedenbouwkundige visie is deze kavelrichting gerespecteerd en gebruikt om richting te geven aan de verkaveling. Tevens versterkt dat het verschil tussen strandwal en strandvlakte. Daarnaast bieden lange lijnen tussen de Beeklaan en landgoed Offem zicht op het landgoed.

### **4. Koppeling Offem-Zuid aan Noordwijk door middel van doortrekken van de Voorstraat**

De locatie Offem-Zuid ligt aan de zuidkant van de Herenweg/Nieuwe Offemweg. Dit is een doorgaande weg en veroorzaakt dat Offem-Zuid het gevoel krijgt nergens bij te horen. Door in het hart van Offem-Zuid een verlengde Voorstraat aan te leggen wordt deze unieke kwaliteit van het dorp Noordwijk op een hernieuwde wijze ingebracht in het plangebied. Dit geeft identiteit en bedding in het gebied door een levendig straat- en gevelbeeld. Tevens biedt een verlengde Voorstraat een comfortabele rechtstreekse route voor de voetganger en fietser naar het centrum.

### **5. Ontsluiting vanaf de Beeklaan (N451)**

In de stedenbouwkundige onderlegger is een nieuwe rotonde op de Beeklaan (N451) waarmee de wijk ontsloten wordt. Verder is het projectgebied op een heldere manier ontsloten.



Figuur 10: Hoofdopzet van de wijk (bron: beeldkwaliteitsplan Offem-Zuid, fase 1)

In de tekening en in de stedenbouwkundige onderlegger is goed te zien hoe deze pijlers de wijk vormen. De oorspronkelijke verkaveling is goed terug te zien in de hoofdopzet van de wijk. Twee lange slagen in het oorspronkelijk landschap zijn getransformeerd naar een ritme van groene, waterrijke lijnen door de wijk. Elke lijn krijgt zijn eigen sfeer, profielbreedte, water, groen en voorzieningen (speelplek, zitje). In de lommerrijke straten wordt geparkeerd, maar er is altijd ruimte aanwezig voor een groene invulling. Een lange lijn (slag) is verbijzonderd als entree van de wijk en kenmerkt zich door een ruim opgezet groen en waterrijk profiel. Het water is een natuurlijk ogende singel met zicht op de beboste randen van het aangrenzende landgoed Offem.

Dwars op de lange slagen ligt de verlengde Voorstraat. Dit wordt een herinterpretatie van de bestaande Voorstraat, een mooie dorpsstraat met een voornaam karakter. Een straat met groene plekken, waarin de auto aanwezig is maar een ondergeschikte rol speelt. Woningen met een sterk individueel karakter vormen tezamen een gemêleerd, maar genuanceerd beeld. Een andere dwarslijn op de lange slagen is de "Landgoedzone". Dit is een lommerrijke straat waarin de woningen met grote tuinen de sfeer bepalen. Het woningprogramma is verdeeld over vijf zones. De zonering is in figuur 11 schematisch weergegeven.



*Figuur 11: Aanzet tot beeldkwaliteit*

De hoofdthema's binnen de eerste fase zijn:

- Het realiseren van heldere buurtjes, straten en eenheden, door middel van een robuuste grens tussen openbaar en privé en een in massa en korrel egale opbouw;
- Het vergroten van herkenbaarheid door het gebruik maken van heldere (archaische) bouwvolumes en vormen;
- Eigenheid van de wijk, waarbij qua stijl en vormgeving moet worden gezocht naar een moderne, robuuste, eigentijdse, nieuwe Noordwijkse stijl;
- Een dorpse uitstraling door de meerderheid van de woningen te voorzien van een kap en met materialen en kleuren te werken die refereren naar het oude dorp en landgoederen. De woningen uitnodigend en integraal te ontwerpen met de buitenruimte;
- Ontsluiting van de wijk vindt plaats op de Beeklaan (N451). Hiertoe wordt een nieuwe rotonde gerealiseerd.

Deze thema's worden door de verschillende deelgebieden heen gerespecteerd en vormen zo het fundament van de wijk.

Het authentieke beeld van de bestaande Voorstraat met zijn statige herenhuizen wordt doorgetrokken in het projectgebied van de tweede fase, deel A. Aan de verlengde Voorstraat ontstaan bijzondere plekken met verschillende verschijningsvormen, zoals pleintjes, hofjes en singels. De verlengde Voorstraat wordt voorbij de Achterweg doorgetrokken, waarbij een gedaanteverandering plaatsvindt. In de tweede fase deel B wordt een waterrijke variant van Offem-Zuid beoogd. Hier vormt een lange brink met bomen het einde van de Nieuwe Voorstraat. De Achterweg zal als belangrijke fietsverbinding grotendeels het huidige karakter behouden en vormt de overgang naar het Waterrijke Offem-Zuid.

Offem-Zuid profileert zich aan de Beeklaan (N451) en vanaf de N206 als nieuwe dorpsrand van Noordwijk. Op de kop van Offem-Zuid is daarom ruimte voor een bijzondere invulling die met name het landelijke karakter moet uitdragen. Het erf vormt een afwijkende afronding van de woonwijk, met een eigen inrichtingswijze en een hiërarchische opbouw van woningen en bijgebouwen met een robuuste uitstraling.

Tussen de N206 en de eerste woningen van Offem-Zuid zit een ecologische zone van ongeveer 100 meter breed en 350 meter lang. Dit gebied vormt enerzijds een groene begeleiding van de N206 en is anderzijds de groene uitloper van de nieuwe woonwijk Offem-Zuid.

De Nieuwe Voorstraat vormt een van de hoofdroutes voor langzaam tweerichtingsverkeer van en naar de dorpskern van Noordwijk. Het parkeerregime van de wijk is geregeld door parkeren

op eigen erf, in parkeerhoven binnen het bouwblok en parkeren op straat. De parkeergelegenheden hebben een groene uitstraling door zoveel mogelijk te parkeren onder de bomen.

## **2.4 Randvoorwaarden uit het bestemmingsplan**

### **2.4.1 De uitwerkingsregels**

Op grond van artikel 10 'Woongebied - Uit te werken' van het geldende bestemmingsplan 'Offem-Zuid' kunnen burgemeester en wethouders het plan in zijn geheel of in gedeelten uitwerken. Hieronder is het betreffende artikel opgenomen.

#### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
- b. beroep aan huis,
- c. tuinen en erven,
- d. woonzorgvoorziening,
- e. medische voorzieningen, zoals artsen, tandartsen, fysiotherapeuten,
- f. verkeersvoorzieningen,
- g. groen- en speelvoorzieningen,
- h. water,
- i. geluidwerende voorzieningen,
- j. bij een en ander behorende in- en uitritten, parkeervoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

#### 10.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken het plan, voor zover betreft de gronden als bedoeld in lid 10.1, in zijn geheel of in gedeelten uit volgens de volgende regels:

- a. op en in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. voor het bouwen ten aanzien van woningen en woonzorgcomplex gelden de volgende bepalingen:
  1. het aantal woningen mag maximaal 750 bedragen waarvan minimaal 30 % uit sociale woningbouw bestaat;
  2. de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag ten hoogste 10 m bedragen;
  3. de bouwhoogte van gestapelde woningen mag ten hoogste 13 m bedragen;
  4. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.
- c. voor het bouwen ten aanzien van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
  1. de inhoud van gebouwen mag niet meer dan 60 m<sup>3</sup> bedragen;
  2. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen;
  3. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.
- d. voor het bouwen ten aanzien van verkeersvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
  1. de inhoud van gebouwen mag niet meer dan 25 m<sup>3</sup> bedragen;
  2. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
  3. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 10 m bedragen.
- e. op de gronden als bedoeld in lid 10.1 moet 15% van de toename van verhard oppervlak worden gecompenseerd in de vorm van open water;
- f. bij uitwerking dient de ontsluiting van het gebied in ieder geval plaats te vinden op de verlengde Beeklaan;
- g. er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de normen als opgenomen in bijlage 3 (Parkeernormen) van deze regels;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' mag het uitwerken slechts zodanig geschieden dat daar geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zoals bedoeld in het

Besluit externe veiligheid inrichtingen, waaronder in ieder geval zijn begrepen woningen, kunnen worden gerealiseerd.

#### **2.4.2 Beoordeling uitwerkingsbevoegdheid**

Aangetoond moet worden dat met het voorliggende uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel A' voldoet aan de voorwaarden van de uitwerkingsbevoegdheid. In onderstaand overzicht worden de voorwaarden beoordeeld.

- a. in het voorliggende uitwerkingsplan worden uitsluitend woningen en een woonzorgvoorziening mogelijk gemaakt, inclusief bijbehorende tuinen, erven en openbaar gebied, zoals wegen, groenvoorzieningen en water;
- b. op basis van de uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Offem-Zuid' worden maximaal 750 woningen mogelijk gemaakt. In de eerste fase zijn reeds 240 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat voor de resterende uitwerkingen, zijnde de tweede (deel A en B) en de derde fase van Offem-Zuid, maximaal 510 woningen zijn gereserveerd. Op basis van het voorliggende uitwerkingsplan worden maximaal 170 woningen mogelijk gemaakt. De te realiseren woningen voldoen aan de in het artikel vastgestelde maatvoeringsvoorwaarden. Daarnaast is in het programma van de tweede fase A en B van de uitwerking gezamenlijk sprake van 30% sociale woningbouw;
- c. in de planregels worden voor nutsvoorzieningen de bouwmaten vastgelegd;
- d. in de planregels worden voor verkeersvoorzieningen de bouwmaten vastgelegd;
- e. voor het gehele plangebied, ofwel de eerste, tweede (deel A en B) en derde fase van uitwerking, is een waterstructuurplan opgesteld (zie paragraaf 4.10). Daaruit blijkt dat binnen het gehele plangebied in circa 13.000 m<sup>2</sup> aan open water wordt gerealiseerd. Uit het waterstructuurplan blijkt dat voor het gehele uitwerkingsgebied wordt voldaan aan deze uitwerkingsvoorwaarde. Uiteraard dient de compensatie in de vorm van open water te voldoen aan de beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
- f. uit de verkaveling en de verbeelding blijkt dat de hoofdontsluiting van het woongebied is voorzien op de nieuwe rotonde aan de Beeklaan (N451);
- g. in paragraaf 4.11 is beschreven hoe wordt omgegaan met de vastgestelde parkeernormen;
- h. binnen de betreffende veiligheidszone worden geen (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, gerealiseerd.

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu van kracht geworden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040.

Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies (decentraal, tenzij), minder nationale belangen te benoemen en eenvoudigere regelgeving toe te passen. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Geen van de nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt geen belemmering voor de beoogde transformatie.

De ladder voor duurzame verstedelijking is nader toegelicht in paragraaf 4.1.

### 3.1.2 Wet ruimtelijke ordening / Besluit ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt hoe ruimtelijke plannen tot stand komen en gewijzigd worden. Zowel Rijk, provincies als gemeenten hebben de bevoegdheid om ruimtelijke plannen op te stellen. Hiervan is het bestemmingsplan het belangrijkste instrument, welke ook juridisch bindend is.



Als ruimtelijk toetsingskader worden door Rijk, provincies en gemeenten structuurvisies vastgesteld. Het is de bedoeling dat de structuurvisies op elkaar worden afgestemd en als uitgangspunt gelden voor bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen, inpassingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Een gemeente kan daar alleen van afwijken indien er een goede motivering voor is. Rijk en provincies kunnen kaders stellen waarbinnen de gemeenten kunnen opereren, met zogenoemde reactieve en proactieve aanwijzingen.

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Wro verder uitgewerkt ten behoeve van de uitvoering. Onder andere bevat het Bro bepalingen over de verplichting om ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur digitaal beschikbaar te stellen. Alle ruimtelijke plannen zijn te vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Ook bevat het besluit gedetailleerde bepalingen over de vormgeving en inhoud van ruimtelijke plannen, overgangsrecht voor bestaande gebouwen, bouwwerken of bestaand gebruik, de procedure voor het afhandelen van een planschadeverzoek en bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen.

### **3.1.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht/ Besluit omgevingsrecht**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. De Wabo heeft ca. 25 regelingen geïntegreerd. Bouw-, milieu-, natuur- en monumentenvergunningen zijn opgegaan in één vergunning, de omgevingsvergunning. Burgers en ondernemers krijgen te maken met één loket, één beschikking en één procedure. De aanvraag kan digitaal worden gedaan en behandeld.

Voor de uitvoering van de Wabo zijn regels uitgewerkt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). In dit besluit is vastgelegd voor welke activiteiten omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd, onder welke voorwaarden en wat de relatie is met het bestemmingsplan. Nieuwe bestemmingsplannen dienen te worden afgestemd op de bepalingen en terminologie in Wabo en Bor.

### **3.1.4 Wet natuurbescherming**

De gebiedsbescherming en soortenbescherming is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze wet, die vanaf 1 januari 2017 in werking is, vervangt de Boswet, de Natuurbeschermingswet en de Flora en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. Hiernaast sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet. Op grond van de Wet natuurbescherming zijn de Natura 2000-gebieden aangewezen als beschermd gebied.

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden binnen het grondgebied van de Europese Unie. Natura 2000-gebieden worden aangewezen middels een aanwijzingsbesluit. In dit besluit is aangegeven wat de reden is van aanwijzing, hoe de begrenzing is en wat de natuurdoelen voor het gebied zijn.

Naast het beschermen van gebieden is de soortbescherming geregeld binnen de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming benoemt niet welke concrete activiteiten wel of niet zijn toegestaan. Het uitgangspunt van de Wet is dat geen schade mag worden toegebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Indien het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen toestaat dient te zijn aangetoond dat deze geen schade aan de beschermde dier- en plantensoorten toebrengt, dan wel dat eventuele schade wordt gecompenseerd.

In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de gebiedsbescherming ter plaatse van het projectgebied.

### **3.1.5 Waterwet 2009**

De Waterwet stelt de watersysteembenadering centraal en integreert acht bestaande wetten voor waterbeheer. De wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en regelt de juridische implementatie van Europese richtlijnen (o.a. Kaderrichtlijn Water en de Richtlijn Overstromingsrisico's).

De Waterwet kent een watervergunning. Met het wegvallen van vergunningen treedt een belangrijke wijziging op in de samenwerkingsrelatie tussen de gemeente en de waterbeheerder (Rijkswaterstaat of waterschap). Diverse activiteiten zoals bouwen en gebruik van de gronden zijn in, op grond van het waterbeleid, beschermde gebieden aan een watervergunning gebonden.

In de Watertoets van ruimtelijke plannen (vooroverleg 3.1.1 Bro) wordt gezien of de voorgenomen ingrepen in het watersysteem (juridisch) gefaciliteerd worden. Dat wil dus zeggen: of aannemelijk is dat vergunningen kunnen worden verleend, dat de noodzakelijke peilbesluiten (of peilvergunningen) genomen zullen worden en dat nieuwe waterstaatswerken in de legger kunnen worden opgenomen. Indien hierover iets gezegd kan worden, zal daaraan in het wateradvies aandacht worden besteed.

Formeel gezien staan vergunningen en andere besluiten volledig los van de watertoets. Het kan voorkomen dat regels uit het bestemmingsplan, zoals gebruiksregels, aanlegregels of bebouwingsregels, hetzelfde luiden en dezelfde belangen beschermen als watervergunningsregels op grond van de keur. Deze samenloop van regelgeving is in beginsel alleen toelaatbaar als de bestemmingsplanregels een ruimer belang dienen dan alleen het waterstaatkundig belang.

In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op het aspect water.

### **3.1.6 Conclusie**

Het Rijksbeleid vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Visie Ruimte en mobiliteit**

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is vastgesteld op 9 juli 2014 en geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De geconsolideerde versie is in werking sinds 19 januari 2018.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

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

### **Thema's**

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden, te weten:

1. Beter benutten en opwaarderen, welke in gaat op de groei van de bevolking en de daarbij komende woningbehoefte;

2. Versterken stedelijk gebied, welke in gaat op versterking van de kennis- en bedrijvencentra op Europees gebied;
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, welke in gaat op het al dan niet realiseren van ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied;
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Thema 1 en 3 zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling en zijn hieronder toegelicht.

#### Thema 1: Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op.

Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen. Op deze wijze wil de provincie het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

#### Thema 3: Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

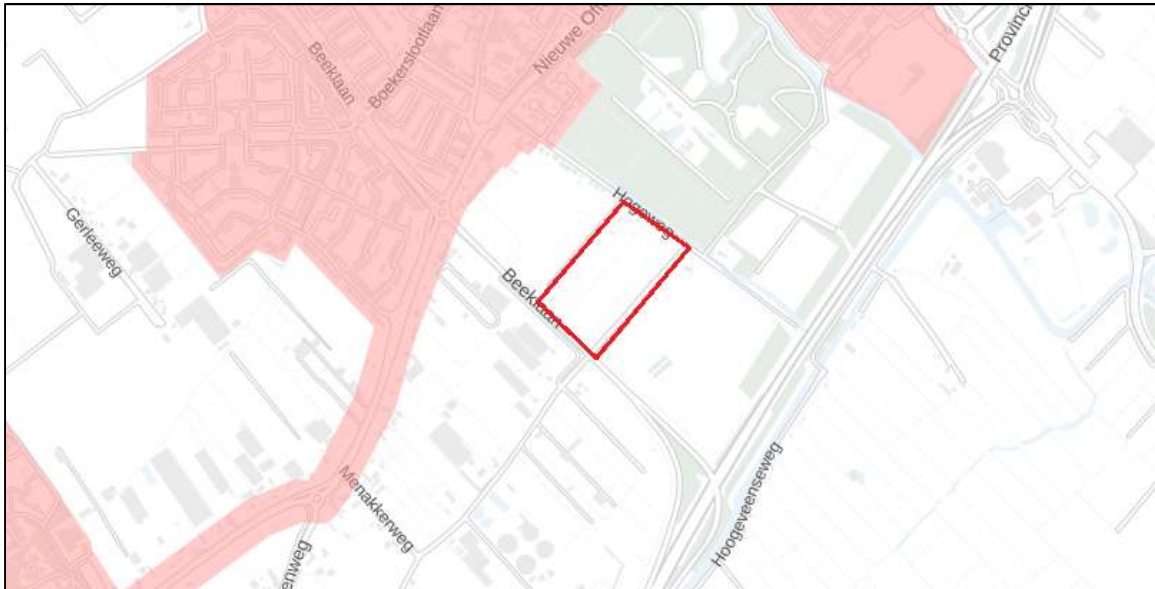
#### *Bestaand stads- en dorpsgebied*

De provincie wil de bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), ofwel de bebouwde ruimte, beter benutten. De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

#### **Relatie met projectgebied**

Op figuur 12 is het projectgebied rood omlijnd. De afbeelding betreft een uitsnede van de interactieve kaart van Provincie Zuid-Holland.

De ondergrond van het projectgebied bestaat uit jonge zeelei. Daarnaast behoort het gebied tot het bollenlandschap. Dat betekent dat een ontwikkeling bijdraagt aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek in deze structuur ligt en toekomstbestendig is. In de 'laag van de stedelijke occupatie' is te zien dat het projectgebied is gelegen buiten het BSD.



Figuur 12: BSD, Visie Ruimte en Mobiliteit 2014

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. Voor een deel van die vraag en bijhorende kwaliteit kan indien noodzakelijk worden gezocht naar locaties buiten de BSD. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn. Een randvoorwaarde bij beter benutten is namelijk dat de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Ook kan de kwaliteit van de groene ruimte aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies. Kortom: wonen en werken buiten BSD zijn mogelijk en wenselijk. Voor gebiedseigen ontwikkelingen, die de bestaande ruimtelijke kwaliteit in stand houden of verbeteren, beslist de gemeente voortaan zelf. Bij gebiedsvreemde ontwikkelingen blijft de provincie betrokken.

### 3.2.2 Programma Ruimte

Naast de Visie Ruimte en mobiliteit, kent Zuid-Holland tevens het Programma Ruimte (geconsolideerd, in werking per 15 juli 2016). In dit Programma ruimte is het strategische beleid uit de visie doorvertaald naar operationeel beleid en is aangegeven welke mix aan instrumenten de provincie voornemens is om in te zetten en aan wil bieden om deze doelen te realiseren. Daarbij is de inzet om stapsgewijs een nieuwe balans tussen flexibiliteit voor maatschappelijke initiatieven en duidelijkheid over provinciale kaders en spelregels te bereiken.

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met andere gemeenten in de regio. Het is aan gemeenten zelf om te bepalen of zij ook behoefte hebben aan regionale visies ter afstemming van het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen en detailhandel, of aan regionale ruimtelijke visies. De provincie laat die keus aan hen.

Het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) wordt omschreven als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Offem-Zuid is in Programma Ruimte

aangewezen als bouwlocatie buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Om die reden is geen ontheffing van Provinciale Staten meer nodig.

### **3.2.3 Provinciale Verordening Ruimte**

De Verordening Ruimte is vastgesteld met het oogmerk van doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland", en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De geconsolideerde versie is in werking getreden op 4 februari 2016. De Provinciale Staten hebben vervolgens op 30 mei 2018 de 'Wijziging 2018' vastgesteld.

In het algemeen lenen onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich voor opname in een verordening. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

Daarnaast is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening van het Rijk (zie hoofdstuk 3.2.1 van het bestemmingsplan Offem-Zuid) van belang. Hierin zijn regels opgenomen waaraan provinciale verordeningen moeten voldoen.

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Alleen als binnen BSD geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling kan een nieuw uitleglocatie buiten BSD in gebruik worden genomen. Hiertoe dient de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), te worden doorlopen.

In paragraaf 4.1 van voorliggende toelichting wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

### **3.2.4 Conclusie**

De provincie wil het bestaand stads- en dorpsgezicht beter benutten. Echter is het projectgebied in Programma Ruimte aangewezen als bouwlocatie buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd aan de voorgenomen ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling van het gebied naar woningbouw is daarmee in lijn met het provinciaal beleid.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 (2009)**

Op 24 juni 2009 is de Regionale Structuurvisie 2020 (RSV) door Holland Rijnland vastgesteld. De RSV verankert de intergemeentelijke afspraken in een ruimtelijke vertaling naar 2020 met een doorkijk naar 2030.

De deelnemende gemeenten werken samen aan ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn. Een goede balans tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio zijn daarbij het streven. Met de visie worden de volgende kerndoelen nagestreefd:

- Holland Rijnland is een top woonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- Concentratie stedelijke ontwikkeling;
- "Groenblauwe kwaliteit" staat centraal;
- De Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open;
- Kennis en Greenport;

- Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Concentratie van woningbouw vindt normaliter plaats binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied. Het projectgebied is niet aangegeven als stedelijk gebied, maar het plangebied is in het beleid wel opgenomen als ontwikkelgebied.

### **3.3.2 Regionale Woonagenda Holland Rijnland**

Het college van burgemeester en wethouders en de raad hebben zich gebonden aan de d.d. 14 maart 2018 vastgestelde nieuwe Regionale Woonagenda (RWA) Holland Rijnland 2017. Door de vaststelling van de RWA moet Noordwijk zich conformeren aan het hierin opgenomen percentages sociaal en middelduur.

#### Uitwerking percentage sociaal n.a.v. de RWA

In de Noordwijkse Woonagenda (NWA) is minimaal 20% sociale huur opgenomen. De aanpassing naar 25% sociale huur uit de RWA past hierbinnen. In de NWA is maximaal 10% sociale koop opgenomen. De bijstelling naar 5% sociale koop is passend. Hierbij geldt dat:

- Sociale huur min. 25% (huur tot de dan geldende liberalisatiegrens in 2018 tot € 710,-);
- Sociale koop 5% (zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, tot € 200.000,-).

#### Uitwerking percentage middelduur n.a.v. de RWA

De regio wil verdringing van lage en middeninkomens voorkomen, door in te zetten op het borgen van een minimale productie in de sociale huur, middeldure huur (met een accent tussen € 700 en € 900) en goedkope koopsector (tot € 187.000). Per gemeente geldt als uitgangspunt minimaal 20% toevoeging in deze segmenten voor middeninkomens. Hierbij geldt dat:

- Middeldure huur tot €1.050/ koop tot €350.000, minimaal 20%.

#### Kwantitatieve woningbehoefte in Holland Rijnland

De autonome woningbehoefte in de regio is volgens de WBR van de provincie in de periode 2015 – 2030 begroot op 30.000 nieuwe woningen (uitgaande van de lokale bevolkingsontwikkeling, zonder saldo instroom van buiten). De BP van de provincie, die een indicatie geeft van de groei van de regio, rekening houdend met woningbouwplannen en haalbare instroom van buiten de regio, komt voor dezelfde periode uit op circa 36.000 woningen. In sommige gemeenten ligt deze behoefte door beperkte plancapaciteit onder de behoefteraming uit de WBR. Een deel van deze behoefte is de afgelopen jaren reeds ingevuld. Voor de subregio's is het gelet op de huidige plancapaciteit nodig om extra uitvoerbare plannen toe te voegen: tot 2030 in totaal minimaal 1.600 woningen. Gelet op het langetermijnperspectief van verminderde groei, vergt de nieuwbouw de komende jaren extra zorgvuldigheid: gericht op de ruimtelijke afronding van de stedelijke kernen.

#### Kwalitatieve woningbehoefte in Holland Rijnland

Om de verdringing van lage en middeninkomens op de woningmarkt te voorkomen, moet binnen de woningbouwplanning ruimte zijn voor een gegarandeerd contingent sociale huur-, middeldure huur- en goedkope koopwoningen. Door een passende prijs-kwaliteitsverhouding (lees kleinere woningen) zijn deze woningen duurzaam van betekenis voor deze doelgroepen. Daarnaast is de positie van bijzondere doelgroepen en spoedzoekers op de woningmarkt kwetsbaar, zeker nu door de extramuralisering meer mensen de woningmarkt betreden. In de regio is aanbod nodig van kleine woonvormen inzetbaar voor diverse groepen.

### **Conclusie**

De beoogde ontwikkeling dient in overeenstemming met de Regionale Woonagenda van de regio Holland Rijnland te worden ontwikkeld.



### **3.3.3 Waterbeheerplan 2016-2021**

Het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Hierin zijn de belangrijkste ambities van het hoogheemraadschap voor de periode 2016 - 2021 nader uitgewerkt. Uitgangspunt is om niet tegen het water te strijden, maar met het water mee te bewegen en het beheergebied met innovatieve en duurzame oplossingen dusdanig in te richten dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen, werken en recreëren, tegen zo laag mogelijke kosten. Dit alles vraagt om zorgvuldige afwegingen tussen de belangen voor de mens, de natuur en de economie, waarbij het vinden van de juiste balans tussen deze drie de grote uitdaging is.

De belangrijkste ambities uit het Waterbeheerplan 2016-2021 zijn:

- Waterveiligheid: Bescherming tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren. Binnen deze ambitie heeft het hoogheemraadschap de volgende doelstellingen geformuleerd:
- Beschermen tegen overstromingen (preventie);
- Adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking);
- Goed voorbereiden op een calamiteit.
- Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik. Binnen deze ambitie heeft het hoogheemraadschap de volgende doelstellingen geformuleerd:
- Er voor zorgen dat de waterpeilen kloppen;
- Zorgen voor de instandhouding van het watersysteem;
- Beperken van de gevolgen van wateroverlast;
- Zorgen voor voldoende zoetwater.
- Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, zodat de mens, de natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken. Binnen deze ambitie heeft het hoogheemraadschap de volgende doelstellingen geformuleerd:
- Het ecologisch beheren en onderhouden van het watersysteem;
- Schone meren, plassen en natuurgebieden;
- Zwemwaterlocaties schoon en veilig maken;
- Verminderen van de watervervuiling.
- Waterketen: Het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt. Binnen deze ambitie heeft het hoogheemraadschap de volgende doelstellingen geformuleerd:
- Verwerken van het afvalwater op doelmatige wijze;
- We verduurzamen de verwerking van afvalwater en hergebruiken het afvalwater optimaal.

#### **Relatie met projectgebied**

In paragraaf 4.10 is een waterparagraaf opgenomen. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het projectgebied en is de wijze hoe hier mee wordt omgegaan beschreven. Ook wordt hierin aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan de uitwerkingsregel artikel 11.2 onder e van het geldende bestemmingsplan 'Offem Zuid', waarin is bepaald dat 15% van de toename van verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in de vorm van open water.

#### **3.3.4 Conclusie**

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het regionaal beleid. Het woningbouwprogramma sluit aan bij de doelstellingen in de regio. Daarnaast voldoet het plan aan de voorwaarden met betrekking tot water.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Bestemmingsplan 'Offem Zuid'**

Op de locatie zijn diverse ruimtelijke plannen van toepassing. Deze plannen zijn nader toegelicht in paragraaf 1.5 Vigerende ruimtelijke plannen.

Het bestemmingsplan 'Offem Zuid' is het belangrijkste beleidskader voor dit uitwerkingsplan. In paragraaf 2.4 is aangetoond dat met het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel A' wordt voldaan aan de randvoorwaarden c.q. uitwerkingsregels.

### **3.4.2 Noordwijk voor elkaar, Omgevingsvisie Noordwijk 2030**

Op 12 oktober 2017 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 vastgesteld met de titel 'Noordwijk voor elkaar'. Hierin zet de gemeente uiteen dat men wil uitgroeien tot een 'energieke 7-sterren kustgemeente' in 2030. De sterren zijn de belangrijkste onderwerpen waarop de gemeente wil inzetten met duurzaamheid als groene draad door alle sterren. De zeven sterren zijn:

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

De ambities voor de sterren staan beschreven in deel A van de Omgevingsvisie. De onderbouwing van de visie uit deel A staat in deel B en C. In deze delen worden verschillende beleidsthema en gebieden ook verder uitgediept. Het dynamisch uitvoeringsprogramma staat in deel D.

Op onderhavig project zijn voornamelijk de sterren 'aantrekkelijke leefomgeving' en 'uitstekende bereikbaarheid' van toepassing. In de tweede fase, deel B, van de uitwerking wordt aandacht besteed aan de ster 'rijke natuur, mooi landschap'. De voorgenomen ontwikkeling draagt als volgt bij aan de ambities met betrekking tot de zeven sterren.

#### Aantrekkelijke leefomgeving

Om in te spelen op de verwachte vraag van een grote diversiteit aan doelgroepen heeft de gemeente Noordwijk een ambitieus woningbouwprogramma. De Noordwijkse woningmarkt is onderdeel van de regionale woningmarkt. Tot 2030 wil Noordwijk gemiddeld ruim 200 woningen per jaar bouwen in een aantrekkelijke woonomgeving. In het bijzonder wordt ingezet op de bouw van woningen voor starters, senioren en mensen met een beperking. Voor hen is er een gebrek aan mogelijkheden om door te stromen naar een andere woning. Ook voor gezinnen die toe zijn aan een volgende stap in hun wooncarrière willen we de doorstroming bevorderen. Daartoe is de toevoeging van vooral betaalbare vrije sector huurwoningen noodzakelijk. Samenhang en variatie in de bouwprogramma's is noodzakelijk om de gewenste diversiteit voor alle doelgroepen te realiseren. Uitwerking van de visie en woningbouwprogrammering is opgenomen in de Noordwijkse Woonagenda 2016-2020 (vastgesteld op 25 augustus 2016). Belangrijk uitgangspunt is de realisatie van een aantal grotere nieuwbouwlocaties, waar in Noordwijk al lange tijd aan wordt gewerkt: Offem-Zuid, Bronsgeest en Duineveld. Hier spelen omvangrijke investeringen, diverse contracten en uitgegeven 'bouwclaims' aan private ontwikkelaars. Daarom zullen we deze locaties ontwikkelen in goede afstemming met nieuwbouw- en revitaliseringslocaties in de dorpskernen.

In de Omgevingsvisie onder de ster 'Aantrekkelijke leefomgeving', wordt voor Offem-Zuid uitgegaan van de bouw van maximaal 750 woningen in alle segmenten, waaronder 30% in de

sociale sector. Binnen Offem-Zuid is een zonering aangebracht: een landgoedzone, een 'dorpshart' (met het karakter van de Voorstraat) en een deel met 'waterwonen'. Een bosrand langs de Beeklaan kan ingericht worden om actieve beweging te stimuleren, bijvoorbeeld met natuurlijke sporttoestellen en ruimte voor 'free running'. Daarnaast wil de gemeente eventueel kruidenplaatsen opnemen in groengebieden, als verwijzing naar de historie van Noordwijk Binnen. Voor fietsers en voetgangers wordt er een directe verbinding vanuit het gebied gemaakt met de Voorstraat. Deze verbinding kruist de Nieuwe Offemweg. Gezien het natuurlijke hoogteverloop wordt de watergang langs de N206 verbreed (ter hoogte van landgoed Offem). Hierdoor kunnen de Kagerplassen en Leiden worden bereikt via De Schie.

#### Rijke natuur, mooi landschap

In de gemeente Noordwijk zijn hoge natuur- en landschapskwaliteiten aanwezig. Te denken valt aan de lange kuststrook tussen Zandvoort en Katwijk met strand, zee, bos en duinen.

Om deze reden wordt in het buitengebied terughoudend omgegaan met woningbouw. In principe zijn woningen in het buitengebied enkel toegestaan onder de ruimte-voor-ruimte regeling, tenzij het een beoogde nieuwbouwlocatie betreft. Het plangebied Offem-Zuid is een van de nieuwbouwlocaties in de gemeente. Bij ontwikkeling van nieuwbouwlocaties is het van belang dat de woningen zorgvuldig in het landschap worden ingepast. Zodoende dient een goede balans te worden gevonden tussen de dynamiek enerzijds en behoud of versterking van de waardevolle natuur en landschapskwaliteiten anderzijds.

In voorliggend uitwerkingsplan wordt nog geen expliciete aandacht besteed aan een rijke natuur. In de tweede fase (deel B) van uitwerking is dit wel het geval. Dit projectgebied grenst aan de ecologische verbinding, tussen het plangebied Offem Zuid en de N206. De ontwikkeling als geheel draagt daarmee bij aan het recreatieve gebruik van het landschap.

#### Uitstekende bereikbaarheid

Een goed bereikbaar Noordwijk is van groot belang. Zowel voor inwoners en bedrijven als voor de Noordwijkse bezoekers. In Noordwijk is door het grote aantal forenzen onder de inwoners sprake van veel woon- en werkverkeer. Daarnaast zet het extra verkeer op zomerse stranddagen de bereikbaarheid extra onder druk. Een groot deel van de Noordwijkse bezoekers (dagtoeristen, koopcentrumbezoekers, verblijfstoeristen, congresgangers) komt op dit moment met de auto. Fietsen gebeurt steeds meer. Het openbaar vervoer wordt hoofdzakelijk gebruikt om bijvoorbeeld vanuit de woning naar werk of studie te reizen.

Het beleid is gericht op de volgende pijlers:

- Beter bereikbare Bollenstreek en doorstroming;
- Hoogwaardig Openbaar Vervoer;
- Betere fiets- en wandel- en waterverbindingen;
- Voldoende parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers;
- Nieuw transferium met HOV halte en strandpendel.

De hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied wordt voor het autoverkeer gesitueerd aan de westzijde van het woongebied; vanaf de Beeklaan (N451) stroomt het verkeer via de nieuwe rotonde en de verlengde Voorstraat naar het projectgebied en vice versa.

Om tevens de fietsbereikbaarheid te garanderen, wil de gemeente Noordwijk een directe fietsroute realiseren van Offem-Zuid naar het centrum van Noordwijk Binnen.

### **3.4.3 Noordwijkse Woonagenda 2016-2020**

De Noordwijkse Woonagenda is op 25 augustus 2016 vastgesteld in de gemeenteraad. De herziening is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 februari 2017.

Noordwijk streeft ernaar dat het voor iedereen in de gemeente goed wonen is. In elke levensfase, voor elk inkomen. Dat betekent streven naar een heterogene bevolkingsopbouw met bijpassende woonbehoefte. Daarbij moet goed in de gaten worden gehouden wat er kan en mag, want de landelijke regelgeving brengt wel de nodige beperkingen met zich mee. De spelregels, de samenleving en de markt zijn maar beperkt maakbaar binnen de mogelijkheden van het gemeentebestuur. Daarom is een zakelijke analyse gemaakt van wat in redelijkheid beïnvloedbaar is, maar is tegelijkertijd bevlogenheid te proeven in het zoeken naar volkshuisvestelijke mogelijkheden.

De Woonagenda kent als basis de ambitie dat het in Noordwijk goed wonen, leven en werken moet zijn voor iedereen.

Uitgangspunten voor het beleid zijn:

1. De gemeente Noordwijk wil haar aandacht voornamelijk richten op dat wat 'niet vanzelf' gaat vanuit bijvoorbeeld marktwerking. Denk aan het uitbreiden van het aanbod sociaal en middelduur en het verlagen van de drempel voor jongeren en kleine huishoudens op de woningmarkt.
2. Om diversiteit binnen de gemeente Noordwijk te krijgen, moet er variatie én samenhang zijn in het bouwprogramma.
3. Doorstroming is op alle fronten nodig, in het bijzonder in de goedkopere segmenten.
4. Bij het realiseren van goedkopere woningen moet nadrukkelijk ook naar de middellange en lange termijn gekeken worden.
5. Flexibiliteit in wonen, werken en leven is een belangrijke ontwikkeling die ook in het woonbeleid gestalte moet krijgen.

#### *Sociale koop*

Bij alle nieuwbouw sociale koopwoningen wordt een kettingbeding bij verkoop opgenomen voor een periode van minimaal 10 jaar. De doelstelling ten aanzien van het sociale segment beoogt woonruimte te creëren voor met name starters en senioren met een lager inkomen.

#### *Compensatiefonds sociale woningbouw*

Als de doelstelling van 30% sociaal bouwen op een bepaalde locatie door een ontwikkelaar niet wordt gehaald, moet bijgedragen worden aan het compensatiefonds. Dit geldt voor alle projecten waarbij meer dan twee woningen worden gerealiseerd.

Uit de Woonagenda volgen vier grote woonopgaven:

- Werken aan beschikbaarheid;
- Werken aan betaalbaarheid;
- Werken aan zorg en flexibiliteit;
- Werken aan duurzaamheid.

Over de bouwlocatie Offem-Zuid is het volgende opgenomen in de Woonagenda: "De afgelopen tien jaar is er in Noordwijk weinig nieuw gebouwd, zeker in de jaren na de crisis (vanaf 2008). Nieuwbouw is nodig om de druk op de woningmarkt te verlichten, in het bijzonder voor de lagere en middeninkomens. Van de locaties Offem-Zuid en Bronsgeest zijn er al jaren hoge verwachtingen. In 2016 wil de gemeente Noordwijk hier stappen zetten."

De onderhavige ontwikkeling stemt overeen met de uitgangspunten van de Noordwijkse Woonagenda 2016 - 2020, met name bij de doelstellingen 'beschikbaarheid van woningen' en 'betaalbaarheid van woningen'. Het aantal te realiseren woningen in de sociale sector, in het projectgebied 'Offem-Zuid, tweede fase deel A' en 'Offem-Zuid, tweede fase deel B' gezamenlijk, bestaan voor minimaal 30% uit sociale woningbouw.

#### **3.4.4 Conclusie**

Uit de beleidsdocumenten blijkt een behoefte aan nieuwe woningen. Voorliggende ontwikkeling speelt in op de behoefte en de beleidsmatige ambities van de gemeente.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag of de plannen voor het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel A', gelet op de planologische en milieutechnische aspecten wel uitvoerbaar zijn.

Door middel van onderzoek wordt inzicht verkregen of bepaalde aspecten leiden tot belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling. In de volgende paragrafen wordt bij thema's als geluid, lucht, bodem, zonering van bedrijvigheid, externe veiligheid, natuur en ecologie, archeologie en cultuurhistorie en water stilgestaan.

## **4.1 Planologie**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze Ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Op 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd op de volgende punten:

- het begrip 'actuele regionale behoefte' is geschrapt en in de nieuwe Ladder vervangen door 'behoefte';
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- er is een nieuw artikellid toegevoegd op grond waarvan de Laddertoets bij bestemmingsplannen met een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

1. bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
2. stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en



een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

- lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvrage of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### **Relatie met het projectgebied**

In het bestemmingsplan 'Offem Zuid' waar voor het projectgebied de uitwerkingsbevoegdheid is opgenomen, is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen. Onderstaande tekst vormt de motivering van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor het bepalen van de behoefte naar woningen wordt gebruik gemaakt van de Regionale Woonagenda 2017-2021, de meeste recente WBR-statistieken (2016) en de Noordwijkse Woonagenda 2016-2020.

Het projectgebied is gelegen in de regio "Holland Rijnland". Holland Rijnland bestaat uit de gemeenten Noordwijk, Noordwijkerhout, Katwijk, Teylingen, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten, Zoeterwoude, Nieuwkoop, Lisse, Kaag en Braassem, Alphen aan den Rijn en Hillegom. In de regionale woonagenda van Holland Rijnland is de woningbehoefte voor de regio voor de periode 2015 – 2030 opgenomen.

Voor deze regio is het restant van de groei van de woningbehoefte voor de periode 2017-2030 geschat op 23.519 woningen. Deze opgave is gebaseerd op het binnenlands migratiesaldo-nul. Dit toont hoeveel woningen er in theorie bij zouden moeten komen als er per saldo geen binnenlandse winst of –verlies plaats zou vinden. Deze prognose is te gebruiken als een inschatting van de woningbehoefte van de eigen bevolking van de gemeente. In dit aantal is reeds rekening gehouden met de gerealiseerde woningen in 2015-2016.

Voor de regio Holland-Rijnland is op basis van de bevolkingsprognose (hierna: BP) de gewenste restant woning voorraad tot 2030 geschat op 30.129 woningen. De BP zegt iets over potentiële marktkansen voor bouwprogramma's vanuit demografie. Er wordt vanuit demografische ontwikkelingen bekeken of er huishoudens zijn voor woningen. Het resultaat kan worden gebruikt op schaal van de woningmarkt van een regio of subregio.

Voor de gemeente Noordwijk bevindt het restant van de woningbehoefte in de periode 2017-2030 op 870 woningen. Het BP bevindt zich in Noordwijk tot 2030 op 3.750. Daarmee blijft de behoefte naar woningen in Noordwijk aanwezig.

Het project Offem-Zuid is in de Noordwijkse Woonagenda 2016-2020 als bestaande plancapaciteit opgenomen. In de Woonagenda wordt aangegeven dat de gemeente in 2016 stappen wil ondernemen om tot realisatie van de geplande woningen te komen. Ook op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat voor de voorgenomen ontwikkeling voldoende regionale behoefte is.

De gemeente richt zich in haar beleid met name op het segment dat vanuit marktwerking 'niet vanzelf' gaat (aanbod sociaal en middelduur). Conform de uitwerkingsbevoegdheid dient 30% van de nieuwbouw binnen het sociale segment te worden gerealiseerd.

Daarnaast ambieert de gemeente woonwijken met diversiteit qua woningaanbod. Om diversiteit binnen de gemeente Noordwijk te creëren, moet er binnen wijken variatie én samenhang zijn in het bouwprogramma. Dit maakt onder andere doorstroming binnen woonwijken mogelijk.

Voorliggend uitwerkingsplan beoogt de realisatie van een woonwijk met maximaal 170 woningen. De uitgangspunten voor het woningbouwprogramma zijn de realisatie van minimaal 30% sociale woningen (waarvan minimaal 25% sociale huur) en minimaal 20% in het middeldure segment.

## Conclusie

Op basis van de beleidsdocumenten en de meeste recente WBR-statistieken, blijkt een behoefte aan nieuwe woningen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is in dit kader voldoende gemotiveerd.

## 4.2 Geluid

De Wet geluidhinder biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd. Het gaat hierbij onder andere om woningen.

In het kader van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige bronnen ter plaatse van het projectgebied, inzichtelijk te worden gemaakt. Het projectgebied is niet gelegen binnen de zone van geluidgezoneerde industrieterreinen. Het projectgebied is daarnaast niet gelegen in een geluidgezoneerde zone van spoorwegen of industrie. Wel is het projectgebied gelegen binnen de zone van verschillende wegen. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door BK Bouw- & Milieuadvies een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage van 11 februari 2019 is bijgevoegd als bijlage 1 en de resultaten worden hieronder samenvattend beschreven.

De gemeente heeft d.d. 2 januari 2019 twee verkeersbesluiten gepubliceerd. In deze verkeersbesluiten (Staatscourant 2019, nummer 379 en 380) is een wijziging doorgevoerd ten aanzien van de verkeerssituatie binnen het plangebied. De maximum snelheid is hier afgewaardeerd tot een snelheidslimiet van 30 km/uur. Daarnaast is de Beeklaan gewijzigd naar een weg, gecategoriseerd als binnen de bebouwde kom en geldt dat de maximum snelheid op dit weggedeelte 50 km/h is geworden. De nieuwe verkeerssituatie vormt in het onderzoek het uitgangspunt.

### Wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone aan weerszijden tenzij:

1. De weg is gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied.
2. De maximumsnelheid van de weg 30 km/uur bedraagt.

De breedte van de zone is afhankelijk van de inrichting en de ligging (stedelijk/binnenstedelijk) van die weg (artikel 74 Wgh). Indien een geluidgevoelige bestemming wordt gerealiseerd binnen de zone dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voorgenomen onderzoekslocatie is gelegen buiten stedelijk gebied.

Op grond van de Wet geluidhinder is het stelsel van zonering van wegen erop gebaseerd dat de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig object dat is gelegen binnen de zone van meerdere wegen, per weg wordt bepaald. Voor het aanbrengen van geluidwerende gevelvoorzieningen dient echter uitgegaan te worden van het cumulatieve effect, dus de gezamenlijke geluidbelasting van de wegen, zonder aftrek op grond van artikel 110g Wgh.

Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder mogen de berekende geluidbelastingen gecorrigeerd (verminderd) worden met 2 tot 4 dB voor wegen waar een representatief te achten snelheid gelijk aan of hoger is dan 70 km/uur en met 5 dB voor de overige wegen (< 70 km/uur). Deze correctie houdt verband met de verwachting dat het verkeer in de toekomst stiller zal worden door technische ontwikkelingen en aanscherping van het type keuringseisen.

Voor woningen bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk tot de maximale grenswaarde van 53 dB.

## Relatie met het projectgebied

Het projectgebied is gelegen binnen de zone van de Beeklaan (N451), Achterweg en de Hogeweg. Op grond van de Wet geluidhinder is het stelsel van zonering van wegen erop gebaseerd dat de geluidbelasting van de gevel van een geluidgevoelig object dat is gelegen binnen de zone van meerdere wegen, per weg wordt bepaald.

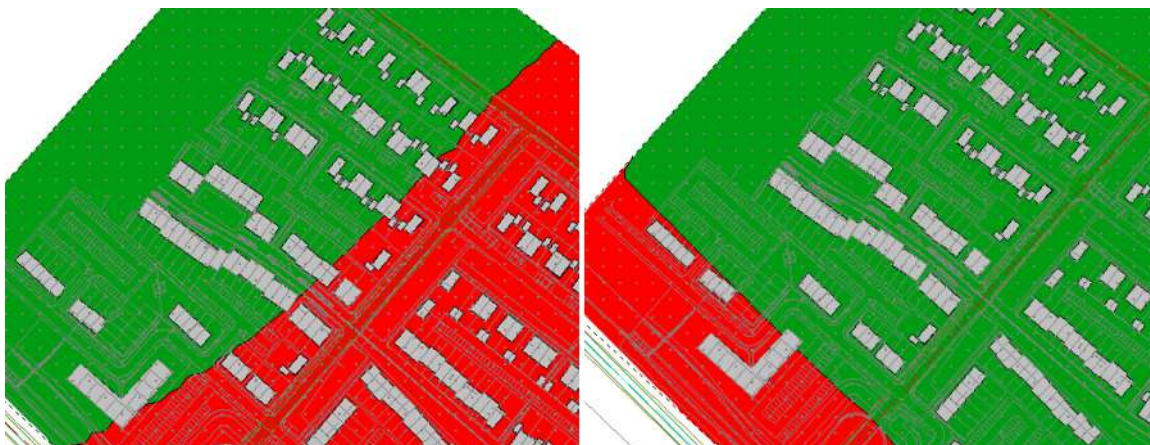
In het kader van de Wet geluidhinder is door BK ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 1 Akoestisch onderzoek). In het onderzoek is de tweede fase (deel A en B) van de uitwerking van Offem-Zuid onderzocht.

### Onderzoeksresultaten

Op basis van het akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Beeklaan (N451) voldoet voor een gedeelte niet aan de voorkeursgrenswaarde. Aan de maximaal toelaatbare waarde wordt voldaan;
- De Achterweg is een 30 km/uur weg. Deze weg is niet gezoneerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolge van deze weg bepaald. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Achterweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 44 dB Lden;
- De N206 wordt aangemerkt als autoweg. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de N206 voldoet voor een gedeelte van de woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde. Aan de maximaal toelaatbare waarde wordt voldaan;
- De Hogeweg is een 30 km/uur weg. Deze weg is niet gezoneerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolge van deze weg bepaald. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Hoge weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 45 dB Lden.

In figuur 13 zijn ten aanzien van de geluidbelasting de overschrijdingen op het projectgebied weergegeven. Op het linkse vlak van figuur 13 is de geluidhinder vanaf de N206 (zonder realisatie van woningbouw in het projectgebied van de tweede fase deel B) op het projectgebied weergegeven. Een gedeelte van de zuidoostelijke strook bevindt zich in het gebied waarvoor een Besluit hogere waarden benodigd is. In het rechter gedeelte van figuur 13 is de geluidhinder vanaf de Beeklaan weergegeven. Een gedeelte van de zuidwestelijke strook bevindt zich in het gebied waarvoor een Besluit hogere waarden benodigd is. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens in het projectgebied overschreden.



*Figuur 13: geluidbelasting ter plaatse van het plangebied, zone waardoor Hogere waarden nodig zijn, zijn in rode kleur weergegeven. Groene zones kennen een geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde*

De berekende geluidbelasting voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder. De gecumuleerde geluidbelasting voldoet aan de criteria van Omgevingsdienst West-Holland voor het verlenen van een hogere waarde. Het aanvragen van een Besluit hogere waarden is

noodzakelijk. Het verlenen van een Besluit hogere waarden wordt namens het college gedaan door de Omgevingsdienst West-Holland.

In het kader van de omgevingsvergunning activiteit bouwen dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder. Hiervoor is een aanvullend onderzoek naar geluidwering van de gevels noodzakelijk. Aangezien in het uitwerkingsplan flexibele bouwvlakken zijn opgenomen, dient bij de aanvraag voor omgevingsvergunning een geluidsonderzoek aangeleverd te worden, waarbij de geluidwering van individuele gevels nader is uitgewerkt.

## **Conclusie**

Het aspect geluid vormt een randvoorwaarde, maar geen belemmering voor de planologische procedure van dit projectgebied, het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel A'. Een Besluit hogere waarden is noodzakelijk voor het realiseren van een gedeelte van de beoogde woningbouw.

## **4.3 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijkijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetwijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

### AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> (µg/m<sup>3</sup>) voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

### Relatie met het projectgebied

In voorliggende ontwikkeling kan worden vastgesteld dat het aantal te realiseren woningen ver onder de 1.500 ligt en daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Met behulp van de monitoringstool (bron: nsl-monitoring.nl/viewer) is op 29 april 2019 vastgesteld wat de huidige achtergrondconcentraties zijn ter plaatse van het projectgebied. Dit om te bepalen of het realiseren van deze functie op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is (tabel 1).

GCN-achtergrondconcentratie			
	NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>2,5</sub> (µg/m <sup>3</sup> )
2017	19,3	18,9	11,0
2020	16,0	19,6	11,4
2025	11,4	17,3	9,3
<b>Grenswaarden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>25</b>

Tabel 1: Achtergrondconcentraties ter plaatse van het projectgebied (rekenpunt 15853599)

Uit de resultaten van monitoringstool blijkt dat de achtergrondconcentratie zowel voor NO<sub>2</sub> als voor PM<sub>10</sub> ruim onder de grenswaarden van 40 µg/m<sup>3</sup> en 25 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub> blijft. De verwachte toename aan motorvoertuigbewegingen brengt levert een beperkte verslechtering ten aanzien van de achtergrondconcentraties. Een goed woon- en leefklimaat is hiermee gewaarborgd.

### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## 4.4 Bodem

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de mate van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Door de Omgevingsdienst West-Holland is een bodembeheernota vastgesteld in 2014. De bodembeheernota, welke betrekking heeft op het toepassen van herbruikbare grond of baggerspecie, bestaat uit een algemeen deel en een specifiek deel. In het algemene deel staan de algemene beleidsregels beschreven welke gelden voor alle gemeenten binnen de regio West-Holland. In het specifieke deel wordt aangegeven of voor gebiedsspecifiek beleid is gekozen en hoe dat vormgegeven is. Bij het opstellen van gebiedsspecifiek beleid is tevens een bodemkwaliteitskaart benodigd. Met een bodemkwaliteitskaart wordt de actuele kwaliteit van diffuus verontreinigde bodem in een bepaalde zone in beeld gebracht. Voor Offem-Zuid, fase 1, is het specifieke beleid (Bodembeheernota deel B) op 25 januari 2018 vastgesteld. Voor de tweede fase deel A en B geldt dat het specifieke beleid nog niet is vastgesteld.

## **Relatie met het projectgebied**

In het verleden is de locatie in gebruik geweest voor onder andere glastuinbouw en als volkstuintencomplex. Alle opstallen zijn al van de locatie verwijderd en de locatie is momenteel grotendeels braakliggend.

### *Verkennd bodemonderzoek*

Door Koenders & Partners is d.d. 10 juli 2018 ter plaatse van het projectgebied (tweede fase deel A en B) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie: Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek). In het onderzoek is de tweede fase van de uitwerking (deel A en B) van Offem-Zuid onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat in het projectgebied twee sterke chemische verontreinigingen zijn aangetoond, alsmede in één instantie een asbestgehalte boven de toetsingswaarde voor nader onderzoek.

Ter plaatse van deze drie spots dient een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de aard en omvang van deze spots te bepalen en of er sprake is van één of meer gevallen van ernstige bodemverontreiniging. De betreffende vervuilingen zijn uitsluitend gelegen buiten de bestemming 'Woondoeleinden' van dit uitwerkingsplan, dan wel gelegen in het projectgebied van de tweede fase, deel B.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen en plaatselijk een verhoogd arseengehalte aangetroffen. Het onderzoeksresultaat 'normaal' is te kwantificeren als acceptabel voor een gebied ten behoeve van woondoeleinden. Ten aanzien van dit onderdeel is derhalve geen nader bodemonderzoek noodzakelijk.

Het asfalt ter plaatse van de Achterweg is grotendeels aangemerkt als teerhoudend en komt niet voor hergebruik in aanmerking. Indien ter plaatse werkzaamheden gaan plaatsvinden, zal dit als teerhoudend asfalt moeten worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

### *Nader bodemonderzoek*

Ondanks de ligging van de vervuilde spots, buiten de beoogde woonbestemming, is door IDDS d.d. 22 oktober 2018 een nader bodemonderzoek uitgevoerd (zie: Bijlage 9 Nader bodemonderzoek). In dit onderzoek zijn de vervuilde spots uit het verkennend bodemonderzoek nader onderzocht.

De vervuiling met een asbestgehalte boven de toetsingswaarde is nader onderzocht. Op basis van de resultaten van het nader asbestonderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie niet ernstig is verontreinigd met asbest en is het niet aannemelijk dat het gemiddelde gehalte asbest binnen het onderzoeksvak de interventiewaarde van gewogen concentratie zal overschrijden. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Daarnaast is de milieuhygiënische kwaliteit van het fundatiemateriaal onder het asfaltdek van de Achterweg ten aanzien van asbest vastgelegd. Op basis van de resultaten van het asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat in het fundatiemateriaal geen asbest is aangetoond en er derhalve geen sprake is van een (ernstige) verontreiniging met asbest. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

In de top laag is een geringe hoeveelheid asbest aangetoond. Het asbest wordt gerelateerd aan de top laag met bodemvreemde bijmengingen. Het gewogen gehalte aan asbest is lager dan de helft van de interventiewaarde. Verder onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Tenslotte is aandacht besteed aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten aanzien van PAK in de grond onder het wegdek van de Achterweg. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er met betrekking tot PAK in de grond sprake is van een heterogene matige tot sterke verontreiniging van geringe omvang. Het verontreinigd volume bedraagt circa 10 m<sup>3</sup>. Op basis van de Wet bodembescherming geldt geen saneringsnoodzaak. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

## Conclusie

In het kader van voorliggend uitwerkingsplan kan worden geconcludeerd dat de vervuilingen zijn gelegen buiten het projectgebied, dan wel buiten de beoogde woonbestemming. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

## 4.5 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Ten behoeve van de milieuhygiënische afweging in het kader van de ruimtelijke onderbouwing wordt voor de meest nabij gelegen bedrijven aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG. Het projectgebied is gelegen buiten de bebouwde kom van Noordwijk. Beoogd wordt om een rustige woonwijk te realiseren. De richtafstanden die gelden voor een rustige woonwijk zijn derhalve van toepassing.

Richtafstanden in meters per omgevingstype		Milieucategorie
Rustige woonwijk	Gemengd gebied	
10	0	1
30	10	2
50	30	3.1
100	50	3.2
200	100	4.1
300	200	4.2
500	300	5.1
700	500	5.2
1.000	700	5.3
1.500	1.000	6

Tabel 2: richtafstanden in meters per omgevingstype (bron: VNG publicatie)

### Relatie met het projectgebied

Binnen het projectgebied van het geldende bestemmingsplan 'Offem Zuid' zijn de volgende twee bedrijven zijn gelegen, te weten:

1. Admiraal Schilders BV aan de Herenweg 35;
2. W.C.M. Lammers aan de Herenweg 47.

Het schildersbedrijf (nr. 1 in figuur 14) en het bedrijf aan de Herenweg 47 (nr. 2 in figuur 14) zijn gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Offem Zuid'. Binnen dit bestemmingsplan zijn voor deze percelen bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Aan de geldende richtafstand (30 meter) wordt voor beide bedrijven ruimschoots voldaan, aangezien zij op circa 300 meter afstand van het projectgebied zijn gesitueerd.

Buiten het bestemmingsplan 'Offem Zuid' zijn binnen een afstand van 500 meter 88 bedrijven gelegen. Een groot aantal bedrijven behoort tot milieucategorie 1 of 2. Deze bedrijven zijn



alleen relevant voor het uitwerkingsplan indien ze zijn gelegen aan een van de wegen die direct grenzen aan het projectgebied (Herenweg, Hogeweg, Achterweg of Beeklaan). Voor de bedrijven met een hogere milieucategorie is de relevantie van het bedrijf bepaald op basis van de afstand. De volgende bedrijven zijn in dit kader als relevant te beschouwen:

### 3. Gebroeders Van der Putten aan de Achterweg 11a

Het composteerbedrijf Van der Putten aan de Achterweg 11a (nr. 3 in figuur 14) valt op basis van de VNG-publicatie onder milieucategorie 5.2. Op het bedrijf is een richtafstand van 700 meter voor het aspect geur van toepassing (SBI-2008 38c, categorie c2). Aangezien sprake is van gemengd gebied, kan de richtafstand met één afstandsstap verkleind worden. Hierdoor dient een richtafstand van 500 meter aangehouden te worden.

De bedrijfsbestemming is gelegen op circa 400 meter van het plangebied. Aan de richtafstand van 500 meter wordt niet voldaan. Echter, het wijzigingsplan 'Verwijderen geurzone en Waarde - Archeologie 2 Offem-Zuid en Landelijk gebied' is 18 september 2018 vastgesteld. In dit wijzigingsplan zijn aanpassingen in de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf uitgewerkt.

In december 2014 heeft PRA Odournet B.V., in opdracht van gemeente Noordwijk en Gebr. van der Putten, een geuronderzoek uitgevoerd. Dit geuronderzoek had mede tot doel om inzicht te geven op welke wijze tot een acceptabel geurhinderniveau kan worden gekomen ter plaatse van de geplande woonvoorzieningen binnen het uitwerkingsplan. In dit onderzoek is een aantal maatregelen onderzocht. Uit het geuronderzoek blijkt dat de meest optimale reductie van de geurcirkel een combinatie is van twee van de onderzochte maatregelen.

Op 27 maart 2018 is een omgevingsvergunning (met kenmerk 201850126) verleend voor het wijzigen van de composteermethode, het verplaatsen van de Ad-Blue tank en maatvoorschriften in het kader van het Activiteitenbesluit. Als gevolg van deze wijziging van bedrijfsvoering geldt een gewijzigde geurcirkel. De gemeente heeft in navolging van deze aanpassing het wijzigingsplan 'Verwijderen geurzone en Waarde - Archeologie 2 Offem-Zuid en Landelijk gebied' met kenmerk NL.IMRO.0575.WPOZLGgeurarcheo-VA01 vastgesteld. Het aspect geur vormt voor wat betreft de bedrijfsvoering aan de Achterweg 11a niet langer een belemmering voor de realisatie van het plan.



*Figuur 14: Ligging bedrijvigheid ten opzichte van het projectgebied, bedrijven zijn groen omlijnd (bron: Google)*

#### 4. H.T.M. Alkemade

De onderneming H.T.M. Alkemade is gevestigd op Achterweg 2 te Noordwijk. Op deze bedrijfsbestemming is een maximale milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter van toepassing.

De beoogde nieuwbouw is gelegen op meer dan 60 meter afstand. Het bedrijf wordt met de komst van de woningen niet belemmerd in haar bedrijfsvoering en vice versa.

#### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan

#### **4.6 Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

##### Plaatsgebonden risico (PR)

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

##### Groepsrisico (GR)

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

#### **Relatie met het projectgebied**

In de onmiddellijke omgeving van het projectgebied zijn enkele externe veiligheidsrisicobronnen gesitueerd. Op basis van de publieke risicokaart (geraadpleegd op 9 mei 2018) zijn de aanwezige risicobronnen geïnventariseerd. In figuur 15 is de situering van het projectgebied ten opzichte van deze risicobronnen grafisch weergegeven. De verschillende risicovolle bronnen zijn met een groen cijfer genummerd. Het projectgebied is groen omlijnd.



Figuur 15: Risicokaart (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

De dichtstbijzijnde risicobronnen (inrichtingen, buisleiding en transport over de weg) zijn nader beschouwd in relatie tot het realiseren van de woningen binnen het plan Offem-Zuid te Noordwijk. Het betreft (nummering conform weergave in de figuur 15):

1. Gasunie – Losplaatsweg 11;
2. Texaco Abswoude B.V. – Schiestraat 9;
3. Teylingen College – Leidsevaart 4;
4. Mts. Steenvoorden – de Groot – Herenweg 94;
5. Buisleiding Gasunie – Beeklaan (N451);
6. Gevaarlijk transport over de weg: N206.

#### Analyse plaatsgebonden risico

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner. Onderstaand zijn per risicobron de plaatsgebonden risico's geanalyseerd in relatie tot het realiseren van de nieuwbouw binnen het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel A'.

1. Gasunie – Losplaatsweg 11

De risicobron is het gasdrukregel- en meetstation. Deze bron is gelegen op circa 800 meter van de grens van het projectgebied. Op basis van de gegevens van de openbare risicokaart geldt voor deze bron een risicocontour van 0 meter. Deze bron levert daarmee geen belemmering op voor de nieuwbouw.

2. Texaco Abswoude B.V. – Schiestraat 9

Deze inrichting is gelegen op circa 650 meter van de grens van het plangebied. Op basis van de gegevens van de risicokaart geldt voor deze bron, een LPG-installatie bestaande uit een vulpunt, reservoir en afleverinstallatie, een risicocontour van maximaal 40 meter. Deze bron levert daarmee geen belemmering op voor de nieuwbouw.

3. Teylingen College – Leidsevaart 4

Deze inrichting is gelegen op circa 1.650 meter van de grens van het plangebied. Op basis van de gegevens van de risicokaart een risicocontour van maximaal 20 meter. Deze bron levert daarmee geen belemmering op voor de nieuwbouw.

#### 4. Mts. Steenvoorden – de Groot – Herenweg 94

De risicobron met de grootste afstand binnen deze inrichting is propaantank van 3.000 liter. Deze bron is gelegen op circa 450 meter van de grens van het plangebied. Op basis van de gegevens van de openbare risicokaart geldt voor deze bron een risicocontour van 9 meter. Deze bron levert daarmee geen belemmering op voor de nieuwbouw.

#### 5. Buisleiding Gasunie – Beeklaan (N451)

De buisleiding is gelegen ter hoogte van de Beeklaan, direct naast het projectgebied. Het betreft een aardgasleiding van de Nederlandse Gasunie met kenmerk W-535-03. De uitwendige diameter van de leiding bedraagt 168 mm en de werkdruk bedraagt 40 bar.

In 2018 is de PR-contour  $10^{-6}$  van de buisleiding opnieuw berekend (Bijlage 12 Herberekening plaatsgebonden risicocontour). De contour blijkt een stuk kleiner dan verwacht. De gemeente heeft hier nader uitwerking aan gegeven door het wijzigingsplan 'Offem Zuid - Veiligheidszone leiding' op 5 maart 2019 vast te stellen en op 9 april 2019 te publiceren. In de uitwerking van voorliggend uitwerkingsplan is reeds rekening gehouden met deze herberekening en is een beperktere contour opgenomen. Binnen deze veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Het uitwerkingsplan houdt rekening gehouden met deze contour en biedt planologisch geen ruimte voor kwetsbare objecten. De buisleiding vormt hierdoor geen belemmering voor de realisatie van het plan.

#### 6. Gevaarlijk transport over de weg: N206

De N206 is geen Basisnetroute. Op basis van gegevens op de risicokaart blijkt dat over deze weg transport plaatsvindt van gevaarlijke stoffen. De weergegeven aantallen komen overeen met de aantallen in de quickscan van Tauw ten behoeve van het bestemmingsplan. De vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transportroutes (HART) zijn niet gewijzigd. De conclusie uit de quickscan van Tauw wordt ongewijzigd overgenomen. Deze bron vormt geen belemmering voor de nieuwbouw.

#### Analyse groepsrisico

In de voorliggende situatie geldt voor de vier inrichtingen (risicobronnen 1, 2, 3 en 4) een afstand tot de grens van het invloedsgebied van 150 m of minder. De vier inrichtingen bevinden zich op 450 m of meer van het projectgebied. Nader onderzoek met betrekking tot het groepsrisico is voor deze vier inrichtingen niet noodzakelijk.

De Milieudienst West-Holland heeft het groepsrisico als gevolg van de buisleiding bepaald waarbij tevens rekening is gehouden met de toekomstige woningen. Naar aanleiding van de berekeningen is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld en een advies uitgebracht door de Veiligheidsregio Hollands Midden. In het onderzoek is uitgegaan van de realisatie van maximaal 750 woningen binnen het gebied waar de uitwerkingsbevoegdheid op van toepassing is. Voor de volledigheid is 'Quickscan externe veiligheid ten behoeve van de actualisering van het bestemmingsplan Offem-Zuid, te Noordwijk', opgesteld door Tauw d.d. 18 september 2012 toegevoegd aan het uitwerkingsplan (Bijlage 10 Quickscan externe veiligheid).

In 2013 heeft de Omgevingsdienst West-Holland reeds geadviseerd ten aanzien van het groepsrisico ter plaatse van het plangebied Offem-Zuid. Uit deze advisering blijkt dat het groepsrisico het hoogst is in het midden van het tracé (de kern van de toekomstige woonbebouwing). Het groepsrisico bedraagt 0,113 maal de oriëntatiewaarde.

Het totaal aantal woningen dat binnen uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, eerste fase' en 'Offem-Zuid, tweede fase deel A' wordt gerealiseerd, is lager dan 750 woningen. Hierdoor hoeft ten behoeve van voorliggend uitwerkingsplan geen nieuwe verantwoording plaats te vinden.

Het aantal transportbewegingen op de N206 is niet gewijzigd ten opzichte van de quickscan van Tauw. Het totaal aantal toekomstige woningen is lager dan het aantal woningen waarbij in

de quickscan vanuit is gegaan. De conclusies met betrekking tot het groepsrisico zijn daarom niet gewijzigd, maar zullen enkel verbeteren ten opzichte van deze situatie.

## **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.7 Ecologie**

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming (Wnb). De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

### *Stikstofdepositie*

Vanaf 1 juli 2015 geldt de PAS: de Programmatische Aanpak Stikstof. De Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) is het beleid waarmee Nederland het hoofd biedt aan de problematiek rond stikstof en natuur. De PAS borgt dat doelstellingen van het Europese natuurbeleid worden gehaald en creëert tegelijk ruimte voor gewenste economische ontwikkeling. Een ambitieuze maar ook realistische aanpak die zorgt voor balans tussen ecologie en economie.

In de PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waarbinnen ten minste één stikstofgevoelig habitatype voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Dit is het geval voor 117 van de ruim 160 Natura 2000-gebieden. Het grootste deel van de gebieden wordt beschermd op basis van de Habitatrichtlijn (HR). Deze gebieden zijn aangewezen als Natura-2000 gebied omdat er bijzondere habitattypen en/of bijzondere plant- en diersoorten aanwezig zijn. Laatstgenoemde kunnen van stikstofgevoelige habitattypen afhankelijk zijn.

In dat kader dient onderzocht te worden welke effecten (stikstofdepositie door verkeersaantrekkende werking) de voorgenomen ontwikkeling heeft op de nabij gelegen Natura 2000 gebieden.

Depositieruimte wordt per PAS-gebied op hectareniveau vastgesteld en toegedeeld. Voor alle PAS-gebieden zijn daartoe gebiedsanalyses gemaakt. Voor een gebiedsanalyse is met het rekeninstrument AERIUS de potentiële depositieruimte berekend, gebaseerd op de verwachte daling van de stikstofdepositie. De depositieruimte is alle ruimte die beschikbaar is voor economische ontwikkelingen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen projecten en

handelingen die niet toestemmingplichtig zijn en projecten waarvoor wel een vergunning vereist is.

## **Relatie met het projectgebied**

### (herziene) Nota Ecologische Verbindingen in de provincie Zuid Holland

In Nederland wordt gewerkt aan een robuust natuurnetwerk om natuurgebieden beter met elkaar te verbinden. Het doel is dat flora en fauna zich vrij kunnen verplaatsen door het landschap, waardoor zij nieuwe leefgebieden kunnen bereiken of bestaande populaties kunnen versterken. Het plan wordt Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) genoemd. Ecologische verbindingen zijn de schakels in dit netwerk.

Eén van de belangrijkste oorzaken voor de achteruitgang van de biodiversiteit en het lokaal verdwijnen van soorten is versnippering van leefgebied. Door intensivering van de landbouw, de aanleg van (water/spoor)wegen en de uitbreiding van steden worden leefgebieden kleiner, is de kwaliteit afgenomen en raken gebieden geïsoleerd.

Geïsoleerde populaties worden door verminderde genetische variatie kwetsbaar voor ziekten en kunnen zich minder snel aanpassen aan veranderende omstandigheden, zoals klimaatverandering of aanpassingen in het landschap. Door het aanleggen van ecologische verbinding, in combinatie met het opheffen of passeerbaar maken van barrières, worden natuurgebieden met elkaar verbonden en worden nieuw te realiseren natuurgebieden aangesloten op bestaande gebieden. Hierdoor kunnen alle soorten zich vrij bewegen tussen de verschillende natuurgebieden en nieuwe gebieden bevolken.

Om aan deze doelen te voldoen is in samenwerking met de provincie Zuid Holland voor de bestemming Natuur binnen het bestemmingsplan een ecologisch inrichtingsplan opgesteld.

### Ecologisch onderzoek

In 2012 heeft Tauw in opdracht van de gemeente onderzoek uitgevoerd naar de consequenties van natuurwetgeving voor de beoogde actualisatie van het bestemmingsplan 'Offem Zuid'. Het betreffende rapport is opnieuw bijgevoegd aan deze toelichting (Bijlage 3 Ecologisch onderzoek).

Vanaf 2012 tot op heden hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan die ertoe leiden dat het verstandig is om het oorspronkelijke onderzoek aan te vullen. Door Tauw zijn de plannen voor Offem-Zuid in een aanvullend onderzoek getoetst aan de soortenbescherming van de nieuwe Wet natuurbescherming. Dit onderzoek 'Addendum Natuurtoets Offem-Zuid te Noordwijk' is (als Bijlage 4 Addendum ecologisch onderzoek) bijgevoegd aan deze toelichting. In dit addendum wordt het uitwerkingsplan van het bestemmingsplan 'Offem Zuid', de ontwikkelingen binnen het projectgebied van 2012 tot 2016 uiteengezet en de huidige situatie besproken. Op basis hier van wordt bepaald of een (nieuwe) effectbeoordeling op de WnB, Flora- en faunawet, NNN en Natuurbeschermingswet nodig. Zo nodig wordt een toetsing uitgevoerd.

### Soortenbescherming

Uit het addendum blijkt dat er in het gebied diverse soorten voorkomen die mogelijk geschaad kunnen worden door de beoogde uitwerking in het projectgebied van het uitwerkingsplan.

De beschermde soorten, zoals weergegeven in tabel 3, zijn afkomstig uit en verwijzen naar artikelen uit de Flora- en faunawet. Inmiddels is de Flora- en faunawet vervangen en is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wetswijziging heeft geen inhoudelijke consequenties voor de conclusies in het onderzoeksrapport. In deze paragraaf wordt derhalve ingegaan op de gevolgen voor de mogelijk aanwezig zijnde, beschermde soorten in het gebied.



Soortgroep	Soorten planlocatie	Vervolgstep(en)	Overtreding van
Vleermuizen	Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoorvleermuis, Meervleermuis, Rosse vleermuis, Watervleermuis	Nader (plan)gebiedsdekkend onderzoek* noodzakelijk om exacte effecten te kunnen bepalen	Artikel 9, 11 en Wnb
Algemene broedvogels	Meerdere soorten	Uitvoering werkzaamheden buiten broedseizoen	Artikel 9, 11 en Wnb
Vogels met vaste verblijfplaats (categorie 1-4)	Buizerd, Boomvalk, Havik, Sperwer, Ransuil, Steenuil	Nader (plan)gebiedsdekkend onderzoek* noodzakelijk om exacte effecten te kunnen bepalen	Artikel 9, 11 en Wnb
Vogels met vaste verblijfplaats (categorie 5)	Boerenzwaluw, Ekster, Huiszwaluw, Koolmees, Pimpelmees, Torenavalk.	Uitvoering werkzaamheden buiten broedseizoen	Artikel 9, 11 en Wnb
Amfibieën	Rugstreeppad	Nader (plan)gebiedsdekkend onderzoek* noodzakelijk om exacte effecten te kunnen bepalen	Artikel 9, 11 en Wnb
Vissen	Kleine modderkruiper en Bittervoorn	Nader onderzoek* in de geschikte watergangen noodzakelijk om exacte effecten te kunnen bepalen	Artikel 9, 11/ geen overtreding
Overige soort(groep)en	Geen (aantasting van) tabel 2/3- soorten	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Tabel 3: Overzicht flora en faunasoorten (bron: Addendum Natuurtoets)

Uit de oorspronkelijke Natuurtoets uit 2012 en het Addendum daarop uit januari 2017 is gebleken dat negatieve effecten op soorten als boommarter, vleermuizen, jaarrond beschermde vogels, rugstreeppad en kleine modderkruiper niet op voorhand kon worden uitgesloten, zodat door Tauw nader onderzoek is uitgevoerd. De rapportage 'Nader onderzoeken Offem-Zuid te Noordwijk' is bijgevoegd aan deze toelichting (Bijlage 5 Nader ecologisch onderzoek).

Uit het nader onderzoek is gebleken dat het projectgebied en de directe omgeving geen onderdeel van het leefgebied van de boommarter, jaarrond beschermde vogels, rugstreeppad of de kleine modderkruiper uitmaken. Daarentegen is, aangrenzend aan de noordzijde van het projectgebied (Woensdagse Watering), een belangrijke vliegroute van de gewone dwergvleermuis en watervleermuis aangetroffen. Aantasting van het leefgebied van dit essentiële onderdeel van het leefgebied van vleermuizen is krachtens de Wet natuurbescherming verboden.

In de voorbereiding van het uitwerkingsplan is nog onvoldoende bekend in hoeverre de bouw en in gebruik name van de beoogde woonwijk invloed heeft op de aangetroffen vleermuizen. Het aanbrengen van verlichting langs de Woensdagse Watering en eventuele verlichting uit de nieuwe woningen kan de vliegroute negatief beïnvloeden. Het voornemen leidt daarom tot mogelijke negatieve effecten op essentiële gebruiksfuncties van het leefgebied van de vleermuizen. Echter, bij het treffen van afdoende mitigerende maatregelen, onderbouwd en vastgelegd in een mitigatieplan, is geen sprake van een overtreding van verbodsbepalingen. Maatregelen kunnen zijn:

- gebruik maken van vleermuisvriendelijke verlichting of
- afscherming van licht door groenstrook langs de watergang.

- maatregelen dienen te worden opgenomen in een mitigatieplan met bijbehorende toetsing.

Mochten bovenstaande maatregelen niet toepasbaar blijken, dient een ontheffingsaanvraag te worden aangevraagd. Bij de aanvraag voor omgevingsvergunning wordt een mitigatieplan toegevoegd. Indien uit het mitigatieplan blijkt dat mitigerende maatregelen niet toepasbaar zijn, dient een ontheffing te worden aangevraagd. Deze voorwaarde is geborgd in de regels van het uitwerkingsplan.

### *Zorgplicht*

Voor soorten die beschermd worden op grond van hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming wordt gesteld dat het in principe voldoende is dat wordt voldaan aan de vereisten van dat specifieke beschermingsregime. De toegevoegde waarde van de zorgplicht is er voor de bescherming van deze soorten in de eerste plaats in gelegen ook bij de voorbereiding van handelingen al de nodige zorgvuldigheid in acht moeten worden genomen; en ook bij de daadwerkelijke verrichting van de handeling steeds alertheid is geboden om nadelige effecten te zoveel mogelijk te voorkomen.

Voor de bescherming van dieren en planten van soorten waarvoor geen specifiek beschermingsregime geldt op grond van hoofdstuk 3, heeft de zorgplicht wel zelfstandig betekenis. Op grond van de zorgplichtbepaling moeten schadelijke handelingen in beginsel achterwege worden gelaten dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Bij de uitwerking van het plan dient ten alle tijden aan deze zorgplicht te worden voldaan.

### Gebiedsbescherming

Het projectgebied bevindt zich niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het uitwerkingsplan veroorzaakt geen significante aantasting van de kernkwaliteiten van de NNN, indien de functie en omvang van de in het projectgebied aanwezige ecologische verbindingzone behouden blijft. Uitgangspunt is dat de nadere inrichting en invulling van het gebied conform de ecologische eisen van de doelsoorten is. In dat geval is het niet noodzakelijk om, in het kader van het uitwerkingsplan, een alternatievenstudie uit te voeren en het groot openbaar belang aan te tonen.

De beoogde ontwikkeling valt niet onder PAS-categorie "autonome ontwikkeling" en is geen (onderdeel van een) "prioritair project" en kan daarmee geen gebruik maken van de ruimte die voor beide categorieën in de PAS is gereserveerd. Om deze reden is op 16 augustus 2018 een AERIUS-berekening uitgevoerd (Bijlage 2 Stikstofdepositie onderzoek). In de stikstofdepositieberekening is zowel de tweede fase (deel A en B) van de uitwerking van Offem-Zuid in kaart gebracht.

Vanuit het projectgebied geldt als meest aannemelijke ontsluitingsroute voor de verkeersbewegingen van en naar het projectgebied de ontsluitingsroute via de verlengde Voorstraat richting de nieuwe rotonde van de Beeklaan (N451).

Uit de berekening blijkt dat voorliggende ontwikkeling een bijdrage levert van minder dan 0,05 mol per ha per jaar. Derhalve is geen melding of vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. De benodigde depositieruimte is beschikbaar en op 16 augustus 2018 aangevraagd.

### **Conclusie**

Het aspect ecologie vormt een randvoorwaarde voor de realisatie van de ontwikkeling. In de navolgende fase zal een mitigatieplan worden opgesteld om de mogelijk negatieve effecten op het leefgebied van vleermuizen te voorkomen. Indien mitigerende maatregelen niet uitvoerbaar blijken, dient een ontheffing te worden aangevraagd.



In de uitwerking van het plan zal rekening moeten worden gehouden met het aspect soortenbescherming.

Ten aanzien van gebiedsbescherming blijkt uit de berekeningen dat het plan een toename van de stikstofdepositie van minder dan 0,05 mol/ha/jaar veroorzaakt. Een melding of vergunning is voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk.

## **4.8 Archeologie en cultuurhistorie**

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt in combinatie met de Wro en de komende Omgevingswet de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: de veroorzaker betaalt.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

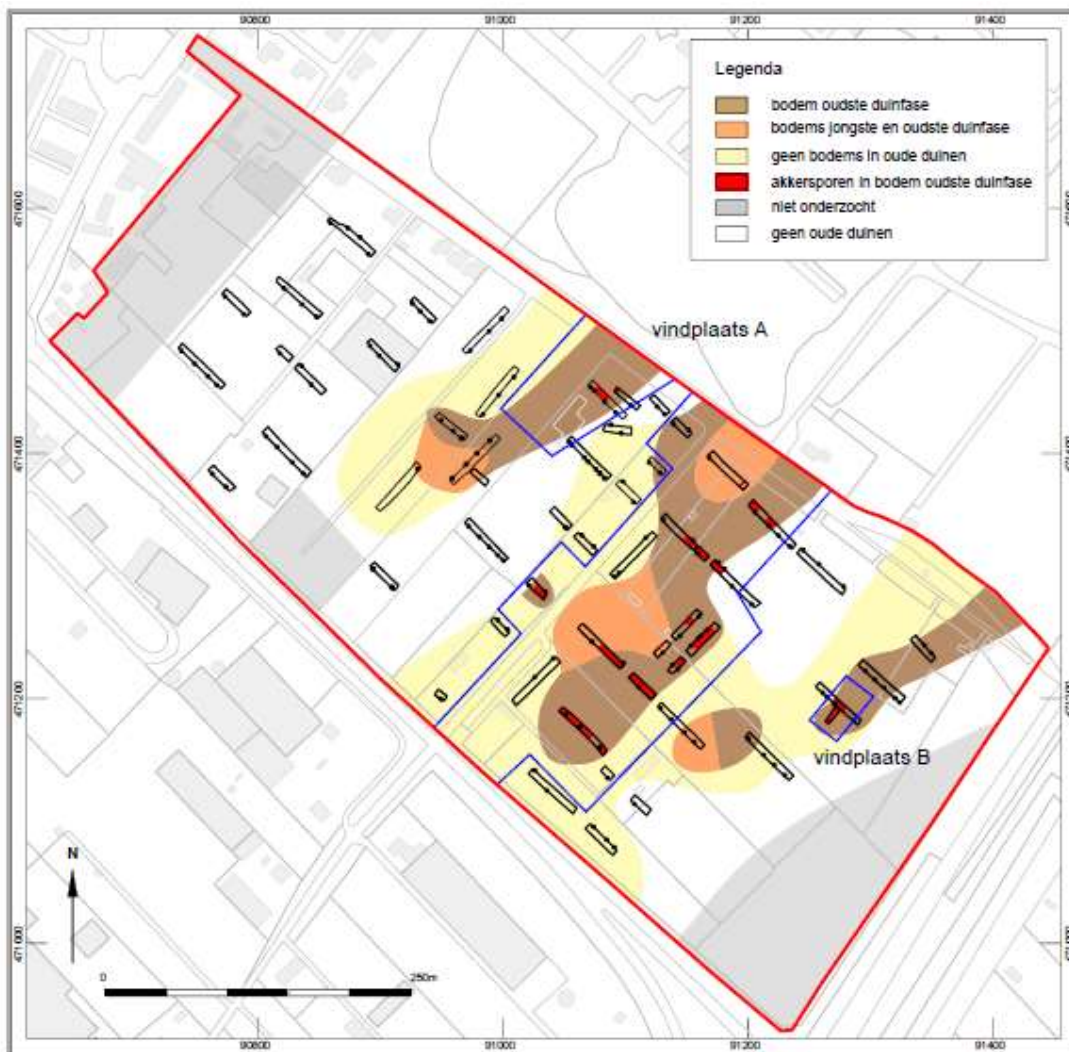
De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

### **4.8.1 Archeologie**

In kader van het vigerende bestemmingsplan 'Offem Zuid' is over het aspect archeologie reeds geconcludeerd dat voor delen van het projectgebied een hoge verwachting is archeologische vindplaatsen aan te treffen. De betreffende gronden hebben in het geldende bestemmingsplan 'Offem Zuid' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' gekregen.

In 2016 heeft Archol een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het plangebied Offem-Zuid, te Noordwijk (zie Bijlage 7 Archeologisch proefsleuvenonderzoek). Het proefsleuvenonderzoek had als doel om de aard, omvang en behoudenswaardigheid van eventueel aanwezige vindplaatsen vast te stellen.

In de eindrapportage "Boeren in de ijzertijd en de Romeinse tijd langs de Achterweg", worden de resultaten van het proefsleuvenonderzoek besproken. Op basis hiervan is een definitieve conclusie gegeven over de aard, omvang en behoudenswaardigheid van de vindplaatsen.



Figuur 16: Overzicht van de vindplaatsen A en B en hun begrenzingen (blauwe lijn).

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het projectgebied één behoudenswaardige vindplaats aanwezig is: vindplaatsen A (zie de blauw omcirkelde zone in figuur 16). Het gebied buiten deze zone bevat op basis van het proefsleuvenonderzoek naar alle waarschijnlijkheid geen behoudenswaardige archeologische resten. Voor dit deel van het gebied wordt geen verder archeologisch onderzoek geadviseerd.

Ten behoeve van deze vindplaatsen hebben IDDS Archeologie en BAAC tussen 10 september en 21 november 2018 een opgraving uitgevoerd. Het evaluatierapport is als bijlage 8 toegevoegd aan de toelichting van het uitwerkingsplan.

Tijdens het onderzoek zijn in totaal 32 opgravingsputten met een totale oppervlakte van 3,75 ha onderzocht. Het doel van de opgraving is een samenhangend beeld te krijgen over de aard, omvang, datering en inhoudelijke betekenis van de archeologische resten. De onderzoeksresultaten van de opgraving zijn besproken met Erfgoed Leiden en Omstreken. Erfgoed Leiden en Omstreken heeft aangegeven het gebied ten aanzien van archeologie vrij te geven.

## Conclusie

Voor een gedeelte van het projectgebied wordt in dit uitwerkingsplan de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Voor de betreffende gronden geldt dat de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit heeft genomen voor twee vindplaatsen met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

Ten behoeve van dit uitwerkingsplan zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd. Erfgoed Leiden en Omstreken heeft op basis van de onderzoeken en opgraving besloten het projectgebied vrij te geven. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planologische procedure.

#### **4.8.2 Cultuurhistorie**

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Offem Zuid' zijn de ontstaansgeschiedenis en de cultuurhistorische waarden van het gebied omschreven. In paragraaf 4.8.1 'Cultuurhistorie' van het bestemmingsplan 'Offem Zuid' is over het aspect cultuurhistorie het volgende opgenomen: "De Achterweg die het projectgebied doorsnijdt, is een oude route met een cultuurhistorisch belang. Inclusief de dubbele haakse aansluiting op de Nachtegaalslaan betreft het een structuur die tenminste 400 jaar ongewijzigd is gebleven. Bij de toekomstige planontwikkeling wordt rekening gehouden met de ligging van Achterweg. De Achterweg heeft geen verkeersbestemming gekregen, omdat dit in het geldende bestemmingsplan ook niet het geval was."

In het verkavelingsplan voor het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel A' (en het plangebied voor het uitwerkingsplan tweede fase deel B), is te zien dat de Achterweg een bestemming 'Verkeer' heeft verkregen en derhalve in de huidige structuur behouden blijft, waardoor rekening wordt gehouden met de structuurbepalende ligging van de weg. Hierdoor doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de Achterweg.

#### **Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitwerking van het plan.

### **4.9 Water**

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer -en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

In de waterparagraaf van het moederplan 'Offem-Zuid' is opgenomen dat het gedempte aantal vierkante meter oppervlaktewater volledig gecompenseerd dient te worden én dat een vast percentage van nieuw verhard oppervlakte gecompenseerd moet worden.

Het waterstructuurplan formuleert uitgangspunten voor de verdere uitwerking van Offem-Zuid. In de waterparagraaf van dit uitwerkingsplan (bijlage 14) zijn de randvoorwaarden uit het waterstructuurplan en de wijze waarop hieraan in dit uitwerkingsplan invulling gegeven wordt beschreven. Navolgend worden de randvoorwaarden beschreven.

#### **Relatie met het projectgebied**

##### Hemelwater

Voor het uitwerkingsgebied worden geen uitlogende materialen zoals zink, lood of koper gebruikt zodat schoon hemelwater rechtstreeks op het oppervlaktewater of in de bodem kan worden geïnfiltreerd.

##### Afvalwater

Overeenkomstig het Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2017 (GRP) dient voor het uitwerkingsgebied een gescheiden rioelstelsel te worden aangelegd. Afvalwater wordt richting de AWZI afgevoerd.

### Dimensionering van watergangen

De aan te leggen watergangen voldoen (ruimschoots) aan de minimale eisen voor 'overige watergangen' uit de Keur.

### Waterkwantiteit

Ten aanzien van waterkwantiteit dient te worden voldaan aan de voorwaarden, zoals opgenomen in het waterstructuurplan en in de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan. In het projectgebied is sprake van toevoeging van extra verharding en realisatie van oppervlaktewater. Daarnaast zullen enkele oppervlaktewateren worden gedempt en enkele bestaande oppervlaktewateren blijven behouden.

In de uitwerking van 'Offem-Zuid, tweede fase deel B' wordt in de zuidoostelijke hoek van het gehele plangebied Offem-Zuid een brede watergang, haaks op de Woensdagse Watering en parallel aan de Provincialeweg gerealiseerd. Daarnaast wordt tussen de Beeklaan en de nieuwbouw een watergang gerealiseerd, welke in verbinding staat met het oppervlaktewater van de eerste fase van de ontwikkeling van Offem-Zuid.

Conform de bij het uitwerkingsplan toebehorende verbeelding, wordt in totaal 29.673 m<sup>2</sup> aan de bestemming 'Woongebied' en 10.489 m<sup>2</sup> aan bestemming 'Verkeer' toegekend. Dit levert in totaal maximaal 40.162 m<sup>2</sup> aan mogelijke verharding. Ten aanzien van voorliggend projectgebied komt dat, los van reeds aanwezige verharding en de mogelijk onverharde gronden binnen de bestemming 'Woongebied', neer op 6.024 m<sup>2</sup>. In het projectgebied van voorliggend uitwerkingsplan is een oppervlak van 1.564 m<sup>2</sup> toegekend aan de bestemming 'Water'. Ten behoeve van de bestemming 'Groen' is een oppervlak van 5.839 m<sup>2</sup> ingeruimd. In totaal geldt ten behoeve van voorliggend projectgebied de mogelijkheid om 7.403 m<sup>2</sup> aan watercompensatie toe te passen. Uitgaande van de worst-case benadering, kan middels voorliggend uitwerkingsplan in ieder geval aan de voorwaarde van minimaal 15% compensatie van nieuw verhard oppervlakte worden voldaan.

Voorliggend uitwerkingsplan voldoet hiermee aan de uitwerkingsvoorwaarden uit het moederplan 'Offem Zuid'.

### Robuust watersysteem

Door de diverse vertakkingen en aansluiting op watergangen om het projectgebied, zoals beschreven in bovenstaande alinea's, ontstaat voldoende doorstroming.

### **Conclusie**

In de waterparagraaf in bijlage 14 is aangetoond dat met de beoogde ontwikkeling kan worden voldaan aan de randvoorwaarden die in het geldende bestemmingsplan 'Offem Zuid' zijn opgenomen. De waterparagraaf wordt als onderdeel van het uitwerkingsplan besproken met en eveneens beoordeeld door het waterschap Hoogheemraadschap Rijnland.

## **4.10 Verkeer- en parkeeraspecten**

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Aangezien de woonvelden flexibel zijn ingericht, kunnen ten aanzien van verkeer- en parkeeraspecten enkel uitgangspunten worden gehanteerd.

## Parkeren

Op basis van voorliggend uitwerkingsplan worden planologisch maximaal 170 woningen mogelijk gemaakt. Minimaal 30% hiervan dient te worden gerealiseerd ten behoeve van het sociale segment. Voor de parkeerbalans moet op basis van de gemeentelijke Parkeernormen Noordwijk (zie Bijlage 1 Parkeernormen Noordwijk) worden uitgegaan van:

- 2,4 parkeerplaatsen voor vrijstaande woningen;
- 2,0 parkeerplaatsen voor niet-vrijstaande woningen, groter dan 120 m<sup>2</sup>;
- 1,9 parkeerplaatsen voor woningen, groter dan 70 m<sup>2</sup> en kleiner dan 120 m<sup>2</sup>;
- 1,7 parkeerplaatsen voor woningen, kleiner dan 70 m<sup>2</sup>;
- 0,7 parkeerplaatsen voor serviceflat aanleunwoningen en kamerverhuur.

Vooralsnog leiden verkeer- en parkeeraspecten niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Bij de aanvraag voor omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de voorwaarden in het gemeentelijk beleid.

## Verkeersgeneratie

Ten behoeve van de ontwikkeling Offem-Zuid wordt ter hoogte van de Beeklaan (N451) een rotonde gerealiseerd. Aangezien het projectgebied vrijwel direct op de Beeklaan en achtergelegen Provinciale weg wordt ontsloten, is de toename aan verkeersgeneratie, mede gezien de voorgenomen maatregelen, acceptabel. Dit is tevens aangetoond in het onderzoeksrapport 'Ontsluiting Offem zuid; Kruispuntverkenning Beeklaan – Offem-zuid' d.d. 19 mei 2017, toebehorend aan het bestemmingsplan 'Ronde en gedeelte fietspad Offem-Zuid'.

## **Conclusie**

Vooralsnog leiden verkeer- en parkeeraspecten niet tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Bij de aanvraag voor omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de voorwaarden in het gemeentelijk beleid.

## **4.11 Niet gesprongen explosieven**

In het kader van niet gesprongen explosieven is door REASeuro historisch vooronderzoek uitgevoerd. Het rapport 'Historisch Vooronderzoek Niet Gesprongen Explosieven Noordwijk Offem-Zuid' met kenmerk 72516 is als Bijlage 11 toegevoegd aan het uitwerkingsplan.

Het onderzoeksgebied van het vooronderzoek is groter dan het projectgebied van voorliggend uitwerkingsplan, om een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van de omgeving van het werkgebied ten tijde van de Tweede Wereldoorlog. Het onderzoeksgebied betreft een straal van 300 meter rond het werkgebied van het plangebied Offem-Zuid (figuur 17).

In het projectgebied van dit uitwerkingsplan worden geen niet-gesprongen explosieven verwacht. Werkzaamheden kunnen derhalve doorgang vinden.



Figuur 17: Overzicht van het werk- en onderzoeksgebied en het NGE-risicogebied (projectgebied weergegeven met paarse omlijning).

## Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt een randvoorwaarde. Voor het deel van het werkgebied dat zich binnen het NGE-Risicogebied bevindt, dienen vervolgstappen te worden genomen.

### 4.12 Duurzaamheid

In het nationaal energie-akkoord voor duurzame groei is afgesproken dat de energievoorziening in 2050 geheel duurzaam is. Voor de gebouwde omgeving betekent het onder andere dat de huidige invulling van de warmtevraag met aardgas vervangen moet worden door een alternatief zonder aardgas: de warmtetransitie. Zo staat het ook in het Energierapport van het ministerie van Economische Zaken. De huidige EPC zal worden vervangen door een BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen). De eisen zijn onafhankelijk van de energiedrager; wel is een minimum aandeel hernieuwbare energie vereist. Vanaf 2020 moeten nieuwe gebouwen aan de BENG-criteria voldoen.

### 4.13 Milieueffectrapportage

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r. beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijk ontwikkelingsproject als de realisatie van woningen is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2. Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een

bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud te zijn vermeld:

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

In onderstaande opsomming wordt voorliggende ontwikkeling verantwoord.

#### 1. Kenmerken van het project

Het project bestaat uit de realisatie van een woningbouwprogramma van maximaal 170 woningen. Het percentage aan sociale woningbouw betreft, gezien over het projectgebied van de tweede fase (deel A en B), minimaal 30%.

#### 2. Plaats van het project

De realisatie van het project vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied, aan de rand van de kern Noordwijk. Op circa 1.200 meter van het projectgebied is het Natura 2000-gebied Coepelduynen gelegen.

#### 3. Kenmerken van het potentiële effect

De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Het projectgebied is op 1.200 meter afstand gelegen van een beschermd natuurgebied. Uit de stikstofdepositieberekeningen blijkt dat het plan een beperkte en niet significante toename aan stikstofdepositie veroorzaakt. Een melding of vergunning is voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

De voorliggende ontwikkeling is in het kader van het Besluit m.e.r. niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. Als gevolg van de wijziging van het Besluit m.e.r., dient voor dit initiatief een aanmeldnotitie te worden opgesteld. Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar moet tenminste een omschrijving bevatten van de kenmerken, de plaats en de belangrijke gevolgen voor het milieu van het project. Dit komt overeen met de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het bevoegd gezag bepaalt vervolgens binnen 6 weken op basis van deze aanmeldnotitie of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Het besluit hiervan wordt ten slotte bij de vergunningaanvraag gevoegd.

## 5.1 Algemeen

Voorliggend uitwerkingsplan dient juridisch in overeenstemming te zijn met de uitwerkingsbevoegdheid in het moederplan 'Offem Zuid'. Ter plaatse van het uitwerkingsplan wordt de globale bestemming 'Uit te werken Woongebied (UW)' in het 'moederplan' vervangen door de uitgewerkte bestemmingen: 'Woongebied', 'Verkeer', 'Groen' en 'Water'.

De regels van het onderhavige uitwerkingsplan zijn ingedeeld in vier hoofdstukken, conform de systematiek in de SVBP2012 (Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012), te weten:

### Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 zijn de begrippen omschreven die worden gehanteerd in het plan en die een eenduidige omschrijving behoeven. In artikel 2 is vastgelegd hoe de diverse maten, als bouwhoogte, goothoogte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden gemeten. Toegevoegd is de wijze van meten van de breedte van een voorgevel, aangezien de regels in de bestemming 'Woongebied' ter zake doende bepalingen bevatten.

### Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het projectgebied toegestane functies. Per bestemming zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder eventuele afwijkingsvergunningen of wijzigingen) toegestaan.

Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd op de aangegeven plaats, kan hiervoor in de regel zonder meer omgevingsvergunning worden verleend. In het geval van bijbehorende bouwwerken (voorheen: aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) kan in bepaalde gevallen zonder omgevingsvergunning worden gebouwd (zie artikel 2 en 3, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

### Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hier zijn onder andere bepalingen ten aanzien van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken opgenomen. Daarmee wordt onder meer de vestiging van seksinrichtingen in het projectgebied voorkomen.

### Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk, waarvan de titel zo is voorgeschreven door de SVBP2012, bevat enkel de slotregel. Een uitwerkingsplan gaat juridisch deel uitmaken van het bestemmingsplan, waarvan het een uitwerking is, in dit geval het bestemmingsplan Offem Zuid. Het overgangsrecht van dat bestemmingsplan blijft daarmee gelden voor dit uitwerkingsplan. Vandaar dat het uitwerkingsplan geen overgangsrecht bevat. In de slotregel is bepaald wat de officiële naam van het uitwerkingsplan is.

## 5.2 Bestemmingsregels



In dit uitwerkingsplan is sprake van een viertal bestemmingen: de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer', 'Water' en 'Woongebied',

#### Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' geeft aan waar de structurerende groenvoorzieningen worden aangelegd. Binnen deze bestemming zijn tevens water en paden toegestaan.

#### Artikel 4 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is gegeven aan de hoofdwegenstructuur ofwel woonstraten. Binnen deze bestemming zijn naast straten en paden, tevens groenvoorzieningen en water toegestaan.

#### Artikel 5 Water

De bestemming 'Water' is gegeven aan nieuw aan te leggen (hoofd)watergangen.

#### Artikel 6 Woongebied

Deze bestemming regelt de invulling van het woongebied. Binnen deze bestemming mogen de woningen worden gebouwd en zijn onder andere water, verblijfsgebied en groen toegestaan.

De bestemmings- en bouwregels zijn gebaseerd op de uitwerkingsregels, zoals opgenomen in artikel 10 'Woongebied – Uit te werken' van het moederplan 'Offem Zuid'. De uitwerkingsregels zien onder andere toe op een maximaal aantal te realiseren woningen, een maximale bouwhoogte voor grondgebonden en gestapelde woningen en het minimum percentage sociale woningbouw. Naast een regeling voor hoofdgebouwen zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - invloedsgebied' mag geen woonzorgvoorziening worden gebouwd. Verder zijn de bepalingen voor verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen met betrekking tot inhoud en hoogte overgenomen uit de uitwerkingsregels.

### **5.3 Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen**

#### Artikel 7 Leiding - Gas

Voor de gasleiding van 6 inch en 40 bar met het kenmerk W-535-03-KR-003 langs de Beeklaan (N451) is de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming (aan weerszijden van de op de verbeelding aangegeven hartlijn van de aardgastransportleiding) zijn bouwwerken uit de onderliggende bestemming uitsluitend toegestaan indien de belangen in verband met de aardgastransportleiding zich hier niet tegen verzetten.

Voor de overige werken en werkzaamheden, zoals het verrichten van graafwerkzaamheden (anders dan normaal spit- en ploegwerk), het aanbrengen van gesloten verhardingen en het indrijven van voorwerpen in de bodem is de verplichting voor een omgevingsvergunning opgenomen.

#### Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

Gronden met deze dubbelbestemming zijn naast de ter plaatse aanwezige hoofdbestemming ook bestemd voor de bescherming van aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

### Artikel 12.1 Veiligheidszone - leiding

Op gronden met de aanduiding 'Veiligheidszone – leiding' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden gebouwd, waaronder in ieder geval zijn begrepen woningen.

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het geldende bestemmingsplan 'Offem-Zuid' is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
- het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
- het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

De gronden in het gebied Offem-Zuid zijn in eigendom van meerdere eigenaren. De ontwikkeling van het gehele gebied wordt naar verwachting dan ook door meerdere partijen uitgevoerd. De gemeente wil op basis van een posterieure overeenkomst tot ontwikkeling van het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel A' (en deel B) komen. Aangezien de kans aanwezig is dat sommige delen van de ontwikkeling niet in posterieure overeenkomsten vastgelegd kunnen worden, maar wel exploitatieplichtig zijn, heeft de gemeente een exploitatieplan opgesteld, zoals reeds beschreven in paragraaf 1.5, onder het kopje 'Exploitatieplan Offem-Zuid', 'Exploitatieplan Offem-Zuid, eerste herziening' en het nog vast te stellen Exploitatieplan Offem-Zuid, tweede herziening'.

Vanuit planeconomie wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.2.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijke bestuurlijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het concept uitwerkingsplan toegezonden aan diverse bestuurlijke overlegpartners.

Veiligheidsregio Holland Midden, Provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap van Rijnland hebben gereageerd. De reacties zijn hieronder toegelicht en indien noodzakelijk beantwoord.

Veiligheidsregio Holland Midden

Door de Veiligheidsregio Holland Midden is in de brief, met kenmerk ..., d.d. ... aangegeven dat

Provincie Zuid-Holland

Door de Provincie Zuid-Holland is in de brief, met kenmerk ..., d.d. ... aangegeven dat

Hoogheemraadschap van Rijnland

Door Hoogheemraadschap van Rijnland is in de brief, met kenmerk ..., d.d. ... aangegeven dat

### **6.2.2 Zienswijzen**

Het ontwerp uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel A' heeft van ... t/m ... gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren. In totaal zijn er ... zienswijzen op het plan ingediend.