

Toelichting

Offem-Zuid, tweede fase deel B

2022



gemeente
Noordwijk

Ontwerp uitwerkingsplan

Zaaknummer : NL.IMRO.0575.UPOffemZuid2B-ON01

Onderwerp : Toelichting - Offem-Zuid, tweede fase deel B - 2022

Datum : 7 maart 2022

Ontwerp uitwerkingsplan

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Samenvatting	4
Uitwerkingsplan	4
Leeswijzer	5
1. Beschrijving projectgebied	6
2. Beschrijving plan	13
3. Beleidskader	20
4. Omgevingsaspecten	35
5. Juridische planbeschrijving	60
6. Uitvoerbaarheid	63
Bijlagen	64

Ontwerp uitwerkingsplan

Voorwoord

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 minimaal 30% in de sociale woningbouw, mogelijk gemaakt middels een uitwerkingsbevoegdheid. Om invulling te geven aan deze uitwerkingsbevoegdheid, zijn reeds diverse uitwerkingsplannen opgesteld. Voor de eerste fase is op 21 februari 2017 het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, eerste fase' vastgesteld. Voor de tweede fase is op 23 maart 2021 het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel A' vastgesteld. Voor de derde fase is op 16 februari 2021 het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, derde fase' vastgesteld.

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

In de uitwerkingsplannen 'Offem-Zuid, eerste fase', 'Offem-Zuid, tweede fase deel A' en 'Offem-Zuid, derde fase' is reeds planologisch ruimte geboden aan in totaal 475 woningen (respectievelijk 240 + 175 + 60 woningen). Voor het projectgebied van de resterende delen, zijnde de tweede fase, deel B en deel C, mogen maximaal 275 woningen worden gerealiseerd. In voorliggend uitwerkingsplan wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van maximaal 192 woningen.

Samenvatting

Het doel van voorliggend uitwerkingsplan is om op een deel van de gronden, de tweede fase deel B, 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 B wordt voldaan aan de randvoorwaarden (uitwerkingsregels), zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Offem-Zuid'.

Uitwerkingsplan

Opzet

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.

Ontwerp uitwerkingsplan

Bij het uitwerkingsplan behorende stukken

Het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel B' 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.

Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van het plangebied en het projectgebied;
- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het beoogde plan;
- 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.

Ontwerp uitwerkingsplan

1. Beschrijving projectgebied

1.1 Ligging projectgebied

Het projectgebied 'Offem-Zuid, tweede fase deel B', waar voorliggend uitwerkingsplan betrekking op heeft, maakt onderdeel uit van een groter plangebied 'Offem-Zuid'.

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



Figuur 1: Globale weergave totale plangebied Offem-Zuid (bron: Google Maps)

Het projectgebied van 'Offem-Zuid, tweede fase deel B', is op de hiernavolgende figuur bij benadering weergegeven en heeft een oppervlakte van circa 7 hectare. De locatie wordt globaal begrensd door:

- de Hogeweg met daarachter de Woensdagsche Watering ten noorden;
- het nader uit te werken plandeel van Offem-Zuid, tweede fase deel C, en verderop een bosschage ten oosten;
- de Beeklaan (N451) ten zuiden en;
- de Achterweg ten westen.

De Achterweg is betrokken in het projectgebied van de tweede fase deel A, welke ten westen van de Achterweg is gelegen.

Ontwerp uitwerkingsplan



Figuur 2: Projectgebied 'Offem-Zuid, tweede fase deel B', projectgebied globaal rood omlijnd (bron: eigen bewerking, luchtfoto PDOK)

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

1.2 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' met kenmerk NL.IMRO.0575.BPOffemZuid-VA01, 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.

Ontwerp uitwerkingsplan



Figuur 3: Vigerend planologisch regime, projectgebied globaal rood omlijnd (bron: Ruimtelijke plannen)

Het projectgebied kent de enkelbestemming 'Woongebied - Uit te werken'. Daarnaast kent de locatie gedeeltelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Leiding - Gas'. Aanvullend zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - geurzone', 'veiligheidszone - invloedsgebied' en 'veiligheidszone - leiding' deels van toepassing. In het noorden is een klein deel van het projectgebied voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bergbezinkbassin'.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De gemeente heeft een wijzigingsplan vastgesteld, waarmee deze dubbelbestemming gedeeltelijk is aangepast (zie navolgende alinea). Het aspect archeologie komt tevens aan bod in paragraaf 4.8 (archeologie en cultuurhistorie).

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - invloedsgebied' mogen geen woonzorgvoorzieningen worden gerealiseerd. Woonzorgvoorzieningen zijn in onderhavig plangebied niet voorzien, waardoor dit geen belemmering vormt voor het plan. Volledigheidshalve is deze aanduiding wel overgenomen in onderhavig uitwerkingsplan.

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 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).

Ontwerp uitwerkingsplan

De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bergbezinkbassin' is opgenomen ten behoeve van een ondergrondse bergbezinkbassin.

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-VA01 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'.



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

Verwijdering geurzone

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

Ontwerp uitwerkingsplan

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 B' geheel kan worden verwijderd.

Vermindering archeologische onderzoeksplicht

Het wijzigingsplan 'Verwijderen geurzone en Waarde - Archeologie 2 Offem-Zuid en Landelijk gebied' heeft, met betrekking tot het archeologische aspect, tot doel om binnen het woongebied Offem-Zuid de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' te verwijderen voor de gronden die zijn vrijgesteld van nader archeologisch onderzoek.

Voor wat betreft het projectgebied van het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel B' komt de archeologische onderzoeksplicht daardoor gedeeltelijk te vervallen. Met het wijzigingsplan 'Verwijderen geurzone en Waarde - Archeologie 2 Offem-Zuid en Landelijk gebied' is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' in die betreffende zones verwijderd.

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 4.10 (verkeer- en parkeeraspecten) is het parkeerbeleid nader toegelicht.

Wijzigingsplan 'Offem-Zuid - Veiligheidszone leiding'

Het wijzigingsplan 'Offem-Zuid - Veiligheidszone leiding' met kenmerk NL.IMRO.0575.WPOZveiligzone-VA01 is vastgesteld op 5 maart 2019. Dit wijzigingsplan heeft tot doel om delen van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding' te verwijderen, om de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk binnen het plangebied van Offem-Zuid mogelijk te maken.

Ontwerp uitwerkingsplan



Figuur 5: Weergave wijzigingsplan 'Offem-Zuid - Veiligheidszone leiding', projectgebied globaal rood omlijnd (bron: Ruimtelijke plannen)

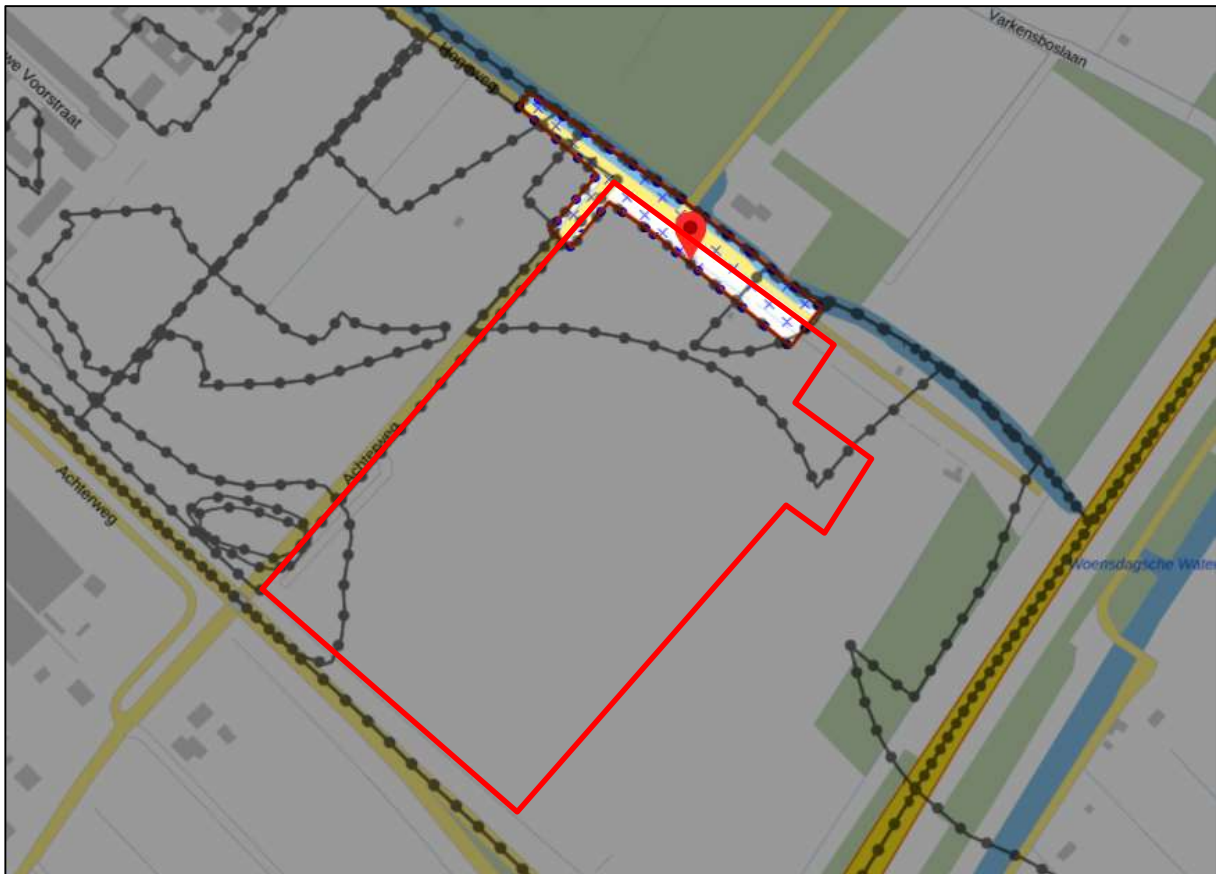
De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding' was opgenomen in het bestemmingsplan 'Offem-Zuid', vanwege de ondergrondse hogedrukaardgasleiding W-535 van de Gasunie, die aan de rand van de woonwijk loopt. In het bestemmingsplan 'Offem-Zuid' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin is opgenomen dat de veiligheidszone geheel of gedeeltelijk verwijderd mag worden, als door maatregelen ter plaatse geen plaatsgebondenrisico meer aanwezig is.

Uit recentelijk onderzoek van de Omgevingsdienst West-Holland blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour PR=10-6 (i.c. veiligheidszone) kleiner is dan in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. De beperkingen voor het plangebied zijn daardoor ook beperkter. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding uitgesloten', vervalt de in het bestemmingsplan 'Offem-Zuid' opgenomen aanduiding 'veiligheidszone - leiding'. Voor wat betreft het projectgebied van het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel B' komt deze daardoor geheel te vervallen, met uitzondering van een beperkte zone in het zuidwesten van het plangebied. Op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan is hier een dubbelbestemming opgenomen.

Projectbesluit 'Omgevingsvergunning Bergbezinkbassin Hogeweg'

Het projectbesluit 'Omgevingsvergunning Bergbezinkbassin Hogeweg' met kenmerk NL.IMRO.0575.OGVBBassinHogeweg-VG01 is vastgesteld op 13 juli 2011. Een van de maatregelen ter verbetering van het watersysteem en het rioolstelsel in de gemeente Noordwijk is de aanleg van een ondergronds BergBezinkBassin (BBB) aan de Hogeweg. Bij de voorbereiding van de aanleg van de BBB bleek dat het gebruik van de grond boven de BBB in strijd was met het vigerend bestemmingsplan. Daartoe is een projectbesluit opgesteld en omgevingsvergunning (planologisch strijdig gebruik) voor de aanleg van het BBB verleend.

Ontwerp uitwerkingsplan



Figuur 6: Weergave projectbesluit 'Omgevingsvergunning Bergbezinkbassin Hogeweg', projectgebied globaal rood omlijnd (bron: Ruimtelijke plannen)

Voor wat betreft het projectgebied van het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel B' geldt derhalve dat rekening gehouden wordt met de ligging van dit bergbezinkbassin, dat inmiddels gerealiseerd is.

Ontwerp uitwerkingsplan

2. Beschrijving plan

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. Het betreft een grasland.

2.1.2 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.

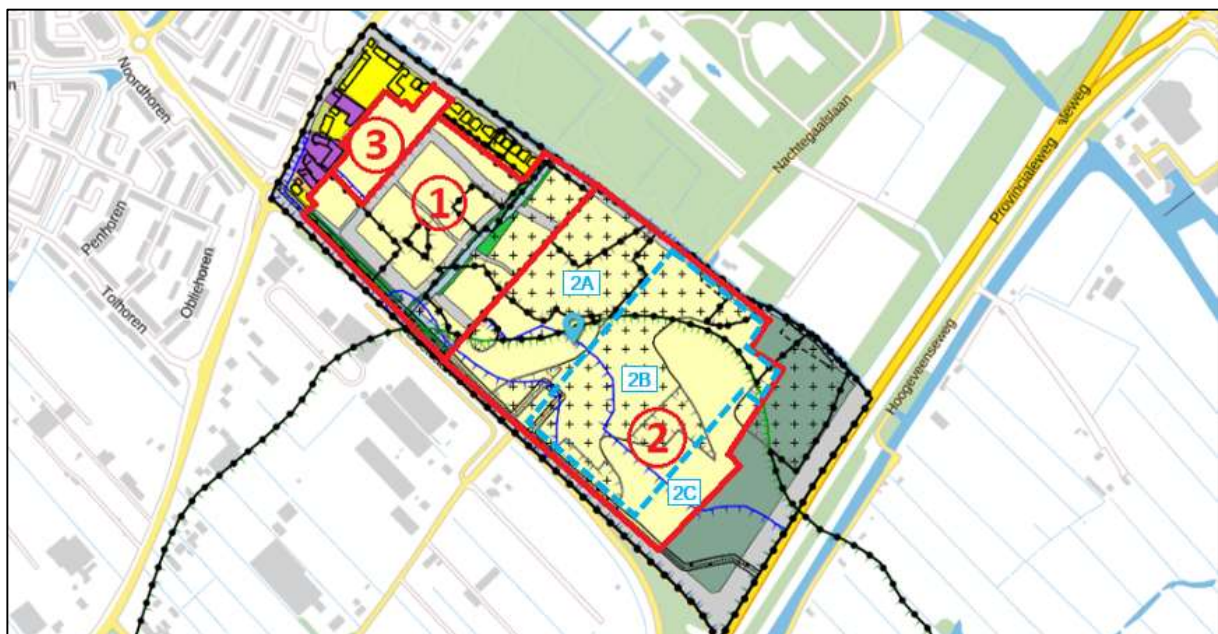
Ten oosten van het projectgebied ligt het nog uit te werken plangebied van Offem-Zuid, tweede fase deel C. De Beeklaan (N451) aan de zuidzijde scheidt het projectgebied af van het omliggende landelijke gebied. Via de Achterweg, welke is gelegen aan de westelijke rand van het projectgebied van de tweede fase deel B, 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. De ten westen van het projectgebied gelegen Achterweg loopt middels een viaduct onder de Beeklaan (N451) door. Langs de Beeklaan (N451) en om het viaduct, aan de zuidzijde van het projectgebied, ligt een ondergrondse gasleiding.

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied Offem-Zuid kent drie eigenaren en wordt middels vijf verschillende planologische procedures uitgewerkt (eerste fase, tweede fase delen A t/m C en derde fase). In onderstaande figuur is de grondeigendomssituatie weergegeven. Voor de eerste fase, voor de tweede fase deel A en voor de derde fase zijn inmiddels reeds uitwerkingsplannen vastgesteld.



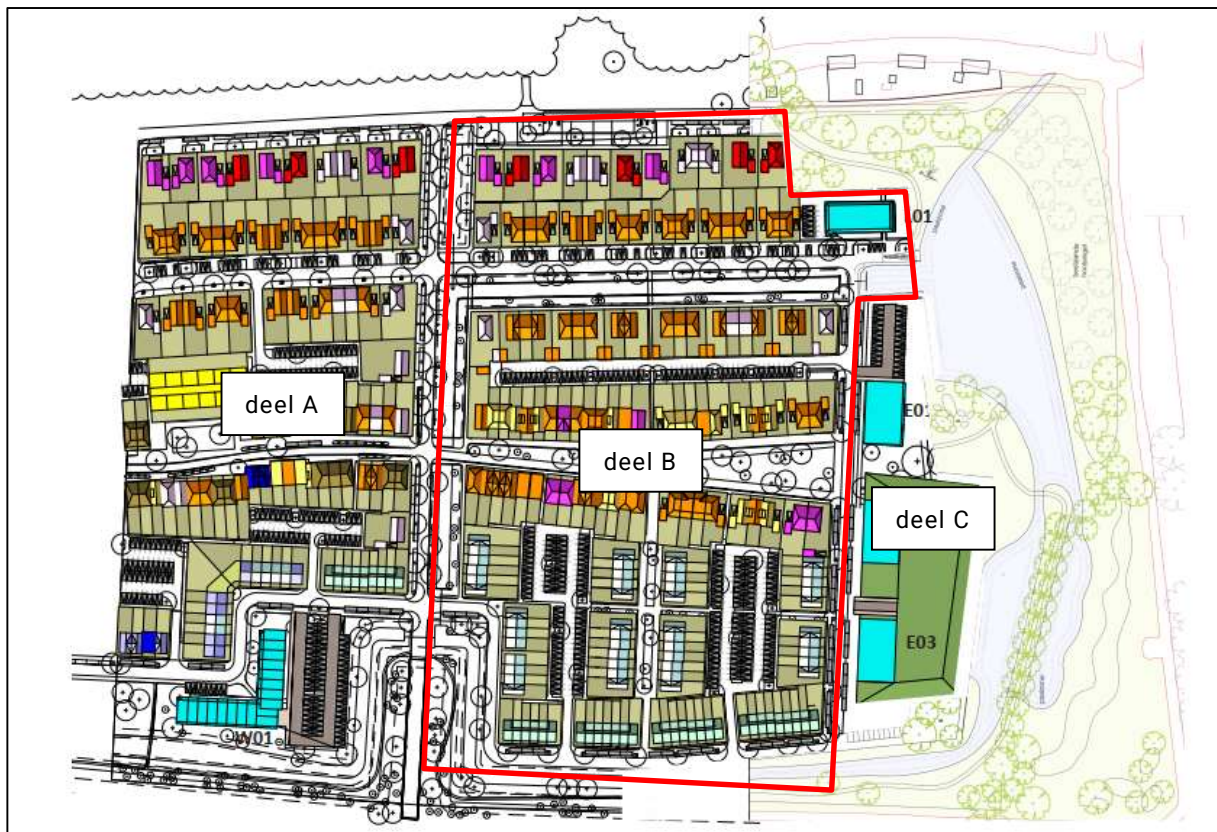
Figuur 7: Verdeling grondeigendomssituatie fasering Offem-Zuid, projectgebied globaal omlind met blauwe stippellijn (bron: eigen bewerking, verbeelding Ruimtelijke plannen)

Ontwerp uitwerkingsplan

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 onderstaande figuur is het voorlopige verkavelingsplan van de tweede fase deel B weergegeven en rood omlijnd. De verkaveling van de tweede fase deel A en tweede fase deel C is tevens in de weergave opgenomen.



Figuur 8: Voorlopige verkavelingsstudie 'Offem-Zuid tweede fase', projectgebied deel B globaal rood omlijnd (bron: Campri, d.d 12 februari 2020)

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

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.

Ontwerp uitwerkingsplan

In paragraaf 4.10 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 (plangebied) 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.

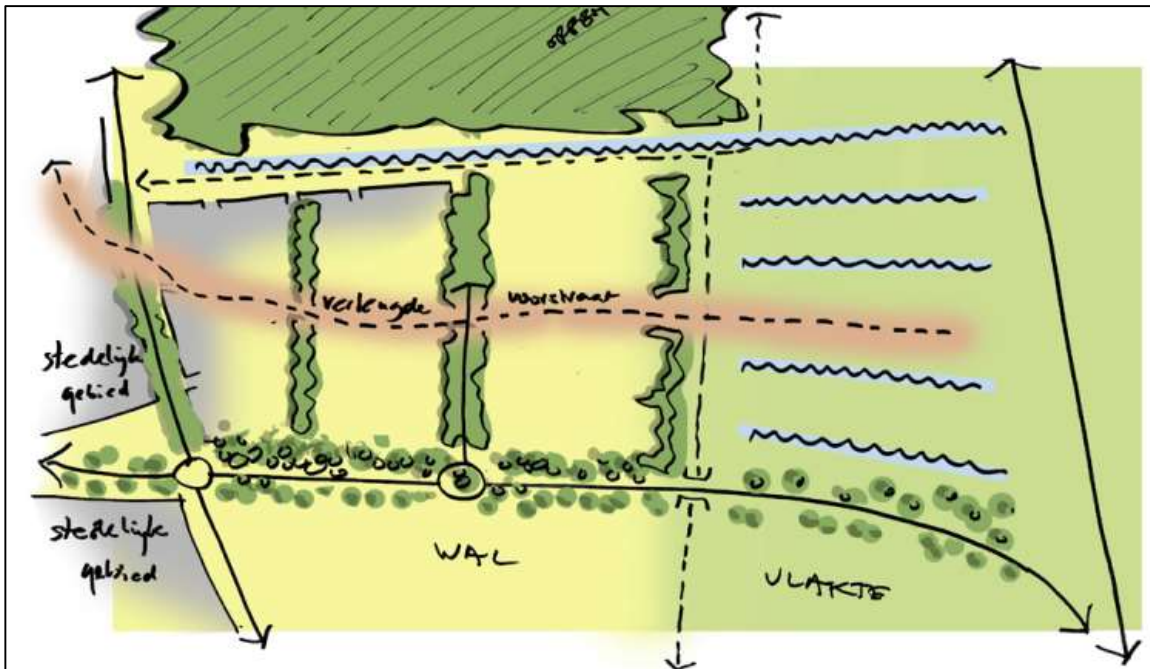
4. Koppeling Offem-Zuid aan Noordwijk door middel van doortrekken van de Voorstraat

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.

Ontwerp uitwerkingsplan

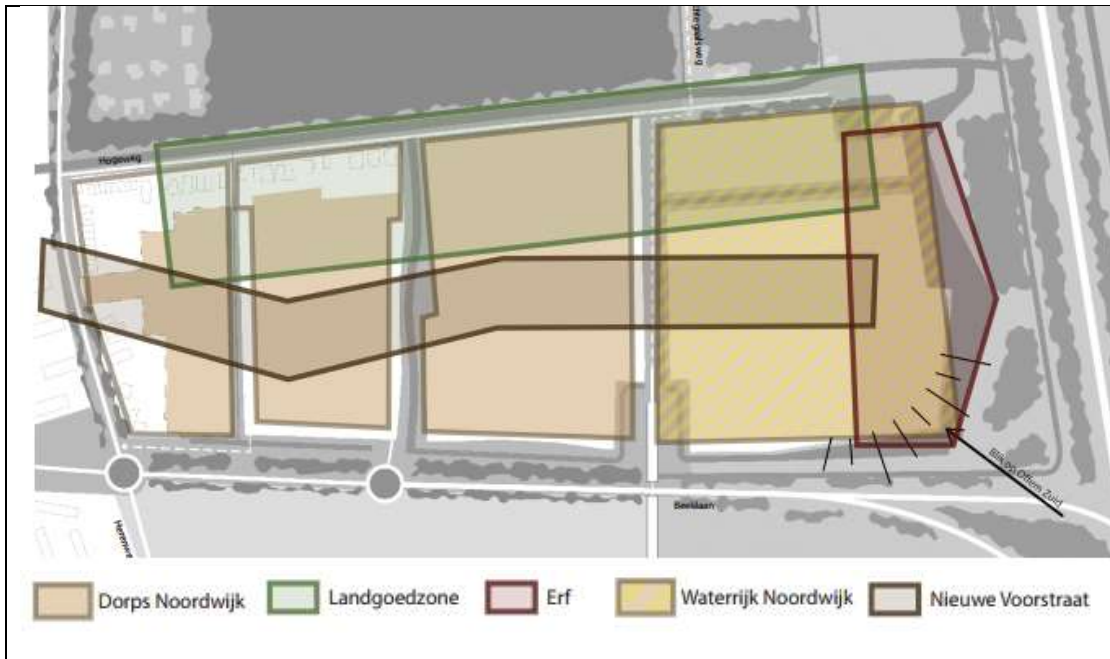


Figuur 9: Hoofdropzet van de wijk (bron: beeldkwaliteitsplan Offem-Zuid, fase 1)

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 hoofdropzet 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 Nieuwe Voorstraat (in voorgaande figuur aangeduid met "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 de hierna volgende figuur schematisch weergegeven.

Ontwerp uitwerkingsplan



Figuur 10: 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 (archaïsche) 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 B. Aan de Nieuwe Voorstraat ontstaan bijzondere plekken met verschillende verschijningsvormen, zoals pleintjes, hofjes en singels. De Nieuwe Voorstraat wordt voorbij de Achterweg doorgetrokken, waarbij een gedaanteverandering plaatsvindt. In de tweede fase deel B en C 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.

Ontwerp uitwerkingsplan

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 éénrichtingsverkeer 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 woonzorgvoorziening 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;
 5. het woonzorgvoorziening mag niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - invloedsgebied'.
- c. voor het bouwen ten aanzien van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 1. de inhoud van gebouwen mag niet meer dan 60 m³ 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 m³ 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.

Ontwerp uitwerkingsplan

- 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.

10.3 Bouwregels

Zolang en voor zover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, mag in het desbetreffende deel van het plan niet worden gebouwd.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 10.3 indien het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp van de uitwerking.

2.4.2 Beoordeling uitwerkingsbevoegdheid

Aangetoond moet worden dat voorliggend uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel B' voldoet aan de voorwaarden van de uitwerkingsbevoegdheid.

In onderstaand overzicht worden de voorwaarden (zoals opgenomen in artikel 10.2 *Uitwerkingsregels* van het bestemmingsplan 'Offem-Zuid') beoordeeld.

- a. in het voorliggende uitwerkingsplan worden uitsluitend woningen 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 toegestaan. In de eerste fase, tweede fase deel A en derde fase zijn reeds 475 woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat voor de resterende uitwerkingen, zijnde de tweede fase deel B en C, maximaal 275 woningen zijn gereserveerd. Op basis van het voorliggende uitwerkingsplan voor de tweede fase deel B worden maximaal 192 woningen mogelijk gemaakt. De te realiseren woningen voldoen aan de in het artikel vastgestelde maatvoeringsvoorwaarden. Daarnaast is in het programma van de tweede fase deel A, B en C van de uitwerking gezamenlijk sprake van minimaal 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 (opgesplitst in deel A, B en C) en derde fase van uitwerking, is een waterstructuurplan opgesteld (zie paragraaf 4.10). Daaruit blijkt dat binnen het gehele plangebied circa 13.000 m² 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 ter plaatse van de verlengde Beeklaan (N451);
- g. in paragraaf 4.10 is beschreven hoe wordt omgegaan met de vastgestelde parkeernormen;
- h. binnen de betreffende veiligheidszone worden geen (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, gerealiseerd.

Ontwerp uitwerkingsplan

3. Beleidskader

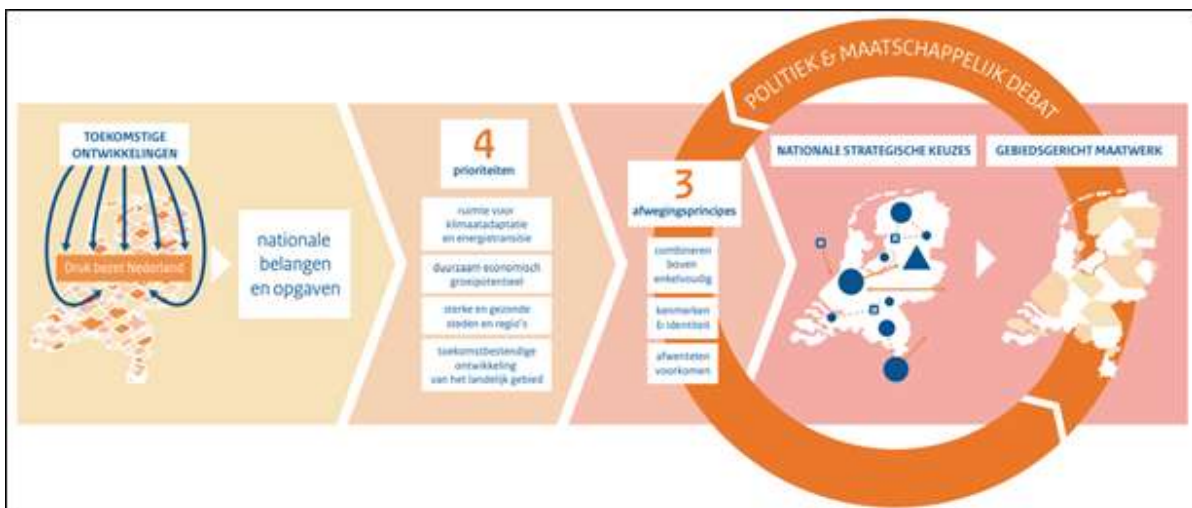
3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahangprocedure kunnen in de Nationale omgevingsvisie nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012).

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.



Figuur 11. Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De NOVI benoemt 21 nationale belangen. Dit betreffen onder meer de volgende nationale belangen:

- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit (nationaal belang 2);
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving (nationaal belang 4);
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte (nationaal belang 5).

Ontwerp uitwerkingsplan

De beoogde ontwikkeling van woningen is in lijn met deze belangen. Er wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke aspecten en inpassing van het plan, zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (fysieke leefomgeving) gerealiseerd wordt (zie ook hoofdstuk 4 *Omgevingsaspecten* van dit uitwerkingsplan). De nationale belangen 2 en 4 zijn daarmee geborgd. De beoogde woningen leveren een bijdrage aan de woningbehoefte binnen de regio en gemeente, in lijn met nationaal belang 5. In dit kader is de Ladder voor duurzame verstedelijking relevant, deze is nader toegelicht in paragraaf 4.1. Overige nationale belangen worden niet geraakt met de beoogde ontwikkeling in het projectgebied. Beleid voor deze specifieke ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en gemeente.

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.

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 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Zo omvat het Barro alle ruimtelijke

Ontwerp uitwerkingsplan

Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. In hoofdstuk 2 van het Barro is per onderwerp aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Het Barro werkt door in bestemmingsplannen van gemeenten. Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.5 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.

3.1.6 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 bezien 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.

Ontwerp uitwerkingsplan

In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op het aspect water.

3.1.7 Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn als volgt:

1. Landschap en cultuurhistorie
2. Gezondheid en veiligheid
3. Natuur en recreatie
4. Ruimte en verstedelijking
5. Wonen
6. Bodem en ondergrond
7. Cultuurparticipatie en bibliotheken
8. Klimaatadaptie
9. Zoetwater en drinkwater
10. Bereikbaarheid
11. Regionale economie
12. Energievoorziening

Bovendien zijn het 'Programma Ruimte' en de 'Kwaliteitskaart' onderdeel van het provinciale Omgevingsbeleid. Het 'Programma Ruimte' bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het dan om locatiespecifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie.

De kwaliteitskaart bevat de volgende lagen:

- Laag van de ondergrond. Dit gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen;
- Laag van de cultuur-en natuurlandschappen. Dit gaat over de laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut;
- Laag van de stedelijke occupatie. Deze gaat over de steden en dorpen en hun onderlinge netwerken;
- Laag van de beleving. Dit gaat over identiteit en (recreatieve) beleving.

Ontwerp uitwerkingsplan

Deze lagen hebben een relatie met elkaar. De lagen bevatten richtpunten die de bestaande kenmerken en waarden beschrijven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten deze kenmerken en waarden een rol spelen bij de overweging, de plaatsing en de vormgeving van het initiatief.

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de opgaven Omgevingskwaliteit van de Omgevingsvisie Zuid-Holland, namelijk de opgaven 'ruimte en verstedelijking' en 'wonen'. De opgave 'ruimte en verstedelijking' houdt in dat er gezorgd moet worden voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De beoogde ontwikkeling betreft realisatie van woningen in een gebied dat al bestemd is voor woningbouw.

Daarmee sluit de beoogde ontwikkeling bovendien aan op de opgave 'wonen'. De opgave 'wonen' houdt in het bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen. Derhalve past voorgenomen ontwikkeling binnen de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is gelijktijdig vastgesteld met de Omgevingsvisie Zuid-Holland op 1 april 2019. Ook dit beleidsdocument is in het kader van de Omgevingswet opgesteld. De inhoud van de Omgevingsvisie is daarbij voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. De verordening stelt regels over de volgende aspecten:

- activiteiten door burgers en bedrijven
- tot het openbaar bestuur gerichte regels over het ambitieniveau voor de leefomgevingskwaliteit
- onderlinge taakverdeling
- doorwerking provinciaal beleid naar andere bestuursorganen via instructieregels
- financiële bepalingen
- procedures van voorbereiding
- handhaving
- schade
- monitoring en informatie
- adviesorganen
- overgangsrecht

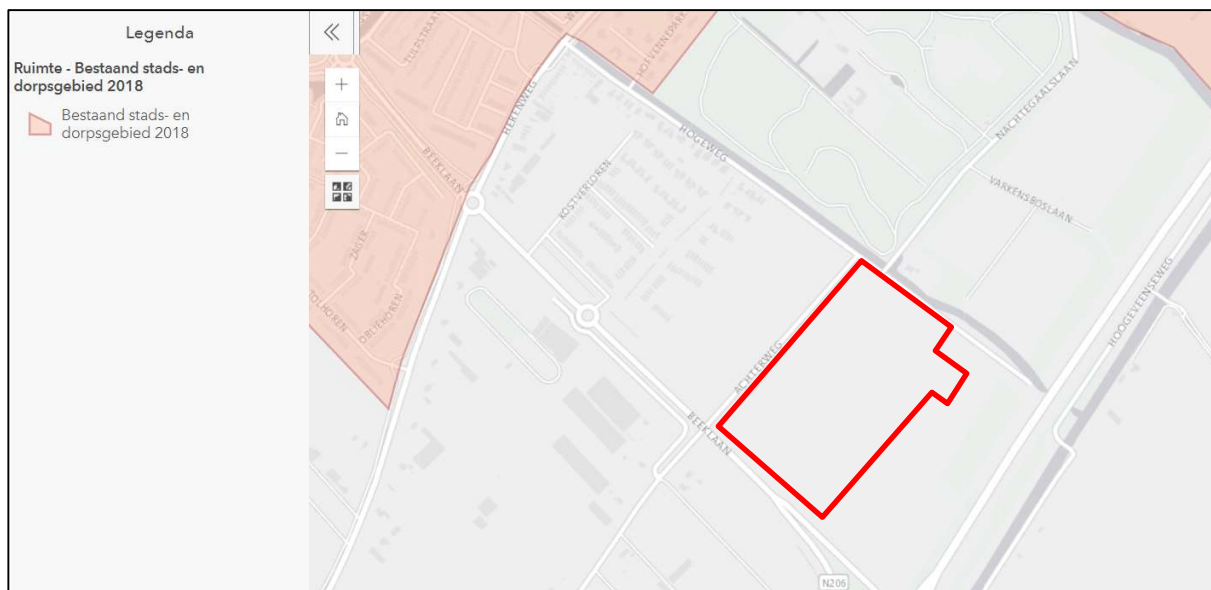
Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Omgevingsverordening stelt eisen aan een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De toelichting van het bestemmingsplan moet conform de Omgevingsverordening ingaan op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in artikel 3.1.6 lid 2 t/m lid 4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Bestaand stedelijk gebied

Voor het projectgebied geldt dat deze is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. De hiernavolgende figuur toont de ligging ten opzichte van het aangewezen Bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).

Ontwerp uitwerkingsplan



Figuur 12: Ligging projectgebied ten opzichte van het bestaand stads- en dorpsgebied, projectgebied globaal rood omlijnd (bron: <https://staatvan.zuid-holland.nl/>)

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het BSD. Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. 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. Onderhavige ontwikkeling is passend binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking waardoor de omgevingsverordening geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling. Bovendien is Offem-Zuid als woningbouwlocatie opgenomen in het Programma Ruimte (3 ha kaart).

3.2.3 Conclusie

De provincie wil het bestaand stads- en dorpsgezicht beter benutten. Hoewel het projectgebied is gelegen buiten het aangewezen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), is de gewenste toevoeging van woningen reeds verankerd in het bestemmingsplan 'Offem-Zuid' waarin de uitwerkingsbevoegdheid voor de beoogde ontwikkeling is opgenomen. Vanuit de provincie worden in zijn algemeenheid geen beperkingen 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:

Ontwerp uitwerkingsplan

- 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

Ontwerp uitwerkingsplan

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.

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.

Ontwerp uitwerkingsplan

3.3.4 (concept) Regionale energiestrategie (RES)

Voor de Regionale energiestrategie (RES) van mei 2020 bouwt Holland Rijnland als ambitieuze regio verder op de lijn die ze al in 2017 inzette toen achttien lokale overheden het Regionale Energieakkoord ondertekenden. Het doel van dit akkoord was: energieneutraal in 2050. Die ambitie is ongewijzigd. De Concept RES is de eerste stap naar een definitieve RES. In de RES staat hoe de regio invulling geeft aan de energiedoelstellingen van het Nationale Klimaatakkoord. Holland Rijnland is één van de dertig RES-regio's binnen Nederland.

De concept-RES verkent onder andere de mogelijkheden voor grootschalige duurzame energie-opwekking. Daarnaast geeft de concept-RES ambities aan op het terrein van energiebesparing, warmtetransitie en duurzame mobiliteit. De nu opgeleverde concept-RES wordt, samen met die van alle andere regio's in Nederland, doorgerekend door het Planbureau voor de Leefomgeving.

Voor 2030 zijn tussentijdse doelstellingen bepaald. Om te beginnen zet de strategie in op een aanzienlijke energiebesparing; 1,11 TWh* minder ten opzichte van 2014. Daarnaast wordt de komende periode gezocht naar manieren voor de opwekking van duurzame elektriciteit (door zon en wind). Voor niet-fossiele warmte rekent de regio nadrukkelijk op levering van restwarmte uit de Rotterdamse regio via een warmtenet. Dit is een belangrijke voorwaarde om regiobreed in 2050 van het gas af te zijn. Verder kijken zij naar mogelijkheden voor duurzame mobiliteit door dit schoner, slimmer en anders te organiseren.

Met voorliggend uitwerkingsplan worden woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen zullen conform de landelijke normen aardgasloos zijn en voorzien moeten worden van hoogwaardig isolatiemateriaal, hiermee wordt de energievraag zoveel mogelijk beperkt. De woningen dienen te voldoen aan het Bouwbesluit en de geldende BENG eisen. Derhalve past de beoogde ontwikkeling binnen het concept Regionale energiestrategie.

3.3.5 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 en duurzaamheid.

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 B' 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'. Op 8 november 2018 is bovendien een geactualiseerde versie vastgesteld. Gemeente Noordwijk beschikt daarnaast over een ontwerp-Omgevingsvisie Noordwijk (24 september 2020), deze wordt toegelicht in de hiernavolgende paragraaf 3.4.3.

In de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 (geactualiseerde versie 2018), welke op het moment van schrijven nog van toepassing is, 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:

Ontwerp uitwerkingsplan

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 (Offem Zuid tweede fase, deel B) zijn voornamelijk de sterren 'aantrekkelijke leefomgeving' en 'uitstekende bereikbaarheid' van toepassing. In Offem Zuid tweede fase, deel C, 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 minimaal 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 hoogterelief wordt de watergang langs de N206 verbreed (ter hoogte van landgoed Offem). Hierdoor kunnen de Kagerplassen en Leiden worden bereikt via De Schie.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van woningen in diverse segmenten, waaronder in de sociale sector zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Offem-Zuid'.

Ontwerp uitwerkingsplan

In de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 wordt tevens aandacht besteed aan de ecologische verbindingen en biodiversiteit in de gemeente Noordwijk. Behalve de groenvoorziening in de openbare ruimte en groene tuinen noemt de geactualiseerde Omgevingsvisie ook natuur-inclusief bouwen als middel om deze te verbeteren.

In het kader van natuur-inclusief bouwen moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden voor de toegankelijkheid van het bouwwerk voor beschermde soorten, zoals vleermuizen, de gierzwaluw en huismus.

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 C, 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 Nieuwe 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.

Ontwerp uitwerkingsplan

Duurzaamheid en energie

Het Energieakkoord Holland Rijnland (zie paragraaf 3.3.4) streeft ernaar dat 80% van de regionale energiebehoefte in de eigen regio duurzaam wordt opgewekt en 20% van buiten de regio komt. Om ervoor te zorgen dat Noordwijk haar energie- en klimaatdoelstellingen gaat halen, stimuleert de gemeente een breed spectrum aan activiteiten die schone energie produceren en bijdragen aan de veerkracht en het klimaatadaptieve vermogen van de gemeente.

De beleidsaccenten voor duurzame woningbouwontwikkelingen zijn:

- stimulering betere isolatie van bestaande woningvoorraad
- voor verwarming van gebouwen steeds minder gebruik maken van gasgestookte installaties
- gebruik en/of opwekking duurzame energie
- natuur-inclusief bouwen
- vergroenen van tuinen
- realisatie van zoveel mogelijk energieneutrale gebiedsontwikkelingen (wijken/projecten)
- bij het ontwerp van nieuwe gebiedsontwikkelingen fietsgebruik stimuleren en autogebruik beperken.

3.4.3 Ontwerp-omgevingsvisie Noordwijk

Gemeente Noordwijk beschikt daarnaast over een ontwerp-Omgevingsvisie Noordwijk (24 september 2020). Hoewel deze op het moment van schrijven nog niet definitief is vastgesteld, wordt dit beleidsdocument volledigheidshalve beschouwd in deze paragraaf (vooruitlopend op de verwachte vaststelling).

De ontwerp-Omgevingsvisie “Samen maken we de toekomst voor Noordwijk!” komt voort uit de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie is een complete visie op de leefomgeving, voor de lange termijn en voor de hele gemeente. De Omgevingsvisie komt in de plaats van de huidige gemeentelijke structuurvisies, verkeers- en vervoerplannen, delen van de natuurvisie en milieubeleidsplannen. De Omgevingsvisie is een verplicht onderdeel van de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. De wet is bedoeld om de huidige wetgeving op gemeentelijk niveau veel eenvoudiger te maken. Totdat de Omgevingswet in werking treedt, kan deze omgevingsvisie worden gezien als een structuurvisie. Tientallen wetten en honderden regels worden gebundeld in één nieuwe wet. De Omgevingswet kent drie onderdelen die nauw met elkaar samenhangen: de instrumenten om de wet uit te voeren (instrumentarium), de voortschrijdende digitalisering en een andere manier van denken en werken. Deze Omgevingsvisie is onderdeel van het instrumentarium.

Het uitgangspunt van deze Omgevingsvisie is dat alle initiatieven binnen de gemeente Noordwijk aansluiten op de identiteit (hoofdstuk 3 uit de Omgevingsvisie) en bijdragen aan de gewenste koers (hoofdstuk 4). Een initiatief draagt bij aan de toekomst voor Noordwijk wanneer het aansluit op de gewenste identiteit én invulling geeft aan de gewenste koers. Elk initiatief wordt aan deze twee criteria getoetst. Aan iedereen die een idee neerlegt wordt gevraagd aan te geven hoe het initiatief bijdraagt aan de toekomst voor Noordwijk.

Identiteit

In de Omgevingsvisie wordt de identiteit van Noordwijk Binnen geschetst, waar het projectgebied deel van uitmaakt. De kenmerken waarop voortgebouwd dient te worden zijn de volgende:

- Noordwijk Binnen is een dorp met de historische uitstraling van de oude dorpskern met daarin de Voorstraat en de twee Jeroenskerken.
- De cultureel-historische en groene omgeving maken dat je er prettig woont en leeft.
- Een veelzijdig dorp voor jong en oud.

Ontwerp uitwerkingsplan

- De bevolking is sociaal-economisch zeer divers, ook qua woonvormen.
- Er zijn voldoende winkels – een aantrekkelijk winkelgebied voor bewoners, bezoekers en toeristen.
- In Noordwijk Binnen wil je graag zijn, of je nu inwoner, werknemer, werkgever of bezoeker bent. Als je vraagt waarom, dan geeft iedereen een ander antwoord, vanuit een ander perspectief.
- Noordwijk Binnen heeft een rijk verenigingsleven, betrokken inwoners en actieve ondernemers.
- Het middengebied tussen Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen maakt Noordwijk Binnen echt tot een eigen dorp.
- Het is authentiek, knus en groen.
- Met multifunctionele publieke ruimtes waar allerlei activiteiten en werkzaamheden ondernomen worden, elkaar ontmoetend, op loopafstand.
- Noordwijk Binnen wordt omringd door natuur van het uitgestrekte kustgebied met de duinen, landgoederen en bollenvelden.
- Er is veel vertrouwen in de burens, de participatiegraad is hoog en er is een goede sociale cohesie.
- Je kunt er gezond en gelukkig leven.
- Er is veel ruimte en er zijn uitstekende voorzieningen om te sporten en te recreëren.
- Er is veel aandacht voor cultuur.

Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat deze goed aansluit bij de gewenste identiteit van Noordwijk Binnen. Een voorbeeld is dat het projectgebied als authentiek, knus, groen en prettige woonomgeving wordt gerealiseerd. Je kunt er gezond en gelukkig leven. Verder staat de ontwikkeling de overige kenmerken, zoals met betrekking tot de historische dorpskern, niet in de weg.

Daarnaast is het van belang om aansluiting te zoeken bij de koers die voor de gemeente is bepaald.

Koers

De vijf thema's voor de toekomst zijn de volgende:

1. Ondernemende gemeente; voldoende welvaart voor iedereen
2. Prettig wonen met voldoende woningen voor iedereen
3. Welzijn en gezondheid (cultuur en sport)
4. Bereikbaarheid
5. Duurzaam, klimaatneutraal en klimaatbestendig (natuur).

Vanzelfsprekend hangen de thema's nauw met elkaar samen. Zo zal een voldoende aantal starterswoningen ook helpen bij het tegengaan van vergrijzing. En het streven naar duurzaamheid is bijvoorbeeld ook van invloed op de manier waarop de bereikbaarheid is geregeld.

Om Noordwijk toekomstbestendig te maken zijn er ook zaken die vanzelfsprekend lijken maar die beslist aandacht verdienen. Denk aan energie, drinkwater, een schone lucht en bodem. Maar ook rust is een belangrijke basisbehoefte. Net als veiligheid, in al zijn facetten: verkeersveiligheid sociale veiligheid, waterveiligheid en brandveiligheid.

Met name binnen het thema "Prettig wonen met voldoende woningen voor iedereen" kan hier aansluiting gevonden worden met de beoogde ontwikkeling. Hiervoor zijn de volgende pijlers van belang:

- Variatie in wonen met voldoende woningen voor jong en oud(er).
- Betaalbaar bouwen, juist voor inwoners van de gemeente
- Bouw starterswoningen actief stimuleren

Ontwerp uitwerkingsplan

- Duurzaam bouwen en wonen, verduurzamen bestaande bouw
- Levensloopbestendige woon-/zorgconcepten voor senioren

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een variatie in wonen met voldoende (duurzame) woningen.

3.4.4 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. Gemeente Noordwijk beschikt over een nieuwere vastgestelde woonvisie. Het project Offem-Zuid is in de Noordwijkse Woonagenda 2016-2020 echter als bestaande plancapaciteit opgenomen. Daardoor valt onderhavig project onder het overgangsrecht en blijft de Noordwijkse Woonagenda 2016-2020 van toepassing op het project.

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. Deze verplichting is tevens opgenomen in het exploitatieplan en de doelgroepenverordening. 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;

Ontwerp uitwerkingsplan

- 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', 'Offem-Zuid, tweede fase deel B' en 'Offem-Zuid, tweede fase deel C' gezamenlijk, bestaan voor minimaal 30% uit sociale woningbouw.

3.4.5 Conclusie

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

Ontwerp uitwerkingsplan

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag of de plannen voor het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel B', 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 (voorloper van de NOVI) 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

Ontwerp uitwerkingsplan

bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag 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 (2021) en de Noordwijkse Woonagenda 2016-2020 (zoals toegelicht in paragraaf 3.4.4).

Bestaande behoefte

Het projectgebied is gelegen in de regio "Holland Rijnland". Holland Rijnland bestaat uit de gemeenten Noordwijk, Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. In de regionale woonagenda van Holland Rijnland is de woningbehoefte voor de regio voor de periode 2021 – 2030 opgenomen.

Voor deze regio is de toegestane woningvoorraadgroei voor de periode 2021-2030 geschat op 27.450 woningen. De toegestane plancapaciteit voor diezelfde periode wordt geschat op 35.685 woningen. Daaruit blijkt de behoefte aan woningen in de regio.

In de Noordwijkse Woonagenda 2016-2020 (zie ook paragraaf 3.4.3) is de actuele behoefte aan woningen voor de gemeente Noordwijk opnieuw bepaald. 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 minimaal 30% van de nieuwbouw in de sociale sector 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 192 woningen. De uitgangspunten voor het woningbouwprogramma zijn de realisatie van minimaal 30% in de sociale sector en minimaal 20% in het middeldure segment voor Offem-Zuid fase 2 (gezamenlijk voor de delen A, B en C).

Buiten bestaand stedelijk gebied

Het uitwerkingsgebied is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Offem-Zuid' met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' al geruime tijd bestemd voor een woongebied. Met de uitwerking wordt dan ook gevolg gegeven aan de uitwerkingsplicht uit het geldende bestemmingsplan; er wordt geen nieuw beslag gelegd op de gronden buiten het bestaand stedelijk gebied. Aanvullend zorgt de ontwikkeling ervoor dat het woongebied de kwaliteit van het gebied verbetert en met de aanleg van Offem-Zuid wordt een nieuwe afronding van Noordwijk gerealiseerd. Tot slot zijn de ontwikkelingen binnen Offem-Zuid opgenomen in het Programma ruimte. Hierin zijn de (harde) woningbouwlocaties weergegeven die gelegen zijn buiten het bestaande stads- en

Ontwerp uitwerkingsplan

dorpsgezicht en die meer dan 3 hectare groot zijn. Als de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien, en voor zover daardoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, moet er gebruikt gemaakt worden van locaties die zijn opgenomen in het Programma Ruimte. Offem-Zuid is in het Programma Ruimte als dergelijke woningbouwlocatie opgenomen.

Conclusie

Op basis van de beleidsdocumenten en de meeste recente WBR-statistieken, blijkt een behoefte aan nieuwe woningen. Zowel de behoefte aan de ontwikkeling als de gekozen locatie is passend binnen het besluit ruimtelijke ordening. Geconcludeerd kan worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking succesvol is doorlopen.

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 een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd.

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

Ontwerp uitwerkingsplan

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 grenswaarden van:

- 53 dB vanwege een weg met een snelheid gelijk aan of hoger dan 70 km/uur.
- 63 dB vanwege een weg met een snelheid kleiner dan 70 km/uur.

Relatie met het projectgebied

Het projectgebied is gelegen binnen de zone van de Beeklaan (N451) en provinciale weg N206. 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 M+P een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 1 Akoestisch onderzoek). In het onderzoek is het plangebied van het uitwerkingsplan onderzocht, op basis van de beoogde verkaveling. Hoewel in het uitwerkingsplan flexibele bouwvlakken zijn opgenomen, wordt met dit akoestisch onderzoek de uitvoerbaarheid van voorliggend uitwerkingsplan aangetoond door de geluidwering van individuele gevels op basis van de beoogde verkaveling in kaart te brengen.

Onderzoeksresultaten

Het akoestisch onderzoek heeft betrekking op Offem-Zuid, tweede fase, zowel deel B als deel C. Onderhavig uitwerkingsplan heeft enkel betrekking op deel B. Uit de berekeningen voor deel B blijkt dat de maximale ontheffingswaarde vanwege de N206 wordt overschreden ter plaatse van het noordelijk gelegen appartementengebouw en op gebouwen langs de op-/afrit van de N206 en de Beeklaan. De geluidsbelasting bedraagt maximaal $L_{den} = 57$ dB na aftrek. Op de bebouwing in het projectgebied is op een aantal locaties sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de N206. Hier zijn hogere waarden nodig. De aan te vragen hogere grenswaarde is 53 dB. De mogelijkheden om effectieve bron- of overdrachtsmaatregelen te treffen (teneinde de geluidsbelasting op de gevels van de woningen te beperken) zijn onderzocht, maar blijken niet haalbaar.

In de planregels van onderhavig uitwerkingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot geluidsgevoelige objecten. Op de verbeelding van onderhavig uitwerkingsplan zijn de zijden vastgelegd welke als dove gevel uitgevoerd dienen te worden op basis van de momenteel beoogde verkaveling. Bovendien is een Hogere waardenbesluit nodig, deze zal gelijktijdig met voorliggend uitwerkingsplan ter inzage worden gelegd. Het momenteel beoogde plan is hiermee uitvoerbaar. In de planregels is volledigheidshalve een afwijkmogelijkheid opgenomen, zodat eventueel op andere wijze kan worden voorzien in een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld in geval van een gewijzigde verkaveling of gewijzigde wetgeving in de toekomst).

Conclusie

Het aspect geluid vormt een randvoorwaarde, maar geen belemmering voor de planologische procedure van dit projectgebied, het uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel B'. Dove gevels en een Besluit hogere waarden zijn op basis van de momenteel beoogde verkaveling noodzakelijk voor het realiseren van een gedeelte van de beoogde woningbouw en de realisatie hiervan is als zodanig verankerd in de planregels van dit uitwerkingsplan.

Ontwerp uitwerkingsplan

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. Gelijktijdig 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 wetswijziging 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 NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² 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.

Ontwerp uitwerkingsplan

Met behulp van de monitoringstool (bron: nsl-monitoring.nl/viewer) is op 23 augustus 2021 vastgesteld wat de totale 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 geeft de concentraties en bijbehorende grenswaarden weer.

Totale achtergrondconcentratie (rekenpunt ID 15849956)			
	NO2 (µg/m³)	PM10 (µg/m³)	PM2,5 (µg/m³)
2020	17.6	17.9	9.9
2030	12.2	16.1	8.3
Grenswaarden	40	40	25

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

Uit de resultaten van monitoringstool blijkt dat de totale concentratie zowel voor NO2 als voor PM10 en PM2,5 ruim onder de grenswaarden blijft. De verwachte toename aan motorvoertuigbewegingen levert ten hoogste een beperkte verslechtering ten aanzien van de totale concentraties. 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 de tweede fase stelde de gemeenteraad op dinsdag 29 september 2020 de nota over het beheer van de bodem in het plangebied Offem Zuid fase 2 ongewijzigd vast (Bodembeheernota deel B Offem-Zuid fase 2). Het doel van dit speciale grondbeleid voor Offem Zuid is om het verplaatsen van grond binnen het plangebied eenvoudiger te maken. Grond mag hergebruikt worden.

Relatie met het projectgebied

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

Verkennd bodemonderzoek

Door Koenders & Partners is d.d. 10 juli 2018 ter plaatse van het projectgebied (tweede fase deel A, B en C) een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd (zie: Bijlage 2 Verkennd bodemonderzoek). In het projectgebied van voorliggend uitwerkingsplan is geen sprake van een grondverontreiniging met asbest ter plaatse van de aangemerkte asbestverdachte deellocaties. Ook is de ondergrond niet tot

Ontwerp uitwerkingsplan

licht verontreinigd met onderzochte parameters. Het grondwater bevat een matig verhoogd gehalte arseen, waarschijnlijk betreft het een natuurlijk verhoogde waarde door een verstoord evenwicht. Nader grondwateronderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Het grondwater is niet tot licht verontreinigd met de overige onderzochte parameters.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het asfalt ter plaatse van de Achterweg, grenzend ten westen buiten het projectgebied, grotendeels is aangemerkt als teerhoudend. Aangezien de Achterweg geen onderdeel uitmaakt van het projectgebied, heeft dit geen gevolgen voor het project.

Nader milieukundig (asbest)onderzoek

Door IDDS is d.d. 22 oktober 2018 een nader milieukundig asbestonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 3 Nader bodemonderzoek). De doelstelling van het onderzoek is om na te gaan in hoeverre er met betrekking tot de grond vanuit de Wet bodembescherming voor lood, PAK en/of asbest sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en een saneringsnoodzaak. Daarnaast had het onderzoek ten doel na te gaan in hoeverre de verdenking op de aanwezigheid van asbest in het fundatiemateriaal onder de Achterweg terecht is.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de grond ter plaatse van de voormalige schuur niet ernstig is verontreinigd met asbest. Het uitgevoerde onderzoek heeft vastgesteld dat verder onderzoek niet als noodzakelijk wordt geacht.

Daarnaast hebben de onderzoeksresultaten vastgesteld dat in het fundatiemateriaal onder de Achterweg geen asbest is aangetoond en er derhalve geen sprake is van een (ernstige) verontreiniging met asbest. Op basis van de resultaten van het samenstellingsonderzoek (minerale olie, PAK, PCB) wordt verwacht dat het fundatiemateriaal toepasbaar is.

Daarnaast is vastgesteld dat de aanwezigheid van asbest in de toplaag lager is dan de helft van de interventiewaarde. Verder onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van lood in de grond wordt volledigheidshalve opgemerkt dat net buiten het projectgebied, grenzend aan de noordoostzijde, sprake is van een bodemverontreiniging van circa 10 m³ omvang rondom een dam. Sanerende maatregelen dan wel BUS melding zijn daartoe nodig. De bodemkwaliteit binnen de begrenzing van het exploitatiegebied is in afdoende mate vastgelegd, nader onderzoek is niet noodzakelijk. Aangezien deze zone geen onderdeel uitmaakt van het projectgebied, heeft dit geen gevolgen voor het project.

Conclusie

In het kader van voorliggend uitwerkingsplan kan worden geconcludeerd dat binnen het projectgebied (tweede fase, deel B) geen verontreinigingen zijn aangetroffen. 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.

Ontwerp uitwerkingsplan

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.

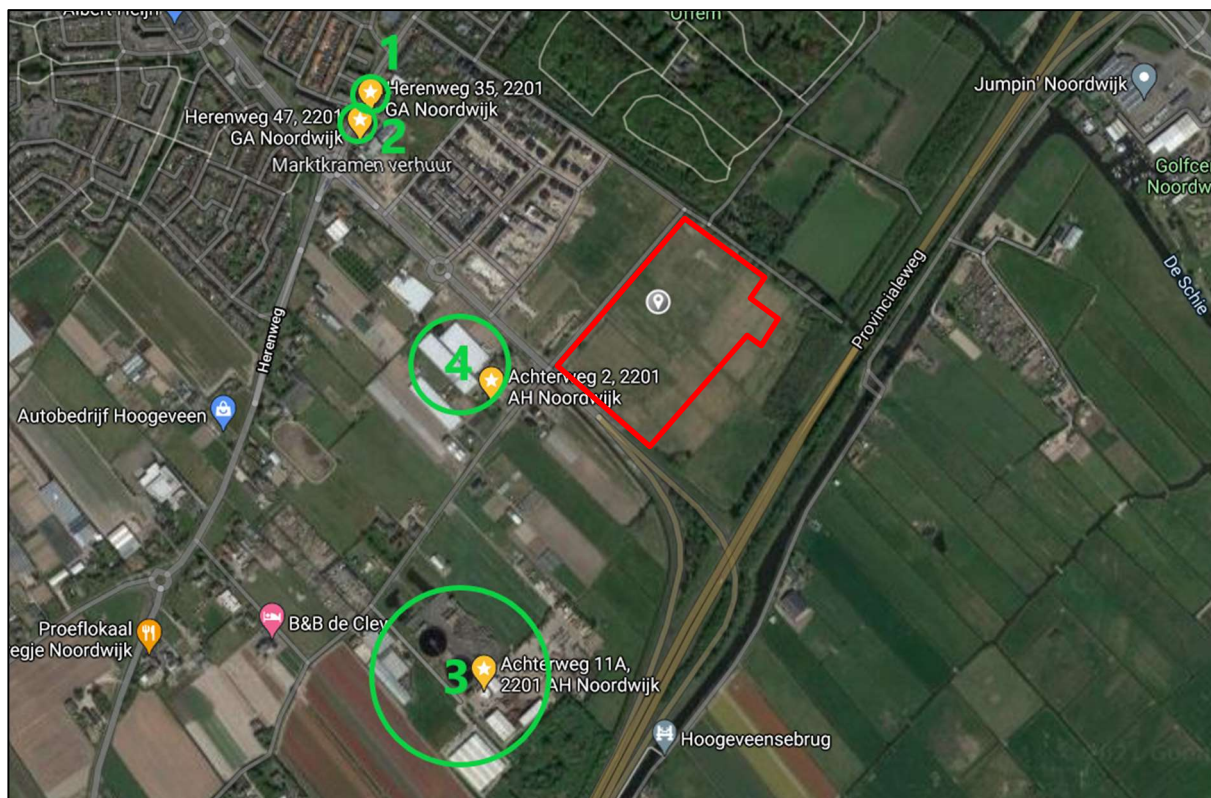
Richtafstanden in meters per omgevingstype		Milieucategorie
Rustige woonwijk	Gemengd gebied	
10	0	1
30	10	2
50	30	3.1
100	50	3.2
200	100	4.1
300	200	4.2
500	300	5.1
700	500	5.2
1.000	700	5.3
1.500	1.000	6

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

Relatie met het projectgebied

De hiernavolgende figuur toont de voor het projectgebied relevante bedrijven. Deze worden hieronder achtereenvolgens besproken.

Ontwerp uitwerkingsplan



Figuur 13: Ligging bedrijvigheid ten opzichte van het projectgebied, bedrijven zijn groen omlijnd, projectgebied globaal rood omlijnd (bron: Google Maps)

Binnen het plangebied 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 13) en het bedrijf aan de Herenweg 47 (nr. 2 in figuur 13) 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 meer dan 400 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 13) 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,

Ontwerp uitwerkingsplan

kan de richtafstand met één afstandsstap verkleind worden. Hierdoor dient een richtafstand van 500 meter aangehouden te worden.

De bedrijfsbestemming is gelegen op circa 300 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 (zie ook paragraaf 1.2). 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.

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.

Het projectgebied is gelegen op ruim 40 meter afstand. Het bedrijf wordt met de komst van de woningen niet belemmerd in haar bedrijfsvoering en vice versa.

5. Gebruik van gewasbeschermingsmiddelen

Het projectgebied is bovendien gelegen in enige nabijheid (circa 50 meter afstand) van agrarische bollenteeltgronden (niet genummerd in figuur 13). Het betreft gronden ten noordoosten en ten zuidwesten van het projectgebied. Op deze gronden is het gebruik van bestrijdingsmiddelen niet uitgesloten. De agrarische activiteiten zijn echter ondergebracht onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende woningen. De Bollenteeltvelden worden planologisch al beperkt door bestaande woningen. In het moederplan "Offem-Zuid" is bovendien al de uitwerkingsbevoegdheid opgenomen waar de woonfunctie in het projectgebied is voorzien. De bedrijvigheid wordt hierdoor niet belemmerd door de beoogde ontwikkeling 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,

Ontwerp uitwerkingsplan

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.

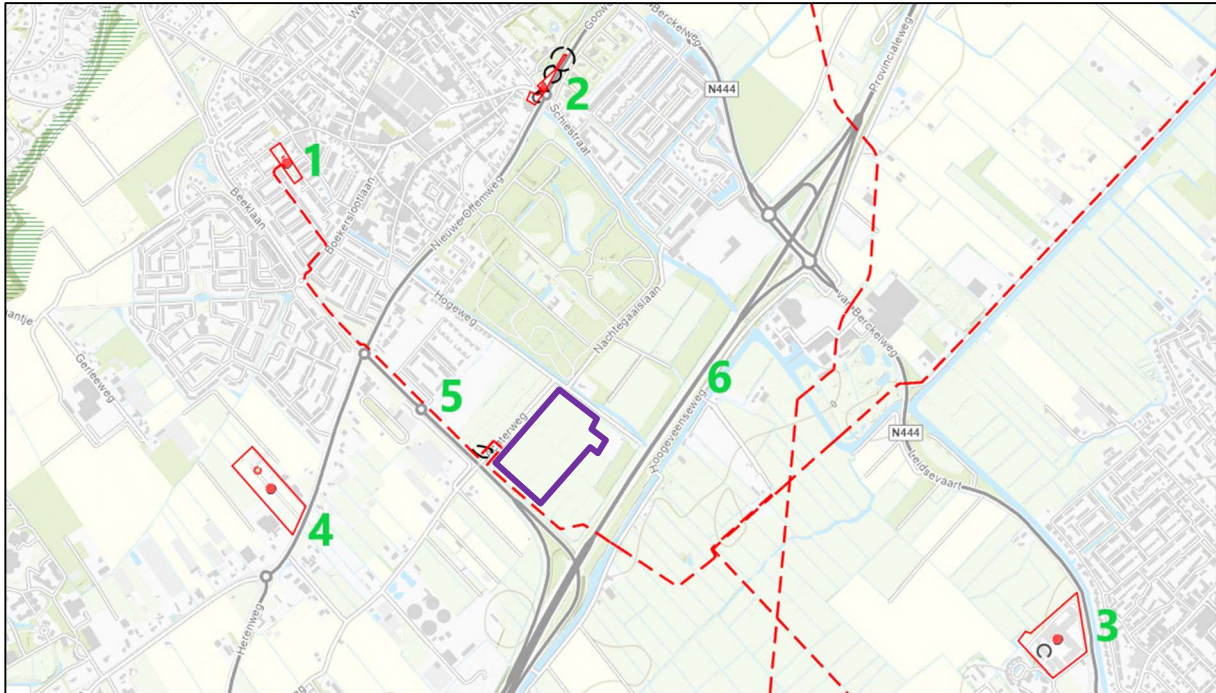
Groepsrisico (GR)

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 directe omgeving van het projectgebied zijn enkele externe veiligheidsrisicobronnen gesitueerd. Op basis van de publieke risicokaart (geraadpleegd op 23 augustus 2021) zijn de aanwezige risicobronnen geïnventariseerd. In onderstaande figuur 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 paars omlijnd.

Ontwerp uitwerkingsplan



Figuur 14: Risicokaart, projectgebied globaal paars omlijnd (bron: www.nederland.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 14):

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 B'.

1. Gasunie – Losplaatsweg 11

De risicobron is het gasdrukregel- en meetstation. Deze bron is gelegen op ruim 900 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 ruim 800 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,

Ontwerp uitwerkingsplan

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 ruim 1.400 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 ruim 500 meter van de grens van het plangebied. Op basis van de gegevens van de openbare risicokaart geldt voor deze bron een risicocontour van 10 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 4 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 (geheel onherroepelijk in werking). Middels dit wijzigingsplan is de contour ter plaatse van het projectgebied voor 'Offem-Zuid, tweede fase deel B' nog slechts voor een zeer beperkt deel (in de zuidwestelijke zone van het projectgebied) van toepassing. In de uitwerking van voorliggend uitwerkingsplan is rekening gehouden met deze beperktere contour. Binnen deze veiligheidszone, gelegen in de bestemming Groen, 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.

Propaantanks

Aanvullend wordt opgemerkt dat door Omgevingsdienst is aangegeven dat ook propaantanks ter plaatse van Nachtegaalslaan 6 en Hogeweg 20 aanwezig zijn (niet weergegeven op figuur 14). De propaantank ter plaatse van Nachtegaalslaan 6 is (medio september 2021) opgenomen op de risicokaart. Het kan niet uitgesloten worden dat nabij Hogeweg 22 en 24 ook een propaantank aanwezig zal zijn. Van deze propaantank(s) zijn echter geen gegevens bekend. De aanwezigheid van de genoemde propaantanks zullen naar verwachting van de Omgevingsdienst niet zorgen voor belemmeringen voor de realisatie van het plan. Geconcludeerd wordt dat deze propaantanks geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Ontwerp uitwerkingsplan

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 meter of minder. De vier inrichtingen bevinden zich op meer dan 500 meter 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. Deze verantwoording heeft reeds plaatsgevonden bij de besluitvorming voor het onderliggende bestemmingsplan (het moederplan) Offem-Zuid (bijlage 6 van het bestemmingsplan Offem-Zuid, paragraaf 4.6.4) Uit deze paragraaf 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 de uitwerkingsbevoegdheid voor het plangebied Offem-Zuid (inclusief onderhavig projectgebied) 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

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten, te weten de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Verantwoording soortenbescherming

De toets aan de natuurwetgeving is een getrapte toets. Allereerst is een quickscan flora en fauna (natuurtoets) nodig. Op basis van de conclusies van de quickscan wordt al dan niet een vervolgonderzoek uitgevoerd (bijvoorbeeld naar de aanwezigheid van vleermuizen of andere beschermde soorten). Wanneer negatieve effecten worden verwacht, kan het plan soms toch onder bepaalde voorwaarden, bijvoorbeeld door het nemen van maatregelen om negatieve effecten te voorkomen, uitgevoerd worden. Als negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden, is meestal een ontheffing nodig van de provincie.

Verantwoording gebiedsbescherming

Op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden (uitgesplitst in Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden). Binnen de diverse Natura 2000-gebieden is sprake van een aantal stikstofgevoelige habitattypen.

Relatie met het projectgebied

(herziene) Nota Ecologische Verbindingen in de provincie Zuid Holland

Ontwerp uitwerkingsplan

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 zijnieuwe 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 aan passingen 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.

Soortenbescherming

In 2017 is door Tauw reeds een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Gelet op de mogelijke verjaring van onderzoeksresultaten, is in 2021 opnieuw een natuurtoets uitgevoerd door Tauw naar Offem-Zuid, tweede fase deel B en C. De rapportage is opgenomen als bijlage aan deze toelichting (zie bijlage 5 Natuurtoets Wet natuurbescherming).

Op basis van dit document blijkt dat negatieve effecten niet uit te sluiten zijn, voor wat betreft ruw parelzaad, wilde averuit en de rugstreeppad. Alhoewel de kans op het voorkomen van de ruw parelzaad en wilde averuit in het projectgebied klein is, kon de aanwezigheid niet met zekerheid worden uitgesloten. Naar deze soorten wordt daarom nader onderzoek uitgevoerd. Mogelijke (verblijfsplaatsen van) overige soorten zijn niet aangetroffen.

Het nader onderzoek naar de genoemde soorten flora en fauna is in uitvoering (resultaten verwacht zomer 2022). De bouwwerkzaamheden vinden niet eerder plaats dan dat de onderzoeksresultaten bekend zijn. Indien uit nader onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling negatieve effecten op de flora of fauna heeft, zullen mitigerende maatregelen en/of compenserende maatregelen worden getroffen en indien nodig een ontheffing aangevraagd. De beoogde ontwikkeling wordt redelijkerwijs uitvoerbaar geacht. Het nader onderzoek staat de uitvoerbaarheid van voorliggend uitwerkingsplan dan ook niet in de weg.

Verder geldt dat maatregelen worden getroffen voor het beperken van lichtuitstraling naar vleermuizen en dat werkzaamheden buiten het broedseizoen zullen plaatsvinden.

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.

Ontwerp uitwerkingsplan

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.

De zorgplichtmaatregelen betreffen:

- Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dieren die zichzelf niet in veiligheid kunnen brengen worden onder begeleiding van een ecooloog in veiligheid gebracht en buiten het werkgebied uitgezet.
- Potentiele schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
- Schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten.
- Werkzaamheden welke verstorend zijn voor broedende vogels worden bij voorkeur buiten de broedperiode gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en half augustus. In gebruik zijnde nesten zijn altijd beschermd, ook buiten deze periode. Indien binnen de broedperiode gestart wordt met versturende activiteiten, moet aantoonbaar worden vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

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

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN. Externe werking op het NNN hoeft in provincie Zuid-Holland niet getoetst te worden. Onder de Wnb zijn sommige houtopstanden en solitaire bomen ook beschermd. Een toetsing aan Wnb onderdeel houtopstanden is in dit geval niet nodig, omdat het project binnen de bebouwde kom wordt uitgevoerd. Voor bescherming van gebieden is toetsing aan Natura 2000-doelen van belang.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Coepelduynen' ligt op circa 1,4 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard van de werkzaamheden zijn directe negatieve effecten door trilling, geluid, licht en optische verstoring et cetera uitgesloten. Indirect negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten.

In het kader van het aspect stikstofdepositie is op 22 januari 2020 een aanvraag om vergunning ingediend, als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming. De aanvraag heeft betrekking op de realisatie en gebruik vier woningbouwprojecten, waaronder voorliggende ontwikkeling. In de aanvraag is gebruik gemaakt van extern salderen. De externe saldering ziet in dit geval op de afname van stikstofdepositie als gevolg van het beëindigen van een paardenmanege aan de Zwarteweg 71-73 te Noordwijk. Op 20 augustus 2020 heeft het bevoegd gezag vergunning verleend. De beschikking is toegevoegd aan de bijlagen van voorliggend uitwerkingsplan (Bijlage 6 Beschikking stikstofdepositie). Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Het projectgebied ligt bovendien niet in één van de overige provinciaal beschermde gebieden (belangrijk weidevogelgebied, strategische reservering natuur en kenmerkende landschapselementen). Deze gebieden zijn, net als het NNN, geen belemmering voor dit plan.

Ontwerp uitwerkingsplan

Conclusie

Het aspect ecologie vormt een randvoorwaarde voor de realisatie van de ontwikkeling. Nader onderzoek naar beschermde flora (ruw parelzaad, wilde averuit) en fauna (rugstreeppad) is in uitvoering. Het uitwerkingsplan wordt echter redelijkerwijs uitvoerbaar geacht. Het aspect ecologie vormt daarmee geen belemmering voor de planologische procedure. Indien verstoring van de genoemde soorten aan de orde is, worden maatregelen getroffen en/of ontheffing aangevraagd. In de uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met het aspect soortenbescherming.

Ten aanzien van gebiedsbescherming geldt dat sprake is van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming. Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering bij de realisatie van het voorgenomen initiatief.

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' (2013) is over het aspect archeologie 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 rapportage "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. Uit het onderzoek bleek dat beperkte zones met behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig waren. Het overige deel van het gebied werd op basis van het proefsleuvenonderzoek al vrijgegeven, hier is geen verder archeologisch onderzoek geadviseerd (geen behoudenswaardige archeologische resten te verwachten).

Ten behoeve van de zones met behoudenswaardige vindplaatsen hebben IDDS Archeologie en BAAC vervolgens tussen 10 september en 21 november 2018 een opgraving uitgevoerd. Het evaluatierapport is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van voorliggend uitwerkingsplan (Bijlage 8 Evaluatierapport archeologie).

Ontwerp 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, daar waar eerder een behoudenswaardige vindplaats is geconstateerd, wordt in dit uitwerkingsplan volledigheidshalve de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Ten behoeve van dit uitwerkingsplan zijn diverse archeologische onderzoeken reeds uitgevoerd. Inmiddels zijn de betreffende vindplaatsen opgegraven. Het projectgebied is daarmee voldoende onderzocht, nader archeologisch onderzoek is niet nodig.

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', is reeds te zien dat de Achterweg een bestemming 'Verkeer' heeft verkregen en derhalve in de huidige structuur behouden blijft. Het verkavelingsplan voor voorliggend uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel B' houdt rekening met aansluiting op deze Achterweg, 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, dat door Tauw is opgesteld in maart 2013, formuleert uitgangspunten voor de verdere uitwerking van Offem-Zuid. Daarnaast dient de waterstructuur, zoals weergegeven in 'Waterstructuurplan Offem-Zuid te Noordwijk', te worden gehanteerd, zodat voor het gehele

Ontwerp uitwerkingsplan

plangebied van Offem-Zuid een robuust watersysteem wordt gecreëerd. Aanvullend wordt gebruik gemaakt van naastgelegen gronden in de zuidoostelijke hoek buiten het projectgebied van voorliggend uitwerkingsplan. Het betreft de gronden met de bestemming 'Natuur' in plangebied van bestemmingsplan 'Offem-Zuid'. In deze waterparagraaf van dit uitwerkingsplan zijn de randvoorwaarden uit het waterstructuurplan en de wijze waarop hieraan in dit uitwerkingsplan invulling gegeven wordt beschreven.

Relatie met het projectgebied

Hemelwater

Het uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater zoveel mogelijk voorkomen moet worden.

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 verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2016 (vGRP) dient voor het uitwerkingsgebied een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd. Afvalwater wordt richting de AWZI afgevoerd.

Dimensionering van watergangen

Ten aanzien van de aan te leggen watergangen geldt dat flexibel kan worden omgegaan met de gebruiksvormen 'Water', 'Groen' en 'Verkeer', zodat de watergangen zullen voldoen aan de eisen uit de Keur. Ten aanzien van de aanleg van eventuele beschoeiingen geldt op basis van de Keur een zorgplicht.

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 verharding en vinden wijzigingen plaats met betrekking tot oppervlaktewater.

In de regels van het bestemmingsplan 'Offem-Zuid' (2013) is opgenomen dat minimaal 15% van nieuw verhard oppervlakte gecompenseerd moet worden binnen het plangebied Offem-Zuid.

De hiernavolgende figuur toont een uitsnede van de 'Legger oppervlaktewateren' van Holland Rijnland ter plaatse van het projectgebied 'Offem-Zuid, fase 2 deel B'.

Ontwerp uitwerkingsplan



Figuur 15: Uitsnede legger oppervlaktewateren, projectgebied globaal rood omlijnd (bron: Holland Rijnland)

Op de leggerkaart staan een aantal 'overige watergangen' binnen en rondom het projectgebied weergegeven. Ten behoeve van het plan, zullen een aantal van deze watergangen binnen het projectgebied worden gedempt en een aantal nieuwe sloten worden aangelegd. Voor de wijzigingen en aanleg van deze watergangen is reeds een watervergunning afgegeven.

Conform de bij dit uitwerkingsplan toebehorende verbeelding, wordt in totaal circa 48.057 m² aan de bestemming 'Woongebied' en circa 6.352 m² aan bestemming 'Verkeer' toegekend. Bij elkaar opgeteld zou dit in totaal maximaal circa 54.409 m² aan mogelijke verharding opleveren. Ten aanzien van voorliggend projectgebied resulteert dat, los van de mogelijk onverharde gronden binnen de bestemming 'Woongebied', in een watercompensatie opgave van circa 8.161 m² (te weten, 15% van 54.409 m²). Echter geldt hiervoor dat een gedeelte onverhard blijft. In de regels van het uitwerkingsplan is opgenomen dat tuinen voor maximaal 50% mogen worden verhard. Gezien de flexibiliteit in het uitwerkingsplan is het niet mogelijk een totaaloppervlak aan aantal vierkante meters onverhard woongebied vast te stellen.

In het projectgebied van voorliggend uitwerkingsplan is een oppervlak van circa 3.706 m² toegekend aan de bestemming 'Water'. Ten behoeve van de bestemming 'Groen' is een oppervlak van circa 12.438 m² opgenomen. In totaal geldt ten behoeve van voorliggend projectgebied de mogelijkheid om circa 16.144 m² aan compensatie toe te passen. Uitgaande van de worst-case benadering, kan middels voorliggend uitwerkingsplan daarmee in ieder geval ruimschoots aan de voorwaarde van minimaal 15% compensatie van nieuw verhard oppervlakte worden voldaan.

Bovenstaande toont aan dat voor voorliggend uitwerkingsplan, kan worden voldaan aan de compensatie-eis van het hoogheemraadschap. Voor de gehele ontwikkeling van plangebied Offem-Zuid geldt dat het aantal vierkante meter oppervlaktewater dat wordt gedempt, voor 100% gecompenseerd dient te worden. Het dempen van water bij de ontwikkeling is alleen toegestaan mits dit in hetzelfde gebied wordt gecompenseerd. Bovendien moet 15% van de verhardingstoename worden gecompenseerd binnen het boezemgebied. Met beide voorwaarden wordt voorkomen dat er een waterbergingstekort ontstaat. Door Tauw bv is in overleg met de gemeente Noordwijk en Hoogheemraadschap van Rijnland een waterstructuurplan opgesteld in 2013. In het 'Waterstructuurplan Offem-Zuid te Noordwijk, 1 maart 2013' is beschreven dat voor Offem-Zuid 23.436 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd moet worden. Hier komt nog het aantal vierkante meters aan oppervlaktewater bij dat gedempt wordt (4.580 m²). In totaal bedraagt de hoeveelheid oppervlaktewater na realisatie van het gehele plangebied circa 27.946 m².

Ontwerp uitwerkingsplan

In fase 1 van Offem-Zuid wordt circa 13.000 m² open water gerealiseerd, zoals is opgenomen in de regels van dat betreffende uitwerkingsplan. In fase 2 wordt zoals benoemd circa 7.403 m² water gerealiseerd. De overige 7.500 m² wordt gerealiseerd in de ecologische zone aan de N206.

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 voorzien in de reeds afgegeven watervergunning, ontstaat voldoende doorstroming. De kleinere watergangen in het gebied dienen om voldoende doorstroming te krijgen en om hemelwater af te voeren.

Conclusie

In deze waterparagraaf 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 192 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 worden uitgegaan van:

- 2,4 parkeerplaatsen voor vrijstaande woningen;
- 2,0 parkeerplaatsen voor niet-vrijstaande woningen, groter dan 120 m²;
- 1,9 parkeerplaatsen voor woningen, groter dan 70 m² en kleiner dan 120 m²;
- 1,7 parkeerplaatsen voor woningen, kleiner dan 70 m²;
- 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.

Vanaf het moment dat de Nota Parkeernormen 2020 is vastgesteld en gepubliceerd, is deze nota het kader waar een (bouw)ontwikkeling aan moet voldoen. In sommige gevallen zou dat betekenen dat (vergevorderde) lopende aanvragen of projecten geconfronteerd worden met strengere parkeernormen. Dit leidt tot onredelijke situaties. Daarom is er een overgangsregeling van toepassing als volgens de oude Nota's minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan onder de nieuwe nota het geval is.

Verkeersgeneratie

Ten behoeve van de ontwikkeling Offem-Zuid is 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

Ontwerp uitwerkingsplan

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 10 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 16).

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



Figuur 16: Overzicht van het werk- en onderzoeksgebied en het NGE-risicogebied (projectgebied globaal paars omlijnd).

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

Ontwerp uitwerkingsplan

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. Vanaf 2020 moeten nieuwe gebouwen aan de BENG-criteria voldoen (waarbij BENG staat voor Bijna Energieneutrale Gebouwen). De eisen zijn onafhankelijk van de energiedrager; wel is een minimum aandeel hernieuwbare energie vereist.

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.

Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling (realisatie van 192 woningen, binnen een deelgebied van de uitwerkingsbevoegdheid voor 750 woningen), is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals genoemd onder D 11.2 uit onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. 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 m² 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. Het bevoegd gezag dient een expliciet besluit te nemen, dit betreft het zogenoemde m.e.r. beoordelingsbesluit.

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:

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

In onderstaande opsomming wordt voorliggende ontwikkeling verantwoord.

1. Kenmerken van het project

Ontwerp uitwerkingsplan

Het project bestaat uit de realisatie van een woningbouwprogramma van maximaal 192 woningen. Het percentage aan sociale woningbouw betreft, gezien over het projectgebied van de tweede fase (deel A, B en C), 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 1.400 meter van het projectgebied is het Natura 2000-gebied Coepelduynen gelegen.

3. Kenmerken van het potentiële effect

In de hiernavolgende tabel worden de effecten op het milieu nog eens samengevat.

Bovendien is in het kader van de m.e.r. procedure in het bestemmingsplan 'Offem Zuid' reeds een vormvrije m.e.r. - beoordeling uitgevoerd waarin de ontwikkelingen binnen onderhavig uitwerkingsplan zijn betrokken. In deze vormvrije m.e.r. - beoordeling is uitgegaan van een maximum van 750 woningen voor het gehele plangebied 'Offem Zuid'. Dit maximum wordt niet overschreden, waardoor de milieubelasting vergelijkbaar of lager zal zijn. Onderhavig uitwerkingsplan kan aansluiten bij de reeds opgestelde vormvrije m.e.r. - beoordeling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn enkele onderzoeken geactualiseerd en getoetst aan de vigerende wetgeving. De geactualiseerde onderzoeken zijn in dit hoofdstuk nader besproken en toegelicht.

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. Het bevoegd gezag wordt dan ook verzocht om een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

Ontwerp uitwerkingsplan

Milieuaspect	Effecten
Verkeer	De verkeersgeneratie van de woningen leidt niet tot ontwrichting van de wegenstructuur en negatieve effecten voor de doorstroming en het milieu.
Luchtkwaliteit	De 3%-grens van 'niet in betekenende mate' wordt niet overschreden. De achtergrondwaarden voor stikstof en fijnstof blijven ruim onder de grenswaarden. De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.
Ecologie <i>gebiedsbescherming</i>	Ten aanzien van gebiedsbescherming geldt dat reeds sprake is van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming. Verder veroorzaakt de ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor beschermde gebieden.
Ecologie <i>soortenbescherming</i>	Nader onderzoek wordt uitgevoerd naar ruw parelzaad, wilde averuit en rugstreeppad. Hieruit zal blijken in hoeverre compenserende of mitigerende maatregelen getroffen dienen te worden en of een Wnb-ontheffing aan de orde is. De beoogde ontwikkeling wordt redelijkerwijs uitvoerbaar geacht. Soortenbescherming vormt daardoor vooralsnog geen belemmering. De resultaten van het nader onderzoek worden te zijner tijd verwerkt in dit uitwerkingsplan (voorafgaand aan de vaststelling van het uitwerkingsplan).
Geluid	Het beoogde plan bestaat uit realisatie van woningen binnen een uitwerkingsbevoegdheid voor woningen. Er worden binnen het plangebied geen nieuwe functies gerealiseerd die significante gevolgen voor de geluidbelasting op de omgeving hebben.
Water	De realisatie van de beoogde ontwikkeling zorgt niet voor negatieve effecten op de waterhuishouding.
Bodem	Ter plaatse van de beoogde woongebieden is geen sprake van bodemvervuilingen. Verder onderzoek of sanering is niet van toepassing. De ontwikkeling zelf zorgt niet voor verslechtering van bodemkwaliteit.
Externe veiligheid	De woningen leiden niet tot significant negatieve effecten in het kader van externe veiligheid. Alle risicovolle inrichtingen en leidingen in de omgeving van het plangebied liggen op voldoende afstand. De beoogde ontwikkeling zelf betreft geen risicovolle activiteiten.

Tabel 3: Conclusies effecten op relevante milieu aspecten

Ontwerp uitwerkingsplan

5. Juridische planbeschrijving

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.

Ontwerp uitwerkingsplan

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. Eén van de nutsvoorzieningen die binnen de verkeersbestemming is gesitueerd betreft een bergbezinkbassin. Vanwege de aanzienlijke omvang van het bergbezinkbassin is hiervoor een aparte functieaanduiding opgenomen.

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. Verder zijn de bepalingen voor verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen met betrekking tot inhoud en hoogte overgenomen uit de uitwerkingsregels. Eén van de nutsvoorzieningen die binnen de verkeersbestemming is gesitueerd betreft het bergbezinkbassin. Vanwege de aanzienlijke omvang van het bergbezinkbassin is hiervoor een aparte functieaanduiding opgenomen.

5.3 Dubbelbestemmingen

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.

5.3 Gebiedsaanduiding

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.

Artikel 12.2 Veiligheidszone – invloedsgebied

Op gronden met de aanduiding 'Veiligheidszone – invloedsgebied' mag geen woonzorgvoorziening worden gerealiseerd. Hoewel in voorliggend plan geen woonzorgvoorziening beoogd is, is

Ontwerp uitwerkingsplan

volledigheidshalve deze aanduiding 'veiligheidszone - invloedsgebied' overgenomen uit het moederplan.

Ontwerp uitwerkingsplan

6. Uitvoerbaarheid

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 uitwerkingsplan 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. Tussen gemeente en initiatiefnemer van voorliggend uitwerkingsplan is een posterieure exploitatieovereenkomst gesloten ten behoeve van de ontwikkeling. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de overheid op zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke wijze de grondexploitatiekosten verhalen. 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.

De reacties worden t.z.t. in deze paragraaf weergegeven.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp uitwerkingsplan 'Offem-Zuid, tweede fase deel B' wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren.

Ontwerp uitwerkingsplan

Bijlagen

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Verkendend bodemonderzoek
Bijlage 3	Nader bodemonderzoek
Bijlage 4	Herberekening plaatsgebonden risicocontour
Bijlage 5	Ecologisch onderzoek
Bijlage 6	Beschikking stikstofdepositie
Bijlage 7	Archeologisch proefsleuvenonderzoek
Bijlage 8	Evaluatierapport archeologie
Bijlage 9	Historisch vooronderzoek Niet Gesprongen Explosieven



Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk
☎ +31 (0)71 36 60 600
✉ gemeente@noordwijk.nl
🌐 noordwijk.nl