

Uitwerkingsplan

De Egelantier - woningbouw

Gemeente Noordwijkerhout

Uitwerkingsplan

De Egelantier - woningbouw

Gemeente Noordwijkerhout

Toelichting

In ontwerp ter inzage gelegd	d.d. 27 mei 2015
Vastgesteld door het college van B en W	d.d. 22 september 2015
Onherroepelijk	d.d. ...

Van Riezen & Partners
Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
tel: 020 625 70 25
website: www.vanriezenenpartners.nl

Inhoud

	Pagina
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel uitwerkingsplan	1
1.2 Het plangebied.....	1
1.3 Vigerende uitwerkingsplannen	2
2. Beschrijving van het plangebied en de nieuwbouw	3
2.1 Bestaande situatie	3
2.2 Nieuwbouw	3
3. Beleidskader	5
3.1 Algemeen.....	5
3.2 Europees beleid	5
3.3 Rijksbeleid	5
3.4 Provinciaal beleid.....	6
3.5 Gemeentelijk beleid	10
4. Randvoorwaarden	13
4.1 Milieuzonering.....	13
4.2 Bodem.....	13
4.3 Geluidhinder	14
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	15
4.5 Waterparagraaf.....	17
4.6 Luchtkwaliteit	17
4.7 Besluit Gevoelige bestemmingen	18
4.8 Externe veiligheid	18
4.9 Flora en fauna.....	19
4.10 Kabels en leidingen	20
4.11 Luchthavenindelingbesluit	20
4.12 Milieueffectrapportage	21
5. De juridische planopzet	22
5.1 Standaardisatie digitalisering.....	22
5.2 Hoofdopzet	22
5.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen.....	23
5.4 Aanvullende en algemene bepalingen	23
6. Uitvoerbaarheid	25
6.1 Economische uitvoerbaarheid	25
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Bijlagen:

1. Antea Group van 27 juni 2014, 'Verkennd en nader bodemonderzoek De Egelantier'
2. Antea Group van 18 februari 2014, 'Akoestisch onderzoek woningbouwlocatie De Egelantier'
3. Archeologisch bureauonderzoek, RAAP Archeologisch Adviesbureau, d.d. 5 juni 2013
4. Antea Group van 26 juni 2014, 'Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen bij De Egelantier, gemeente Noordwijkerhout.'
5. Natuurwaardenonderzoek in het kader van het voorontwerp uitwerkingsplan "De Zilk", Natuur-Wetenschappelijk Centrum (NWC), februari 2013

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel uitwerkingsplan

Dit uitwerkingsplan heeft tot doel om een planologische titel te verschaffen voor verlening van een omgevingsvergunning voor 10 nieuw te bouwen woningen naast de nieuwbouw van de “brede” school in De Zilk. Westelijk van de school worden twee rijtjes van vijf woningen gebouwd.

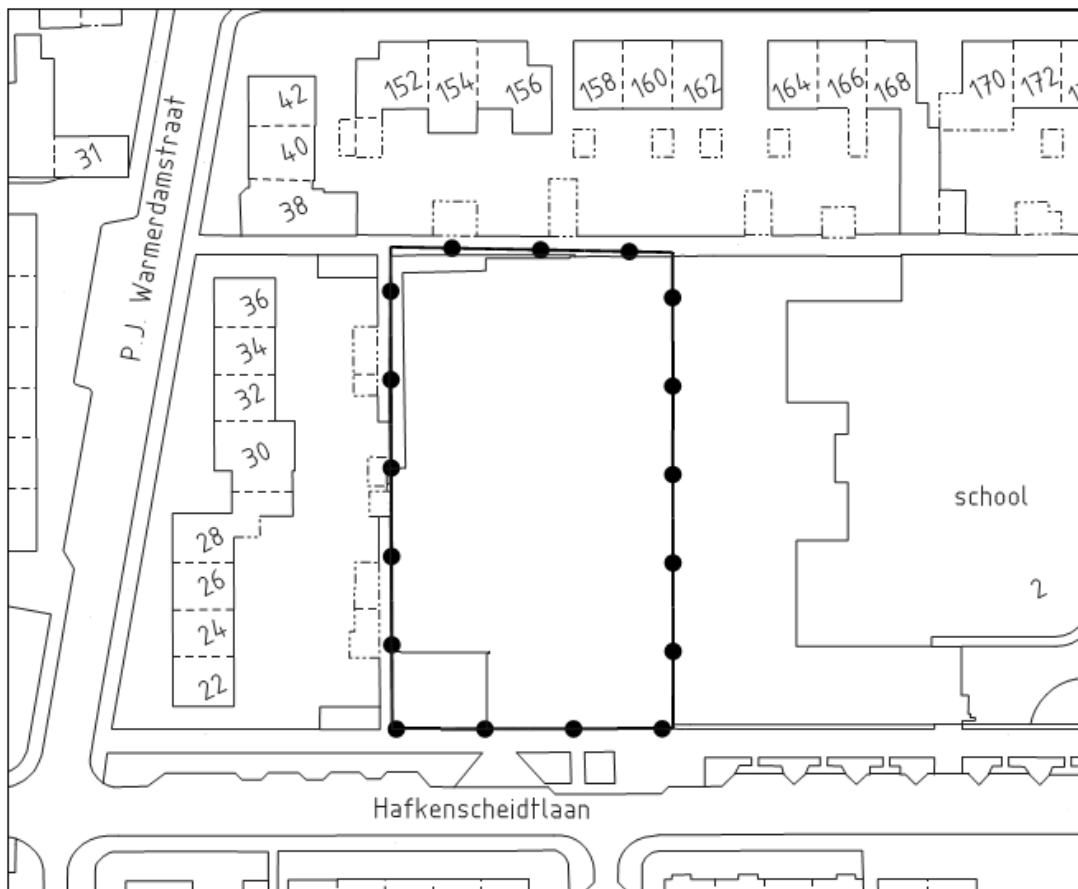
Bij vaststelling van het bestemmingsplan ‘De Egelantier’ op 27 juni 2013 was er nog geen concreet uitvoerbaar bouwplan beschikbaar, daarom werden de nieuwbouwwoningen in dat bestemmingsplan opgenomen als ‘Uit te werken bestemming’. De planvorming is nu zodanig ver voortgeschreden dat er voldoende basis is voor een uitwerking van het bestemmingsplan.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hafkenscheidtlaan en Beukenlaan in De Zilk, gemeente Noordwijkerhout. Het plangebied omvat een klein gebied met een oppervlak van circa 6.250 m².

Het plangebied van het uitwerkingsplan “De Egelantier” wordt begrensd door:

- oostzijde: de perceelgrens van de nieuwe brede school;
- zuidzijde: de perceelgrens aan de zijde Hafkenscheidtlaan;
- noordzijde: de perceelgrens aan de poort of achterpad achter de woningen aan de Zilkerduinweg;
- westzijde: perceelgrens aan de poort of achterpad achter de woningen aan de J.P. Warmerdamstraat.



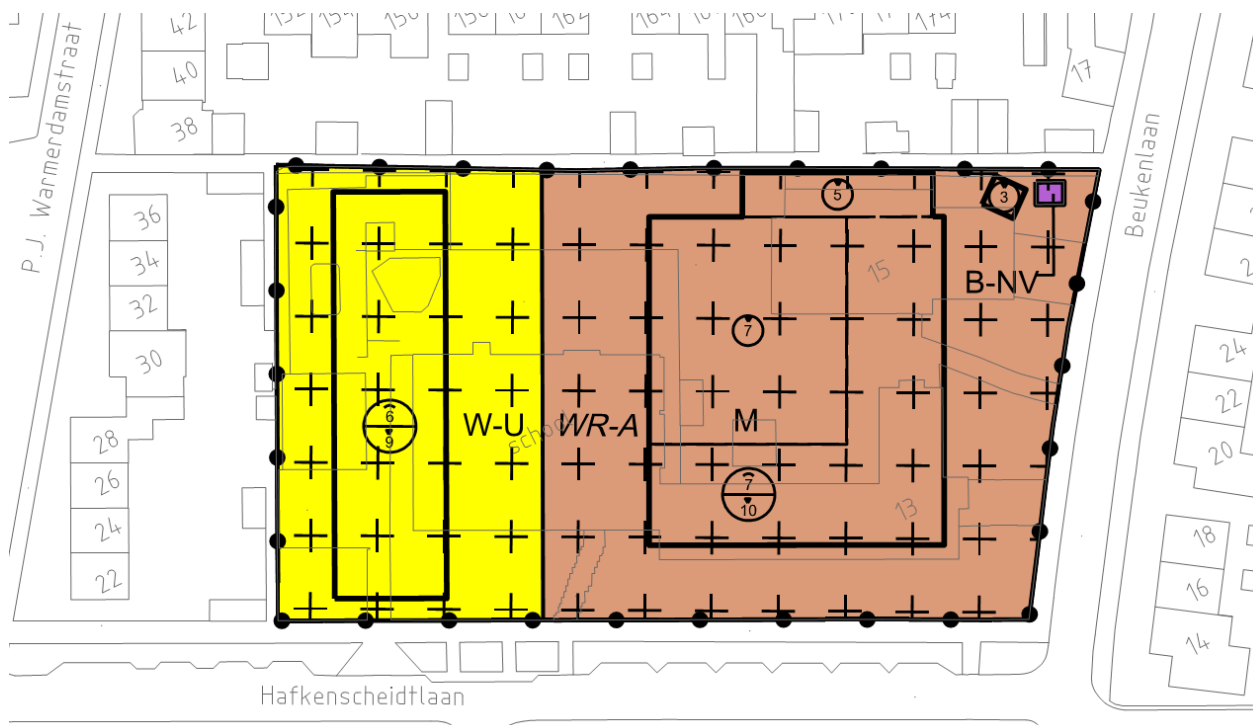
Afbeelding: plangrens uitwerkingsplan “De Egelantier – woningbouw”

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het genoemde plangebied is (tot de inwerkingtreding van dit uitwerkingsplan) het bestemmingsplan “De Egelantier” van kracht.

bestemmingsplan “De Egelantier”

Het bestemmingsplan is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Noordwijkerhout en onherroepelijk sinds 26 september 2014.



Afbeelding: verbeelding bestemmingsplan “De Egelantier”, het gele vlak ,met de bestemmingsaanduiding “W-U” is het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan.

Het plangebied van dit uitwerkingsplan is in het bestemmingsplan “De Egelantier” bestemd voor ‘Wonen - Uit te werken’. Deze bestemming maakt bebouwing en gebruik mogelijk ten behoeve van wonen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, alsmede daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, parkeervoorzieningen, (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

Er kan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend op basis van een in werking getreden uitwerkingsplan, of wanneer de vergunningaanvraag past in het ontwerp van het uitwerkingsplan.

In de uitwerkingsregels is bepaald dat enkel grondgebonden woningen zijn toegestaan en dat er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De bouwregels schrijven voor dat gebouwd dient te worden binnen het bouwvlak en ter plaatse een maximum goothoogte geldt van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter. De algemene afwijkingsregels maken overschrijding van de hoogte met 10% mogelijk.

Voorwaarde is tenslotte dat dient te worden voldaan aan de Wet geluidhinder. Dat betekent dat de geluidbelasting op de gevel niet hoger mag zijn dan 48 dB óf dat hogere waarden worden vastgesteld óf dat dove gevels worden toegepast.

2. Beschrijving van het plangebied en de nieuwbouw

2.1 Bestaande situatie

De ruimtelijke opbouw van De Zilk hangt nauw samen met de ligging en verschijningsvorm van de hoger gelegen Zilkerduinweg: een oude verbindingroute tussen Noordwijkerhout en Vogelenzang. Deze weg is gelegen op een strandwal en verdeelt het dorp in een noordelijk en zuidelijke van de weg gelegen woongebied.

In De Zilk is één basisschool, De Egelantier. Omdat de oude huisvesting van De Egelantier niet meer voldeed, is het vervangen door een multifunctioneel gebouw. Hierin zijn ook een kinderopvang en een gymzaal ondergebracht. Op 13 mei 2014 is de nieuwbouw officieel geopend.

De school staat in een rustige woonbuurt. In de directe omgeving bevinden zich vooral laagbouw woningen. Dit zijn overwegend naoorlogse rijtjeswoningen van twee bouwlagen met een kap.

De omliggende wegen, de Hafkenscheidtlaan en de Beukenlaan zijn rustige straten ingericht als 30 km-zone. De Beukenlaan sluit, ten noorden van het plangebied, aan op de Zilkerduinweg. Parkeren vindt plaats op straat langs de stoeprand en (in de Hafkenscheidtlaan) in parkeerhavens langs de weg.

2.2 Nieuwe woningbouw

Het ruimtebeslag van de schoolkavel van De Egelantier is enigszins verkleind bij de nieuwbouw. Op het westelijke deel van de kavel ontstond zodoende ruimte voor twee rijtjes van vijf woningen. Dit past bij de woningtypologie in de omgeving. Het ontwerp is van STOL architecten uit Lisse.



Afbeelding: artist impression (nieuwe situatie; uiteindelijk beeld wordt grotendeels bepaald door koperskeuze)

De nokhoogte van de nieuwbouw is met 9,9 meter iets hoger dan de uitwerkingsregels bij recht toe staan, zodat voor vergunningverlening gebruik gemaakt moet worden van de algemene afwijkingsbevoegdheid om 10% van de hoogtemaat af te wijken.

De parkeerbehoefte wordt in de openbare ruimte opgelost door haaksparkeervakken aan de overkant van het straatje. Bij deze woningen wordt een parkeernorm van 1,8 per woning gehanteerd, voor 10 woningen zijn zodoende 18 parkeervakken nodig. In het ontwerp wordt uitgegaan van 19 parkeervakken.

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van dit uitwerkingsplan is het relevante ruimtelijke beleid geanalyseerd om vast te stellen of daaruit randvoorwaarden voor dit uitwerkingsplan voortkomen. Hiertoe is een onderscheid gemaakt tussen het Europees beleid, het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Noordwijkerhout.

3.2 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. De kaderrichtlijn is op nationaal niveau vertaald in wetgeving, met name de Wet op de waterhuishouding, maar er is ook doorwerking in de ruimtelijke ordening. Het doel van de Kaderrichtlijn is het bereiken van een goede chemische en ecologische toestand van oppervlaktewater en een goede chemische en kwantitatieve toestand van het grondwater. Om de waterdoelstellingen nationaal vast te stellen wordt op dit moment door VROM een AMvB voorbereid. Hierin worden milieukwaliteitseisen vastgelegd en worden de kaders aangegeven voor vaststelling van de waterdoelstellingen door de provincies. Deze normen moeten in acht worden genomen bij het vaststellen van plannen op grond van de Wet op de waterhuishouding (Wwh-plannen) door het Rijk, de provincie en de waterbeheerder. Deze plannen vormen gezamenlijk de stroomgebiedbeheersplannen zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn.

Bij ruimtelijke besluiten moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of de gewenste watertoestand uit de Wwh-plannen in gevaar wordt gebracht. Als nieuwe bestemmingen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de watertoestand zijn maatregelen nodig. Ruimtelijke besluiten moeten worden voorafgegaan door een watertoets. Doel van deze watertoets is het waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een zo evenwichtig mogelijke wijze in beschouwing worden genomen bij het te nemen ruimtelijk besluit. Het verband tussen de Kaderrichtlijn Water en ruimtelijke plannen is onderwerp van de watertoets. De watertoets is door het Hoogheemraadschap Rijnland uitgevoerd (zie hoofdstuk 4).

3.3 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden en is op 1 oktober 2012 aangevuld.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft

vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Enkele in het Barro opgenomen onderdelen zijn kustfundament, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft directe invloed op het nu in voorbereiding zijnde uitwerkingsplan voor Noordwijkerduin. De concrete doorwerking van het Barro is vertaald in de provinciale Verordening.

Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet. Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in de Ministerraad vastgesteld en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken.

Het beleid van de bovenstaande nota is doorvertaald naar het beleid van het hoogheemraadschap, de waterbeheerder van het gebied.

3.4 Provinciaal beleid

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

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

Verordening Ruimte 2014

De provincie heeft op 9 juli 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. In de Verordening zijn regels opgenomen voor bestemmingsplannen.

In de verordening wordt een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en bestaande ruimtelijke ontwikkelingen.

Onder een bestaande ruimtelijke ontwikkeling wordt verstaan hetgeen:

- a. ingevolge het op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening geldende bestemmingsplan rechtmatig aanwezig is;

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

Het begrip 'nieuw' dat ook in deze verordening wordt gehanteerd, kan worden beschouwd als de tegenhanger van het begrip 'bestaand'.

De Zilk is in de Verordening aangewezen als 'bebouwde ruimte' en valt onder het bestaand stads- en dorpsgebied. Het nu in voorbereiding zijnde uitwerkingsplan voorziet in verdichting van het bestaand stads- en dorpsgebied. Op basis van de voorgaande criteria voor 'bestaand' moet de realisatie van de 10 woningen worden gezien als 'nieuwe ruimtelijke ontwikkeling', ondanks dat voor het gebied al een bestemmingsplan geldt met bouwrecht op basis van de uit te werken bestemming.

Voor de herontwikkeling zijn de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1) en de regels voor Ruimtelijke Kwaliteit (artikel 2.2.1) relevant. De overige artikelen zijn niet van toepassing op de nieuwbouw.

- Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt in principe elke ruimtelijke ontwikkeling begrepen, dus ook bestaande. Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, voorziet het plan echter niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (zie ook uitspraak ABRS d.d. 18 december 2013, zaaknr. 201302867/1/R4).

In de regionale woonagenda wordt de gewenste ontwikkelingsrichting in de regio op hoofdlijnen aangegeven. De agenda is de basis voor de benodigde verantwoording in bestemmingsplannen. Gemeenten hoeven plannen die zijn afgestemd binnen deze agenda niet afzonderlijk te rechtvaardigen aan de provincie, regio of buurgemeenten. Nut en noodzaak zijn dan al aangetoond.

Dit woningbouwplan staat op de door het GS goedgekeurde woningbouwlijst die behoort bij de regionale woonagenda. Daarmee is onderbouwd dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte.

- Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 2.2.1 worden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen regels gegeven met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk indien deze past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

Als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

- zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
- het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard én schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan als de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

- een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
- het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

In de toelichting op de Verordening is een onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen die worden gekwalificeerd als inpassing, aanpassing en transformatie. Onder deze vormen van ontwikkeling wordt verstaan:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten zoals weergegeven in de kwaliteitskaart.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

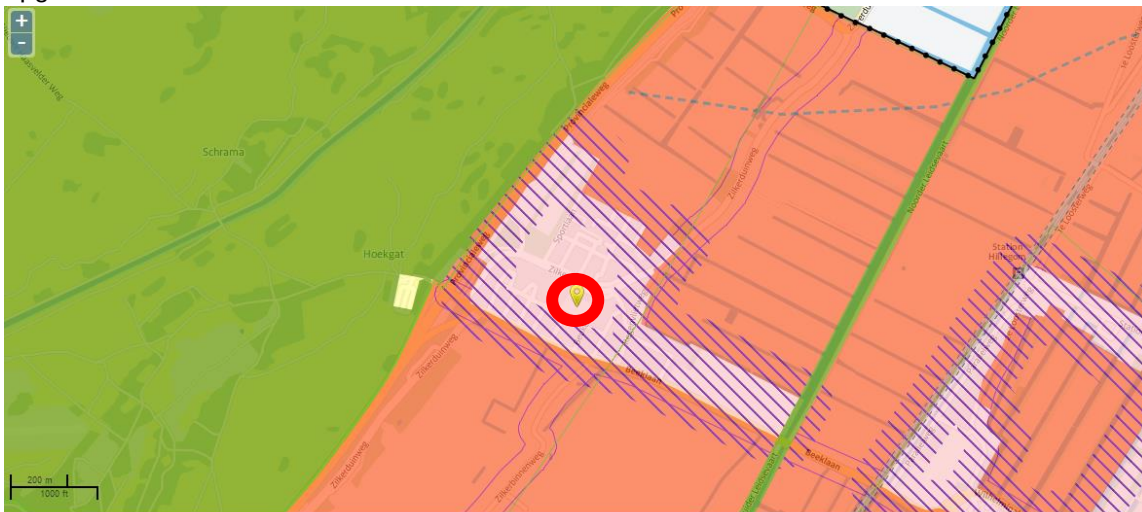
Het onderhavige bouwplan is aan te merken als inpassing als bedoeld in de Verordening. Het project betreft de toevoeging van 10 woningen in vergelijkbare vorm als de bestaande laagbouw in rijtjes in de omgeving. Het is daarom een gebiedseigen ontwikkeling die passend is bij de schaal en aard van het landschap. De bestaande structuren en kwaliteiten in het plangebied zullen niet veranderen.

Indien er sprake is van inpassing dient de ontwikkeling aan te sluiten op de richtpunten zoals weergegeven in de kwaliteitskaart.

- Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Omdat in de regels van de provinciale Verordening een directe koppeling met deze kaart is opgenomen, wordt daarop hierna ingegaan.

De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. In de kaart zijn zogenaamde richtpunten opgenomen.



Afbeelding: uitsnede Kwaliteitskaart, de planlocatie is indicatief weergegeven met een rode cirkel

Op de kwaliteitskaart is de locatie aangewezen als stads- en dorpsgebied:

- Dorpen: Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.
- Richtpunten:
 - Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
 - Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
 - Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
 - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
 - Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.

De Zilk bestaat overwegend uit laagbouw rijtjeswoningen, waaraan het bouwplan zich conformeert. Het stedenbouwkundige patroon eveneens behouden. Er is geen sprake van een hoogteaccent of een cultuurhistorisch waardevol gebouw. In de nabijheid van de locatie bevindt zich geen stedelijke groen- en waterstructuur waaraan een bijdrage geleverd zou kunnen worden. De locatie maakt geen deel uit van het historisch centrum, zodat het geen versterking daarvan kan bewerkstelligen.

Al met al sluit de ontwikkeling aan op de richtpunten zoals weergegeven in de kwaliteitskaart.

Visie Ruimte en Mobiliteit

Voor een deel is de Visie geïntegreerd in de Verordening. Om herhalingen te voorkomen worden hierna alleen aspecten uit de Visie vermeld die niet al in de Verordening aan de orde zijn gekomen. Hetgeen alleen in de Visie staat en niet in de Verordening is niet bindend voor de gemeente.

- Ambities en ruimtelijke hoofdstructuur

De behoeften van de gebruikers staat centraal in het provinciale beleid voor ruimte en mobiliteit. De provincie richt zich op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met blijvende aandacht voor de kwaliteit. De provincie wil met de visie een uitnodigend perspectief bieden. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities.

Deze zijn verwoord in vier rode draden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie, de vier rode draden en de strategische doelstellingen leiden tot een ruimtelijke hoofdstructuur. De planlocatie bevindt zich binnen het gebied dat is aangeduid als 'stedelijke agglomeratie'. In een dergelijk gebied wil de provincie de bebouwde ruimte beter benutten (door het aanbod te laten aansluiten op de maatschappelijke vraag) en de leefkwaliteit verder verbeteren (onder andere door een groenblauwe dooradering). Woningbouw moet voor het grootste deel plaatsvinden in de stedelijke agglomeraties.

Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie.

Conclusie: Het project is in lijn met de VRM doordat het project bijdraagt aan binnenstedelijke verdichting.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie kernen Noordwijkerhout en De Zilk 2020

De gemeenteraad van Noordwijkerhout heeft op 25 februari 2010 de 'Structuurvisie kernen Noordwijkerhout en De Zilk 2020' vastgesteld.

In de Structuurvisie is voor De Zilk vastgesteld dat het cultuurhistorisch karakter van de oude bebouwingslinten, waarin het oorspronkelijke patroon van de oude dorpskern nog zichtbaar is, behouden moet blijven. Het dorpse karakter is uitgangspunt: maximaal 2 bouwlagen met een kap. In geval van nieuwbouw is een volledige derde bouwlaag (zonder kap) mogelijk, waarbij in het ontwerp rekening wordt gehouden dat het geheel niet te massief oogt.

In de Structuurvisie is de herontwikkeling van de locatie De Egelantier voorzien door verplaatsing van de school naar de locatie Zoutdepot en nieuwbouw van woningen in maximaal 2 bouwlagen en een kap op de vrijgekomen locatie.

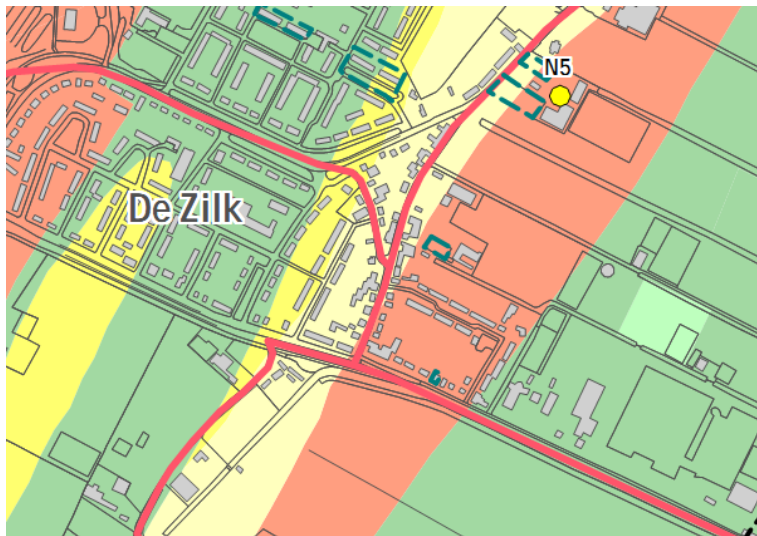
Raadsbesluit herontwikkeling De Zilk

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Noordwijkerhout een besluit genomen over de herontwikkelingsplannen in De Zilk. Op basis van twee studievarianten is besloten om, overeenkomstig variant 2, de nieuwbouw van de Egelantierschool te laten plaatsvinden op dezelfde locatie als die van de huidige school en op de oostzijde van de locatie een rijtje woningen te bouwen. Het schoolperceel is kleiner dan in de oude situatie, maar er wordt wel voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van buitenruimte en klaslokalen.

Nota Archeologie Gemeente Noordwijkerhout

De Nota Archeologie is een eerste aanzet tot het formuleren van het gemeentelijk archeologisch beleid en inventariseert wat er op het gebied van de archeologische monumentenzorg binnen de gemeente Noordwijkerhout geregeld dient te worden. De Nota Archeologie is in 2007 door archeologisch adviesbureau RAAP opgesteld voor de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout. De Nota Archeologie en de bijbehorende Archeologische beleidskaart moet worden geïmplementeerd in nieuwe uitwerkingsplannen. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Archeologische

beleidskaart weergegeven. Het voorliggende plangebied is aangewezen als 'Ingesloten strandvlakte, mogelijk duin- en strandwalresten'. Ten behoeve van het bestemmingsplannen 'De Egelantier' is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. In hoofdstuk 5.4 wordt hier nader op ingegaan.



Afbeelding: uitsnede Archeologische beleidskaart

Paraplubestemmingsplan Gebruiksregels woningen en Procedureregel gemeente Noordwijkerhout

De gemeente Noordwijkerhout heeft op 15 april 2010 het Paraplubestemmingsplan 'Gebruiksregels woningen en Procedureregel gemeente Noordwijkerhout' vastgesteld. Het (paraplu)bestemmingsplan heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente. In het kader van de handhaafbaarheid/uniformiteit van bestemmingsplannen wordt met dit Paraplubestemmingsplan de definitie van woning in alle bestemmingsplannen opgenomen en gelijkgetrokken. Doelstelling is om ongewenst gebruik van woningen tegen te gaan. In het kader van de handhaafbaarheid/uniformiteit van bestemmingsplannen wordt met dit Paraplubestemmingsplan de definitie van woning in alle bestemmingsplannen opgenomen en gelijkgetrokken.

Woonvisie 'Wonen in Noordwijkerhout en De Zilk'

Burgemeester en wethouders hebben op 24 mei 2012 de woonvisie 'Wonen in Noordwijkerhout en De Zilk' vastgesteld. De woonvisie betreft een actualisatie van de 'Woonvisie 2007'. Noordwijkerhout is een gewilde woongemeenten, met twee karakteristieke dorpskernen Noordwijkerhout en De Zilk. De gemeente biedt in het economisch centrum van Nederland (vlakbij Schiphol en Leiden) rustige en dorpse woongemeenschappen. De dorpen liggen tussen de beroemde bloembollenvelden (met De Keukenhof) en grenzen aan het uitgestrekte duingebied tussen Noordwijk en Zandvoort. Deze kwaliteiten zijn in trek, en zullen bij de verdere groei van het stedelijk gebied in de Randstad aan kracht winnen. Het uitgangspunt van de woonvisie is dat de gemeente zich richt op alle doelgroepen, maar hierbinnen krijgen de starters en de ouderen extra aandacht. De inzet voor beide groepen is het meest gebaat bij een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad.

In december 2014 is het ontwerp van de nieuwe woonvisie "Gewoonweg Noordwijkerhout" openbaar gemaakt. Daarin is opgenomen dat in de kern De Zilk gemiddeld 5 woningen per jaar worden gerealiseerd, met een plancapaciteit van maximaal 10. Het voorliggen uitwerkingsplan voldoet daaraan.

De visie is nog niet vastgesteld.

Ontheffingenbeleid Gemeente Noordwijkerhout

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Met deze wet zijn 25 vergunningen samengevoegd in één vergunningstelsel: de omgevingsvergunning. Nieuwe ontwikkelingen en verzoeken om een omgevingsvergunning worden getoetst aan het bestemmingsplan. De besluiten om van het bestemmingsplan af te wijken, zoals de ontheffingen en het projectbesluit, worden met de Wabo in de omgevingsvergunning opgenomen. Om goed in te kunnen spelen op de nieuwe wet is het noodzakelijk vast te leggen hoe om te gaan met de bevoegdheid om in zogenaamde "kruimelgevallen" van beperkte planologische betekenis af te wijken van de bestemmingsplannen. Dit om te voorkomen dat ad hoc op bepaalde verzoeken wordt gereageerd.

Doelstelling het ontheffingenbeleid is een inzichtelijk, uniform en gemeentebreed beleid. Hiermee wordt duidelijkheid geboden aan zowel de aanvrager als de vergunningverlener over de situaties waarin medewerking wordt verleend aan verzoeken om af te wijken. Tevens leiden de vastgestelde beleidsregels tot een meer effectieve en efficiënte afdoening van de aanvragen.

Gemeentelijk Verkeers- en VervoerPlan, 2012-2022

Doelstelling van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan is te voorzien in samenhangend beleid ten aanzien van verkeer en vervoer in de gemeente Noordwijkerhout voor alle vervoerswijzen voor de periode tot 2022. In het onderstaande wordt nader ingegaan op de huidige verkeerssituatie en op toekomstige ontwikkelingen ter plaatse van De Zilk.

- Huidige verkeerssituatie

In de huidige situatie wordt de verkeerssituatie op de Zilkerduinweg als grootste probleem genoemd, gevolgd door de verkeers- en parkeersituatie op de Regenvlietweg en Beukenlaan en de oversteekbaarheid van de N442. De Zilk is één groot verblijfsgebied. Op alle wegen in De Zilk geldt een snelheid van 30 km/uur. De Zilkerduinweg heeft een breed profiel waardoor er vaak te hard wordt gereden. Dit blijkt ook uit snelheidsmetingen die worden uitgevoerd op dit wegvak. Het brede profiel in combinatie met de hoge snelheid maakt het oversteken van de weg ook lastiger. Op de Regenvlietweg rijdt relatief veel (vracht)verkeer aangezien dit de kortste route is van de N442 naar de Zilkerduinweg. Daarbij komt dat het niet mogelijk is om via de N206 in de richting van Vogelenzang te rijden. Dit is niet wenselijk vanwege het krappe profiel van deze weg. Op de N442 ter hoogte van De Zilk geldt een snelheid van 60 km/uur. Op dit wegvak wordt echter vaak harder gereden. De relatief hoge intensiteit in combinatie met de hoge snelheid van het gemotoriseerde verkeer zorgt in de huidige verkeerssituatie voor oversteekproblemen op de N442.

- Toekomstige ontwikkelingen

In de kern De Zilk worden in de periode tot 2020 maximaal 50 woningen gerealiseerd. De toename van het verkeer in De Zilk als gevolg van dit programma bedraagt circa 800 motorvoertuigen per etmaal. Deze toename zal niet leiden tot problemen op de wegen in De Zilk aangezien de nieuwe woningen verspreid over De Zilk worden gerealiseerd. Het verkeer zal zich over de wegen in De Zilk verspreiden. Op basis van de intensiteiten uit 2009 blijkt dat er nog voldoende capaciteit is op de wegen in De Zilk om deze toename van verkeer op te vangen.

- Toekomstige verkeersstructuur

Bij het ontwikkelen van de toekomstige verkeersstructuur is gezocht naar een oplossing voor de genoemde knelpunten in de huidige verkeerssituatie.

De toekomstige verkeersstructuur in De Zilk wordt beïnvloed door het provinciale project ten aanzien van de Duinpolderweg. Met het "on-hold" zetten van de Duinpolderweg en het onderzoek naar de spoorwegvariant wordt het onwaarschijnlijk dat de uitvoering zoals beschreven in het Gemeentelijk

Verkeers- en Vervoerplan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

4. Randvoorwaarden

Het uitwerkingsplan voorziet in nieuwbouw van woningen. Hiervoor dienen diverse onderzoeken naar randvoorwaarden uitgevoerd te worden. Bij de randvoorwaarden gaat het vooral om milieutechnische aspecten, maar zijn ook andere aspecten, zoals verkeer en parkeren van belang.

In het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan 'De Egelantier' zijn de benodigde onderzoeken al uitgevoerd, met uitzondering van bodemonderzoek. Gezien de recente datum daarvan (minder dan 2 jaar oud) zijn geen nieuwe onderzoeken uitgevoerd voor dit uitwerkingsplan, behalve ten aanzien van de milieukundige bodemkwaliteit.

Hierna wordt ingegaan op de onderzoeken die eerder zijn uitgevoerd. Door het onherroepelijk worden van de uit te werken woonbestemming binnen het bestemmingsplan "De Egelantier" is de principiële aanvaardbaarheid van de realisatie van nieuwe woningen op de onderhavige locatie al vast komen te staan.

4.1 Milieuzonering

De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering", versie 2009 geeft per bedrijfscategorie een "veilige" afstand voor het milieuaspect geluid, de zogenaamde richtafstand. Wanneer woningen binnen deze richtafstand - gemeten vanaf de terreingrens van de school en de kinderopvang zijn gelegen, is de woningbouw in principe slechts gemotiveerd mogelijk.

Volgens bijlage 1 van de VNG-publicatie bedraagt de richtafstand voor de opvang en voor de school en de kinderopvang voor wat betreft geluid 30 meter in geval van omgevingstype "rustige woonwijk". Aan deze afstand wordt niet voldaan. Omdat op deze school al vanaf de ontwikkeling van de woonbuurt bestond is er geen aanleiding om onderzoek te doen naar overlast vanwege de school (met kinderopvang) en de nieuwe woningen.

4.2 Bodem

Voor de realisatie van nieuwe bebouwing en functies geldt dat er inzicht dient te zijn in de bodemkwaliteit. De bodem in het projectgebied dient daarom te worden getoetst aan de geldende streefwaarden¹ en interventiewaarden² die zijn opgenomen in de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (d.d. 24 februari 2000, VROM). Er is daarbij sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien een interventiewaarde van een stof wordt overschreden. Sanering is dan noodzakelijk. Het huidige gebruik is onderwijs, de bodem is daarvoor reeds geschikt.

In opdracht van de gemeente Noordwijkerhout is door Antea Group in de periode november 2013 – april 2014 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het voormalig schoolterrein. De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in het rapport van de Antea Group van 27 juni 2014, 'Verkennd en nader bodemonderzoek De Egelantier'.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Verontreiniging met kwik in het grondwater

In het grondwater uit de peilbuis 209-1 is in het verkennend onderzoek een sterk verhoogde concentratie aan kwik gemeten. Na herbemonstering is in het grondwater van de betreffende peilbuis

¹ Streefwaarden geven het milieukwaliteitsniveau aan van een "schone" bodem, die geschikt is voor alle mogelijke functies.

² Interventiewaarden bodemsanering geven het milieukwaliteitsniveau aan waarboven ernstige vermindering optreedt van de functionele eigenschappen van de bodem.

geen verhoogde concentratie aan kwik meer gemeten. Aangezien een mogelijke verontreinigingsbron niet aanwezig is worden de resultaten van de herbemonstering representatief geacht.

Overige waarnemingen

In de boven- en ondergrond ter plaatse van de locatie De Egelantier (Hafkensscheidtlaan) zijn verder maximaal licht verhoogde concentraties in grond en grondwater gemeten. Er is op de zuidoostelijke rand van de onderzoekslocatie geen aanwijzing gevonden van een eventuele verspreiding van de verontreiniging met minerale olie van het aangrenzende perceel.

Toetsing hypotheses

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' voor locatie De Egelantier (Hafkensscheidtlaan) wordt verworpen, vanwege de licht verhoogde concentraties in grond en grondwater.

Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen verkoop van het terrein.

Voorname conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

4.3 Geluidhinder

Conform de Wet geluidhinder is bij de realisatie of het in het uitwerkingsplan mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen en scholen) verplicht akoestisch onderzoek uit te voeren als deze bestemmingen binnen de geluidzone van een weg vallen. Voor het akoestisch onderzoek zijn alleen de wegen van belang waar een maximum snelheid van 50 kilometer per uur of meer geldt. Voor 30 kilometer zones hoeft conform artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden verricht. Volgens jurisprudentie (ABRS 13 februari 2013, zaaknr. 201004275/1/R4) is een degelijk akoestisch onderzoek en een goed onderbouwde afweging bij 30 km/h wegen niettemin nodig.

Wegverkeerslawaa

Bestaande wegen, die niet zijn aangewezen als woonerf of 30 km-zone, hebben een wettelijke onderzoekszone³. Indien binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige gebouwen mogelijk worden gemaakt, dient met een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van de Wgh. Er is ook akoestisch onderzoek noodzakelijk indien er een nieuwe weg met een snelheidsregime van 50 km/u wordt aangelegd en er binnen de geluidszone van deze weg geluidsgevoelige gebouwen zijn gelegen. Voor verkeerslawaa geldt in de wet een voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van de woning. De gemeenteraad kan hogere waarden vaststellen tot 53 dB (in geval van buitenstedelijke wegen) dan wel 63 dB (in geval van binnenstedelijke wegen).

In en nabij het plangebied hebben de provinciale wegen N442 (60 km/uur) en N206 (80 km/uur) een geluidszone van 250 meter. De N206 is een autoweg met een snelheidsbeperking. De overige wegen bevinden zich in een 30 km-zone, deze wegen hebben geen wettelijke onderzoekszone maar kunnen in het kader van 'goede ruimtelijke ordening' worden meegenomen in het uit te voeren akoestisch onderzoek.

³ voor binnenstedelijke wegen geldt een zone van 200 meter voor wegen met maximaal 2 rijstroken en 350 meter voor wegen met meer dan 3 rijstroken, voor buitenstedelijke wegen geldt een zone van 250 meter voor wegen met maximaal 2 rijstroken, 450 meter voor wegen met 3 of 4 rijstroken en 600 meter voor wegen met 5 of meer rijstroken.

Het voorliggende plangebied is gelegen midden in de dorpskern. De locatie ligt niet direct aan gezoneerde wegen, maar wel binnen de zone van de Zilkerduinweg.

In opdracht van de gemeente Noordwijkerhout is door Antea Group akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in het rapport van de Antea Group van 18 februari 2014, 'Akoestisch onderzoek woningbouwlocatie De Egelantier'.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Hoogduinweg (N442) de geluidbelasting ter plaatse van de te projecteren woningen ten hoogste 38 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden, waarmee nader onderzoek naar maatregelen en een procedure vaststelling hogere waarden achterwege kan blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordeningen in gevolge de Wet ruimtelijke ordening is tevens de geluidbelasting vanwege 30 km/uur wegen inzichtelijk gemaakt. De geluidbelasting vanwege 30 km/uur wegen rondom het plangebied bedraagt ten hoogste 55 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Voor deze wegen zijn geen formeel geen grenswaarden van toepassing. Voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid zijn de grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder wel gebruikt om de resultaten enigszins te duiden. De berekende geluidbelasting is weliswaar hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar blijft ruimschoots beneden de maximale ontheffingswaarde. Zeker gezien de worst case aannamen in de verkeerscijfers, waardoor de geluidsbelasting eerder wordt overschat dan onderschat, is het voldoende aannemelijk dat sprake is van een aanvaardbare geluidsinvloed op de te projecteren woningen.

Spoorweglawaaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Een akoestisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Volgens de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen uitwerkingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen.

Het bouwplan zal niet voorzien in kelders, zodat eventuele archeologische waarden in principe niet aangetast hoeven te worden. Afhankelijk van de verwachtingswaarde kan er echter aanleiding zijn om voorafgaand aan het heien archeologisch veldonderzoek te laten plaatsvinden.

In opdracht van de gemeente Noordwijkerhout heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in september en mei 2013 een archeologisch bureauonderzoek (BO) uitgevoerd ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan 'De Egelantier'. Dit onderzoek van 5 juni 2013 is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

De doelstelling van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie over bekende of verwachte archeologische waarden binnen het plangebied aan de hand van bestaande bronnen teneinde een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen. In het bureauonderzoek wordt aanbevolen om in het bestemmingsplan de voorschriften zoals opgesteld op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Noordwijkerhout over te nemen. In het bestemmingsplan is deze archeologische verwachting opgenomen als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In het

voorliggende uitwerkingsplan worden deze bepalingen een-op-een overgenomen, zodat bij vergunningverlening rekening wordt gehouden met de archeologische verwachtingswaarde.

In opdracht van de gemeente Noordwijkerhout is door Antea Group archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in het rapport van de Antea Group van 26 juni 2014, 'Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen bij De Egelantier, gemeente Noordwijkerhout.'

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek kunnen de onderzoeksvragen als volgt worden beantwoord:

1. Wat is de bodemopbouw en zijn er aanwijzingen voor bodemverstoringen?

De bodem binnen het plangebied De Egelantier wordt van boven naar beneden gekenmerkt door de aanwezigheid van een 0,6 à 1,3 m dik verstoord dan wel (deels) opgebracht pakket zand. Vanaf een diepte van 1,3 m - mv is hier de onverstoorde bodem aangetroffen. Het gaat hierbij om een dik pakket veen, waarvan het bovenste gedeelte (de eerste 0,4 m) sterk veraard is. Het onderste gedeelte bestaat uit mineraalarm veen. De dieper liggende zandlagen werden hier, door de hoge grondwaterstand, niet aangeboord. Aangenomen kan echter worden dat deze op meer dan 1,0 m - NAP aanwezig zal zijn.

De bodem binnen het plangebied De Egelantier is tot op een diepte van (circa) 1,3 m - mv verstoord. Uitgaande van een maaiveldhoogte van 1,0 à 1,3 m + NAP, betekent dit dat de bodem tot op een diepte van 0,0 à 0,3 m - NAP is verstoord.

2. Zijn er vegetatiehorizonten aangetroffen? Zo ja, wat is hiervan de aard, diepteligging en kwaliteit (gaafheid)?

In het plangebied zijn geen vegetatiehorizonten aangetroffen.

3. Is er binnen het plangebied een vindplaats aanwezig en/of zijn er archeologische indicatoren aangetroffen die hierop kunnen wijzen? Zo ja, wat is de aard, conserveringstoestand en datering van deze indicatoren/vindplaats?

Er zijn tijdens het veldonderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het gaat hier echter wel om een verkennende fase van het inventariserend veldonderzoek door middel van boringen. Het doel van de verkennende fase van het veldonderzoek is het in kaart brengen van de bodemopbouw en het aantonen van eventuele bodemverstoringen. De afwezigheid van archeologische indicatoren kan dan ook niet worden beschouwd als indicatie voor de afwezigheid van een archeologische vindplaats

4. Indien archeologische lagen aanwezig zijn; op welke diepte bevinden deze zich en wat is de maximale diepte?

Nee (zie verder vraag 2).

5. Waaruit bestaat of bestaan deze archeologische laag of lagen?

Niet van toepassing (zie vraag 2).

6. In welke mate wordt een eventueel aanwezige vindplaats verstoord door realisatie van geplande bodemingrepen?

Voor de locatie De Egelantier geldt dat er geen archeologische vindplaats tot 1,5 m onder maaiveld verwacht wordt. Op basis van de resultaten van eerdere boringen in het plangebied en de huidige gegevens is het mogelijk onder de veenlaag nog intacte duin- en strandafzettingen aan te treffen waar mogelijk archeologische resten uit het neolithicum aanwezig kunnen zijn.

7. In welke mate stemmen de resultaten van het veldwerk overeen met de verwachtingen van het bureauonderzoek?

Op basis van het bureauonderzoek werd er rekening mee gehouden dat er archeologische resten in het plangebied De Egelantier aanwezig konden zijn.

Voor het plangebied geldt dat hier sprake is van een verstoord (afgegraven) pakket duinafzettingen op een veenpakket. In de ondergrond is waarschijnlijk sprake van duin- en strandafzettingen met een hoge verwachting op resten uit het neolithicum. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de kans op de aanwezigheid van intacte archeologische waarden op deze locatie laag wordt ingeschat tot 1,5 m onder maaiveld. Vanaf 1,65 m onder maaiveld kunnen wel archeologische vindplaatsen worden aangetroffen.

8. Wat zijn de aanbevelingen? Is nader onderzoek noodzakelijk? En zo ja, waaruit kan deze bestaan?
Zie hiervoor het onderstaande advies.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek kan het volgende (selectie)advies worden geformuleerd:

Aanbevolen wordt om de eerste 1,5 m van het bodemprofiel van de deellocatie de Egelantier vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Bij diepere grondwerkzaamheden dient het terrein nader onderzocht te worden door middel van een karterend booronderzoek met als doel het bepalen van de aan- of afwezigheid van een archeologische vindplaats in de duin- en strandafzettingen.

Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

4.5 Waterparagraaf

Het plangebied is in de huidige situatie reeds geheel verhard. Er wordt geen nieuwe verharding in het plangebied aangelegd. Het watersysteem wordt door de in dit uitwerkingsplan mogelijk gemaakte activiteiten niet negatief aangetast.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Egelantier' heeft overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland over de inhoud van het voorliggende plan plaatsgevonden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft positief geadviseerd op het bestemmingsplan en ten behoeve van de vaststelling van dit uitwerkingsplan is geen nadere advisering nodig.

4.6 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een uitwerkingsplan, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht. De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate'

aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

Het aantal nieuwe woningen is gering (10) en dit aantal blijft, ook gecumuleerd met de nieuwe woningen op de locatie Zoutdepot, ruim onder de 1.500 en daarom Niet In Betekenende Mate. Het uitwerkingsplan voldoet daarom aan de Wet milieubeheer en een onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit is daarom dus niet nodig.

4.7 Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen.

De woningen zijn geen gevoelige bestemming en de locatie is niet gelegen nabij een rijksweg. De afstand tot de provinciale weg is meer dan 50 meter.

4.8 Externe veiligheid

Inrichtingen

Het uitwerkingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico worden binnen het plangebied daarom niet overschreden.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de "Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" kader. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op 10⁻⁶. Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden.

Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

Buisleidingen

Er bevinden zich geen buisleidingen in de nabijheid van het plangebied, zodat het uitwerkingsplan is gelegen buiten de invloedssfeer van een buisleiding. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

4.9 Flora en fauna

Natura 2000

De Europese Unie heeft zich ten doel gesteld uiterlijk in 2010 de achteruitgang van de biodiversiteit een halt toe te roepen. Zij doet dit onder meer door het realiseren van een netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. De belangrijke Europese instrumenten om de doelstelling van Natura 2000 te realiseren zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen bepalen dat de lidstaten speciale gebieden aanwijzen, die geschikt zijn om het duurzaam voortbestaan van de meest bedreigde soorten en habitattypen te verzekeren. In en rondom de Natura 2000-gebieden zal rekening gehouden moeten worden met de voorwaarden voor het voortbestaan van die soorten en habitattypen.

De bescherming van de Natura 2000-gebieden loopt langs drie sporen: aanwijzing, beheerplan en vergunning. Dit is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. In deze wet is Natura 2000 in de Nederlandse regelgeving verankerd.

Eerst wordt voor elk gebied vastgelegd met welk doel het is aangemerkt als Natura 2000 gebied (de instandhoudingsdoelen) en wordt de exacte begrenzing vastgesteld. Dit gebeurt in de vorm van een aanwijzingsbesluit. Vervolgens wordt per gebied een beheerplan gemaakt, waarin staat beschreven wat er nodig is om de natuurdoelen van dat gebied te halen. Daar hoort ook een beschrijving bij van wat wel en niet is toegestaan in het gebied.

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstoringseffect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. De Natuurbeschermingswet kent een externe werking: zowel projecten en handelingen in als buiten een Natura 2000-gebied kunnen vergunningplichtig zijn. Voor elk plan, project of handeling die mogelijke significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied moet een passende beoordeling worden gemaakt. Er is sprake van 'significante gevolgen' wanneer: 'Een plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een gebied, moet worden beschouwd als een plan of project dat significante gevolgen kan hebben voor het gebied, wanneer het de instandhoudingsdoelstellingen daarvan in gevaar dreigt te brengen'. Ingrepen met mogelijke (negatief) significante gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van het beschermde gebied zijn niet toegestaan, tenzij een vergunning kan worden verkregen. Aan het verlenen van een vergunning zijn voorwaarden verbonden, deze zijn vastgelegd in artikel 19d (en volgende) Nb-wet.

Het nabij het plangebied van dit uitwerkingsplan gelegen natuurgebied Kennemerland-Zuid is bij besluit van 7 mei 2013 aangewezen als Natura 2000-gebied. Hierdoor moeten voorgenomen ontwikkelingen in deze situatie getoetst worden aan de status van Natura 2000 en aan de status van Beschermd Natuurmonument. Er blijven dus twee toetsingskaders naast elkaar bestaan.

Voor zover de doelen voor het Beschermd Natuurmonument naast die voor het Natura 2000-gebied staan, geldt het oorspronkelijke beschermingsregime voor het Beschermd Natuurmonument. De Natura 2000 doelen gaan in geval van strijdigheid vóór op de bestaande doelen van het Beschermd Natuurmonument.

De op 16 maart 2010 aangenomen Crisis- en herstelwet grijpt in op de toetscriteria voor gebieden waarvan de status van Beschermd Natuurmonument is komen te vervallen omdat deze zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Dat betekent dat effecten van de voorgenomen ontwikkelingen in deze situatie alleen getoetst moeten worden aan wat in de Nb-wet staat over Natura 2000 (artikel 19d).

De toetsing aan de Nb-wet heeft als doel om in beeld te brengen of er van het “project” negatieve effecten op de middels de Nb-wet beschermde natuurwaarden kunnen worden verwacht en daarmee of er wel of geen vergunning is vereist voor het uitvoeren van het project.

Het Natura 2000 gebied ligt westelijk van de provinciale weg N206 en grenst daaraan. Het uitwerkingsplan ligt bijna 400 meter oostelijk van deze weg. Gezien de grote afstand en de geringe schaal van het project wordt uitgesloten dat het project negatieve gevolgen heeft voor het Natura 2000 gebied. Een passende beoordeling of een Nb-wet vergunning zijn niet nodig.

Flora en fauna

Op grond van de Flora en faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere uitwerkingsplannen.

Het Natuur-Wetenschappelijk Centrum (NWC) heeft het ‘Natuurwaardenonderzoek in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan “De Zilk”, gemeente Noordwijkerhout’ uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij het voorliggende uitwerkingsplan. Er bevindt zich geen bebouwing binnen het plangebied, zodat er geen bebouwing is die geschikt kan zijn voor verblijfplaatsen van vleermuizen of vogels.

De Flora en faunawet staat vaststelling van het uitwerkingsplan en realisatie van de woningen niet in de weg,

4.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen hoofdkabels en leidingen in het gebied die van betekenis zijn voor het voorliggende uitwerkingsplan.

4.11 Luchthavenindelingbesluit

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het Luchthavenindelingbesluit Schiphol en het Luchthavenverkeerbesluit Schiphol.

Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. In het besluit zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van luchtverkeerswegen, vlieghoogtes rondom de luchthaven, regels ten aanzien van uitstoot van stoffen, maximale risicogewicht van vliegtuigen, maximale geluidsbelasting gedurende de nacht en etmaal.

Het Luchthavenindelingbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een “beperkingengebied” aangewezen. Binnen dat gebied gelden beperkingen ten aanzien van maximale bouwhoogten, vogelaantrekkende functies en toegestane functies (zoals woningen).

Voor de onderhavige locatie van de geldt op grond van het Luchthavenindelingbesluit uitsluitend een maximale bouwhoogte van 150 meter, gemeten vanaf het peil van de luchthaven (-4 meter NAP). De hoogte van het uitwerkingsplan ligt ver onder dit maximum. Het uitwerkingsplan is daarmee in overeenstemming met het Luchthavenindelingbesluit.

4.12 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Aangezien het voorliggende uitwerkingsplan betrekking heeft op een ontwikkeling van geringe schaal is een zeer beperkte beoordeling aan de orde.

De ontwikkeling leidt niet tot noemenswaardige nieuwe emissies of verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag is vergelijkbaar met in de voorheen bestaande situatie. Weliswaar is het uitwerkingsplan gelegen in de nabijheid van het Natura2000-gebied Kennemerland-Zuid, maar dit natuurgebied wordt gezien de afstand niet beïnvloed door de ontwikkeling. De herontwikkeling is getoetst op eventuele effecten op alle relevante milieueffecten (zie paragrafen 4.1 t/m 4.11).

Conclusie

Het uitwerkingsplan geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.

5. Juridische planopzet

5.1 Standaardisatie en digitalisering

Op grond van de Wro moeten alle plannen volgens de standaarden SVBP 2012 in elektronische vorm worden voorbereid, vastgesteld en vervolgens beschikbaar gesteld. Daarnaast moet er een versie van het plan in analoge vorm worden vastgesteld.

5.2 Hoofdopzet

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de planverbeelding, waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan.

Verbeelding

Op de analoge verbeelding van het uitwerkingsplan (plankaart) wordt door middel van letters, kleuren, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de bouwregels aangegeven.

Mocht tussen de inhoud van het analoge plan en van de elektronische weergave of van het plan in de digitale vorm en de papieren weergave een verschillende uitleg mogelijk zijn, dan prevaleert de elektronische weergave of plan in digitale vorm. Als er tussen beide vormen van het plan een verschillende uitleg mogelijk is, prevaleert het digitale plan.

Als ondergrond voor de plankkaart is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankkaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het uitwerkingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankkaart weergegeven.”

Regels

In de planregels van het uitwerkingsplan moet in ieder geval worden geregeld welk digitale plan wordt vastgesteld. Dat is in Hoofdstuk 1 van dit uitwerkingsplan opgenomen in lid 1.2.

Omdat sprake is van een uitwerking van het bestemmingsplan ‘De Egelantier’ gelden alle in dat bestemmingsplan opgenomen regels ten aanzien van de begrippen, wijze van meten, de algemene regels en de overgangsregels ook voor het uitwerkingsplan. Opdat het uitwerkingsplan als zelfstandig leesbaar plan wordt vastgesteld, zijn de van toepassing zijnde bepalingen uit het bestemmingsplan ook opgenomen in dit uitwerkingsplan.

In hoofdstuk 2 zijn alleen de in dit uitwerkingsplan betrokken bestemmingen opgenomen, die ook op de planverbeelding staan aangegeven. Dat zijn de bestemmingen ‘verkeer’, ‘Wonen’ en ‘Waarde – Archeologie’. De bestemming ‘Waarde – Archeologie’ is al bestaand in het bestemmingsplan ‘De Egelantier’. In het bestemmingsplan bestaat nog geen eindbestemming voor woningbouw en verkeersareaal, om die reden zijn de nieuwe bestemmingen ‘Verkeer’ en ‘Wonen’ geïntroduceerd. De bestemmingsregels zijn ontleend aan de gelijklopende bestemmingen in het omliggende bestemmingsplan ‘De Zilk’.

5.3 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

In een bestemmingsartikel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is hierbij, zoals in paragraaf 5.2 is beschreven, een vaste volgorde aangehouden.

De bestemmingen van het onderhavige uitwerkingsplan zijn geregeld (in alfabetische volgorde) in de artikelen 3 t/m 6.

Artikel 3 – Tuin

Het in het plangebied aanwezige (voor-) tuinen zijn bestemd als 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn tuinen, water en toegangswegen en paden behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen toegestaan.

De ter plaatse geldende bouwregels zijn opgenomen in lid 2.

Artikel 4 – Verkeer

Het in het plangebied aanwezige verkeerareaal is bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn verkeersdoeleinden met daarbij behorende voorzieningen zoals, wegen, fiets- en voetpaden, fietsenstallingen, verblijfsgebied, parkeervoorzieningen, bergbezinkbassins, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan.

De ter plaatse geldende bouwregels zijn opgenomen in lid 2.

Artikel 5 – Wonen

Het aanwezige woningen en (achter) tuinen zijn bestemd als 'Wonen'. Het gebruik van de woning voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn tevens tuinen en erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding begrepen.

De ter plaatse geldende bouwregels zijn opgenomen in lid 2. Het huidige ontheffingenbeleid van de gemeente dat betrekking heeft op bebouwing ter plaatse van het voorerf- en het achtererf gebied is opgenomen in de planregels.

Artikel 6 – Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden. De aanvrager van een omgevingsvergunning dient (indien de aanvraag betrekking heeft op grondroerende werkzaamheden van 500 m² of meer en dieper dan 0,3 meter onder peil) een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.4 Aanvullende en algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 van de regels regelt een aantal bepalingen, die voor het hele plangebied gelden.

In artikel 7 is de anti-dubbeltelregel opgenomen. De algemene bouwregels (artikel 8) geven de toegestane overschrijding van in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen aan.

In artikel 9, de algemene gebruiksregels, is het toegelaten gebruik van de bebouwing en de gronden geregeld en wordt tevens bepaald welk gebruik strijdig is met het uitwerkingsplan.

De algemene afwijkingsregels (artikel 10) zorgen voor flexibiliteit van het plan. Deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders tot afwijking is niet specifiek op één bestemming gericht en kan gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn opgenomen in artikel 11.

In hoofdstuk 4 van de regels is in artikel 12 het overgangsrecht opgenomen. Artikel 12 heeft ten doel de rechtstoestand tijdens de overgangsfase vast te leggen.

In het laatste artikel 13 wordt de titel weergegeven waarmee de regels dienen te worden aangehaald, te weten 'regels van het uitwerkingsplan De Egelantier – woningbouw'.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor het project is een overeenkomst van grondverkoop gesloten. Die overeenkomst voorziet in het kostenverhaal van de gemeente. Er zal derhalve geen toepassing worden gegeven aan artikel 6.12 lid 2 Wro en geen grondexploitatieplan worden vastgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Uitwerkingsplanprocedure

Voordat dit uitwerkingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening.

Overleg ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke Ordening

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro is het bestemmingsplan 'De Egelantier' voorgelegd aan onderstaande betreffende instanties.

- Provincie Zuid Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Brandweer Hollands Midden
- Monumentencommissie

De in dat kader gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan en daarmee wordt rekening gehouden bij de verwezenlijking van de bestemmingen. Voor vaststelling van dit uitwerkingsplan is nieuw overleg niet nodig.