

Uitwerkingsplan | Toelichting

De Zilk, Het Zilt

Gemeente Noordwijkerhout



Vastgesteld: 2 oktober 2018

Datum: 3 oktober 2018

Projectnummer: 160261

ID: NL.IMRO.0576.UP201600001-0003

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Planvorm	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	7
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	Ontwikkelingslocatie 'Het Zilt'	8
2.3	Plangebied van dit uitwerkingsplan	9
3	Planbeschrijving	10
3.1	Uitgangspunten	10
3.2	Ontwikkelingsplan 'Het Zilt'	12
3.3	Dit uitwerkingsplan	14
4	Beleidskader	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Regionaal beleid	22
4.4	Gemeentelijk beleid	24
5	Planologische uitvoerbaarheid	30
5.1	Milieuaspecten	30
5.2	Natuur	48
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	52
5.4	Verkeer en parkeren	56
5.5	Ondergrondse infrastructuur	58
6	Toelichting op de planregels	59
6.1	Inleiding	59
6.2	Dit uitwerkingsplan	59
7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
7.1	Economische uitvoerbaarheid	62
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62

Bijlagen:

- 1. Beeldkwaliteitsplan**
- 2. Akoestisch onderzoek wegverkeer**
- 3. Verkennend bodemonderzoek**
- 4. Nader bodemonderzoek**
- 5. Asbestinventarisatie gebouwen**
- 6. Akoestisch onderzoek industrielawaai**
- 7. Quick scan flora en fauna**
- 8. Nader onderzoek soorten**
- 9. Voortoets**
- 10. Archeologisch inventariserend onderzoek**
- 11. Archeologisch proefsleuvenonderzoek**
- 12. Nota zienswijzen**
- 13. M.e.r.-beoordelingsbesluit**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Noordwijkerhout is voornemens om de locatie van het voormalige zoutdepot (inclusief een voormalig sportterrein) te herontwikkelen tot een nieuwe woonbuurt, 'Het Zilt' geheten. De herontwikkeling bestaat in totaal uit ca. 130 woningen alsmede enkele voorzieningen en detailhandel.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'De Zilk' is sprake van een uit te werken woonbestemming waarmee is voorgesorteerd op deze herontwikkeling. Met het voorliggend uitwerkingsplan zal een deel van de uit te werken woonbestemming worden uitgewerkt in eindbestemmingen, waarmee de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

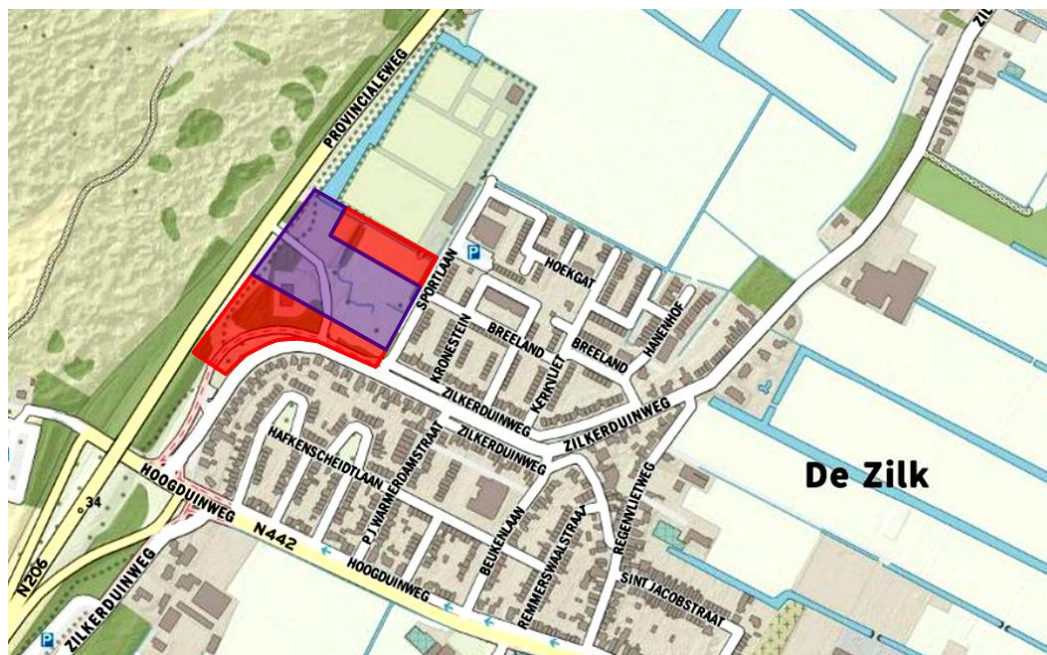
Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op het grootste deel van de woningen binnen het herontwikkelingsplan 'Het Zilt'. Enkele woningen aan de noordzijde worden niet opgenomen in dit uitwerkingsplan omdat niet geheel aan de uitwerkingsregels wordt voldaan. Ook de beoogde voorzieningen (een supermarkt en een G.O.E.D. (Gezondheidsvoorzieningen Onder Een Dak)) zijn niet geheel mogelijk binnen de uitwerkingsregels en worden derhalve niet meegenomen in dit uitwerkingsplan. Om die reden wordt voor deze planonderdelen een separate planologische procedure gevolgd in de vorm van een bestemmingsplan. In de navolgende toelichting wordt de ontwikkeling 'Het Zilt' wel integraal besproken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van de ontwikkelingslocatie betreft in hoofdzaak de locatie van het voormalige zoutdepot dat is gelegen aan de rand van de dorpskom van De Zilk. Ook een deel van de oude tennisvelden maken deel uit van de ontwikkelingslocatie. Het plangebied van dit uitwerkingsplan betreft het centrale deel (momenteel open grasveld). De rest van de ontwikkelingslocatie (de zuidwestelijke hoek en een strook aan de noordzijde) is gelegen binnen het bestemmingsplan dat separaat aan dit uitwerkingsplan in procedure wordt gebracht. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied op topografische kaart



Topografische kaart met aanduiding ontwikkelingslocatie middels aanduiding plangebied voorliggend uitwerkingsplan (paars omkaderd) en separaat bestemmingsplan (rood omkaderd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is bestemmingsplan 'De Zilk' dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Noordwijkerhout d.d. 27-6-2013 (onherroepelijk 26 september 2013).

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'. Ten slotte gelden enkele dubbelbestemmingen en aanduidingen.

'Woongebied - Uit te werken'

Binnen deze bestemming is wonen met aan-huis-gebonden beroepen, detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening toegestaan met de bijbehorende voorzieningen. Verder geldt:

- binnen de totale bestemming een maximum van 130 woningen;
- dat maximaal 500 m² toegestaan voor een supermarkt en 100 m² voor overige detailhandel, met dien verstande dat er voldoende ruimte dient te zijn voor parkeren;
- een maximale bouwhoogte van 10 m voor het oostelijke deel van de uit te werken bestemming en 15 m voor het westelijke deel.

Overig

Voor het overige geldt:

- het gehele plangebied ligt in een archeologische dubbelbestemming. Er is sprake van drie dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waarde - Archeologie - 3';
- het westelijke deel is gelegen binnen een wijzigingsgebied ('Wro-zone - wijzigingsgebied - 4b'). Hier mogen de gronden worden gewijzigd in water ten behoeve van de hydrologische bufferzone (een randsloot).



Uitsnede uit verbeelding met aanduiding plangebied uitwerkingsplan (fuchsiarode stippellijn)

Toetsing

De beoogde woningen van voorliggend uitwerkingsplan die zijn gelegen binnen het onderhavig plangebied passen binnen de uitwerkingsregels. In paragraaf 3.2 wordt hier nader op ingegaan.

Gezien voorgaande is het mogelijk om de ontwikkeling van de woningen mogelijk te maken middels voorliggend uitwerkingsplan.

1.4 Planvorm

Dit uitwerkingsplan is een ontwikkelingsgericht plan om de realisatie van 98 woningen mogelijk te maken. De overige 32 woningen alsmede de voorzieningen binnen de ontwikkelingslocatie 'Het Zilt' worden mogelijk gemaakt binnen een bestemmingsplan, waarvoor een separate procedure zal worden gevolgd. Ook een strook van het plangebied aan de noordzijde (waar woningen worden beoogd) wordt in dit bestemmingsplan meegenomen.

Naast deze toelichting bestaat het uitwerkingsplan uit bijbehorende regels en een verbeelding.

1.5 Leeswijzer

Dit uitwerkingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 omvat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 5 gaat nader in op de uitvoerbaarheid in relatie tot de milieu- en ruimtelijke aspecten. De toe-

lichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 6) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 7).

2 Bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

Strandwallen

De structuur van het landschap van Noordwijkerhout en omgeving is gevormd door de strandwallen. De strandwallen liggen aan de basis van de opbouw van het landschap. Deze strandwallen zijn de restanten van de oude duinen die hier circa 4.500 jaar geleden zijn ontstaan. De natuurlijke hoogtes van de strandwallen hebben er toe geleid dat men hier de eerste woningen en wegen op heeft aangelegd. Deze karakteristieke structuur van lintbebouwing is in huidige landschap nog goed herkenbaar.



Kern De Zilk, rond 1917 (L) en rond 1959 (R). Bron: www.topotijdreis.nl



Kern De Zilk, eind jaren 60 (L), eind jaren 80 (R). Bron: www.topotijdreis.nl

De Zilk

De bebouwing is van oorsprong geconcentreerd langs de wegen op de strandwallen, en aan de wegen die haaks op de strandwal staan. Deze eerste bebouwing in De Zilk is ontstaan net na 1900. Later heeft men de gronden die oorspronkelijk afgegraven zijn voor de bollenteelt steeds verder bebouwd en is het ruimtebeslag voor verkeer toegenomen. Dit kwam pas echt tot stand na de tweede wereldoorlog.

De grootste groei van De Zilk vond plaats in de jaren '60 van de vorige eeuw. Op voorgaande kaartbeelden is goed te zien hoe de duinvlakten zijn ingevuld.

2.3 Plangebied van dit uitwerkingsplan

Het plangebied van dit uitwerkingsplan betreft het centrale en deels noordelijke deel van de ontwikkelingslocatie 'Het Zilt'. Het zuidelijke en deels noordelijke deel wordt vervat in een bestemmingsplan dat een separate procedure doorloopt.



Luchtfoto met globale contour plangebied uitwerkingsplan (bron: Google Maps)



Foto plangebied vanaf Sportlaan



Foto plangebied zicht op zoutdepot-terrein



Foto's van de bestaande bebouwing op locatie Zoutdepot

3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten

3.1.1 Algemene stedenbouwkundige uitgangspunten

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'De Zilk' (het 'moederplan') zijn de uitgangspunten voor de ontwikkelingslocatie opgenomen (de zogenaamde 'Zoutdepot-locatie').

Hieruit volgen de navolgende uitgangspunten.

- De ontwikkeling op de Zoutdepot-locatie zal in maat en schaalgrootte van De Zilk ontworpen moeten worden. Dit uit zich zowel in de bouwhoogte als de stedenbouwkundige "korrelgrootte". Langs de N206 kunnen appartementgebouwen worden gebouwd bestaande uit 4 bouwlagen.
- De ruimtelijke bestaande structuur van wegen en bebouwing is kenmerkend voor het oude dorp. Deze structuur is het hoofduitgangspunt voor het uitbreidingsplan. Derhalve is het de bedoeling de weg het Breeland door te trekken zodat er wordt aangesloten op de bestaande structuur van het dorp. Tevens dient de parallelweg langs de Zilkerduinweg te worden doorgezet.
- Een belangrijke doelstelling bij de herontwikkeling van de Zilk is de toename van de woningvoorraad. De locatie Zoutdepot moet een grote diversiteit aan woningen voor verschillende doelgroepen krijgen.
- De bestaande (tijdelijke) supermarkt aan de Breeland wordt verplaatst naar de locatie Zoutdepot. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de huidige oppervlaktemaat van de supermarkt en een mogelijkheid om een (klein) gedeelte beschikbaar te stellen aan een aan de supermarkt gelieerde functie (postservicepunt, bakker).

Tevens is in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan een indicatieve stedenbouwkundige inrichtingstekening opgenomen.

Bij de uitwerking van de plannen voor de ontwikkelingslocatie is rekening gehouden met de gestelde uitgangspunten. In de navolgende paragraaf waarin het voorliggende ontwikkelingsplan wordt toegelicht, wordt waar nodig nader ingegaan op de gestelde uitgangspunten.

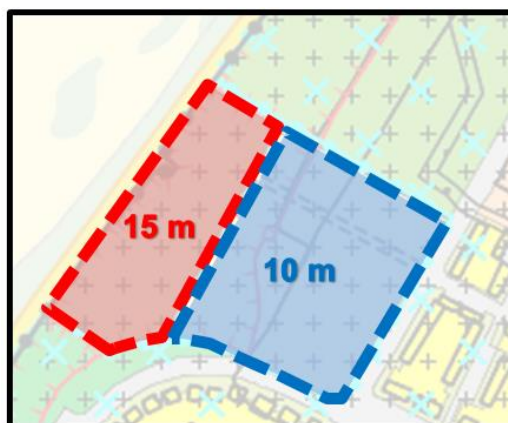
3.1.2 Uitwerkingsregels

In de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' van het vigerende bestemmingsplan 'De Zilk' zijn de uitwerkingsregels opgenomen waaraan in het uitwerkingsplan voldaan moet worden.

Aan de belangrijkste regels is hierna getoetst.

- Het maximum aantal woningen is 130.
Hieraan wordt voldaan; dit uitwerkingsplan biedt ruimte aan 98 woningen, in combinatie met het bestemmingsplan worden maximaal 130 woningen gerealiseerd.
- Op basis van een parkeerbalans dient voor de functie wonen aangetoond te worden dat in voldoende parkeercapaciteit wordt voorzien.
In paragraaf 5.4 wordt hierop nader ingegaan, en hieruit blijkt dat er voldoende parkeercapaciteit wordt voorzien.

- Ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' dient bij de uitwerking van het plan rekening te worden gehouden met het doortrekken van de wegenstructuur van de weg 'Breeland'
De gronden ter plaatse van deze aanduiding liggen niet in het uitwerkingsplan, om welke reden nadere toetsing aan deze regel niet noodzakelijk is.
- Uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.
In paragraaf 5.1.3 wordt hierop nader ingegaan; hieruit blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is.
- Aan de bepalingen van de Flora- en faunawet kan worden voldaan.
In paragraaf 5.2 wordt hierop nader ingegaan; hieruit blijkt dat aan de Wet natuurbescherming (die op 1 januari in werking is getreden en waarin de Flora en Faunawet is opgegaan) kan worden voldaan.
- Maximum bebouwingspercentage: 50% van het bestemmingsvlak.
Bij de regeling waarvoor is gekozen (met bouwvlakken en beperkte bouw mogelijkheden buiten de bouwvlakken) zal het totale bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' kleiner zijn dan 50%. Dit is ook expliciet in de regels bepaald.
- Maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven.
In navolgende afbeelding zijn de maximale bouwhoogtes opgenomen. Deze zijn in dit uitwerkingsplan gerespecteerd en overgenomen in de regeling.



Te hanteren bouwhoogtes

- Gevels van woningen moeten worden uitgevoerd als dove gevel, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat dit niet hoeft.
Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat een deel van de woningen moet worden uitgevoerd met dove gevels. Zie verder paragraaf 5.1.2.
- Er geldt een wijzigingsgebied om ter plaatse water te realiseren ten behoeve van de hydrologische bufferzone.
Dit wijzigingsgebied is overgenomen op de verbeelding en in de regels van voorliggend uitwerkingsplan.

Er is niet getoetst aan de regels die specifiek gelden voor de niet-woonfuncties in de zuidwesthoek en de strook met woningen aan de noordzijde, aangezien deze geen deel uitmaken van dit uitwerkingsplan; hiervoor wordt separaat een bestemmingsplan vastgesteld.

3.2 Ontwikkelingsplan 'Het Zilt'

Algemeen

In deze paragraaf wordt het gehele ontwikkelingsplan 'Het Zilt' besproken. Het uitwerkingsplan ziet toe op een deel daarvan. In paragraaf 3.3 wordt dit nader verduidelijkt.

De totale ontwikkeling voorziet in de bouw van 130 woningen, een supermarkt (die van een andere locatie verplaatst wordt) en een G.O.E.D. (Gezondheidsvoorzieningen Onder Een Dak) danwel eventueel consumentverzorgende dienstverlening. De navolgende afbeelding betreft de stedenbouwkundige tekening.



Impressie Inrichtingsplan Zoutdepot (bomen en groenvoorzieningen zijn indicatief). Bron: Beeldkwaliteitsplan Zoutdepot De Zilk.

Woningen

Het woningbouwprogramma bestaat uit 3 appartementenblokken met totaal 58 woon-eenheden, 12 twee-kappers en 60 eengezinswoningen. In totaal komen er maximaal 130 woningen. Het biedt een diversiteit aan woningen voor verschillende doelgroepen. Daarnaast zijn de geplande woningen voldoende flexibel en toekomstbestendig.

Detailhandel en maatschappelijke functies

Het programma bevat een supermarkt (1.000 m²) ter vervanging van de tijdelijke supermarkt aan het Breeland en een G.O.E.D. (Gezondheidsvoorzieningen Onder Een Dak). Deze functies zijn ondergebracht in het meest zuidelijke appartementenblok. In het verkavelingsontwerp is maximaal 600 m² opgenomen voor deze functie.

Beeldkwaliteitsplan

Er is een beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkelingslocatie opgesteld. Deze is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

De belangrijkste elementen hieruit zijn:

- Er wordt een hoogwaardige, hedendaagse wijk ontwikkeld met een dorps karakter, passend bij het karakter en schaalgrootte van De Zilk. Bij de situering van de bouwblokken is eveneens aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing van De Zilk.
- De voor ogen zijnde architectuur sluit aan bij de woningen in De Zilk. Dit is een variatie van een dorps en kleinschalige architectuur met variërende kappen gerelateerd aan de oude linten, de seriematige naoorlogse bebouwing met een grotere korrelgrootte en de moderne appartementen aan de Breeland.



Impressie nieuwe eengezinswoningen en twee-onder-een-kap woningen

- De appartementenblokken zijn door de ligging parallel aan de provinciale weg N206 en het duinlandschap passend in de stedenbouwkundige structuur. De bouwhoogte van de appartementenblokken bestaat uit vier bouwlagen. Door hun schaal en ligging vormen de appartementenblokken ook (in beperkte mate) een geluidsscherm voor de nieuwe wijk.



Impressie nieuwe appartementenblokken

Architectuur

De architectonische uitwerking en verdere vormgeving van de gebouwen in het gebied liggen nog niet tot in detail vast, om zo de architecten voldoende ruimte te geven voor een optimaal resultaat.

Verkeer

Zoals voorgeschreven in de uitwerkingsregels is het stedenbouwkundig ontwerp met de omgeving geïntegreerd (o.m. de Zilkerduinweg). Dit geldt zowel voor de geprojecteerde rijbanen als de nieuwe groenzone aan de Zilkerduinweg. De aanliggende openbare ruimte wordt in een later stadium nader ingevuld in overleg met de gemeente.

Er is voor gekozen om de Breeland niet te laten doorlopen in het plangebied. De woonstraat komt verder naar het noorden, aan de rand van het plangebied. Ruimtelijk is dit gewenst, aangezien hiermee de weg, met groenstrook en parkeerstrook een buffer vormt tussen de woningen en het sportcomplex aan de noordzijde. Omdat hiermee

een afwijking is ontstaan op de uitwerkingsregels, is ervoor gekozen om de noordelijke strook buiten het plangebied van dit uitwerkingsplan te houden.

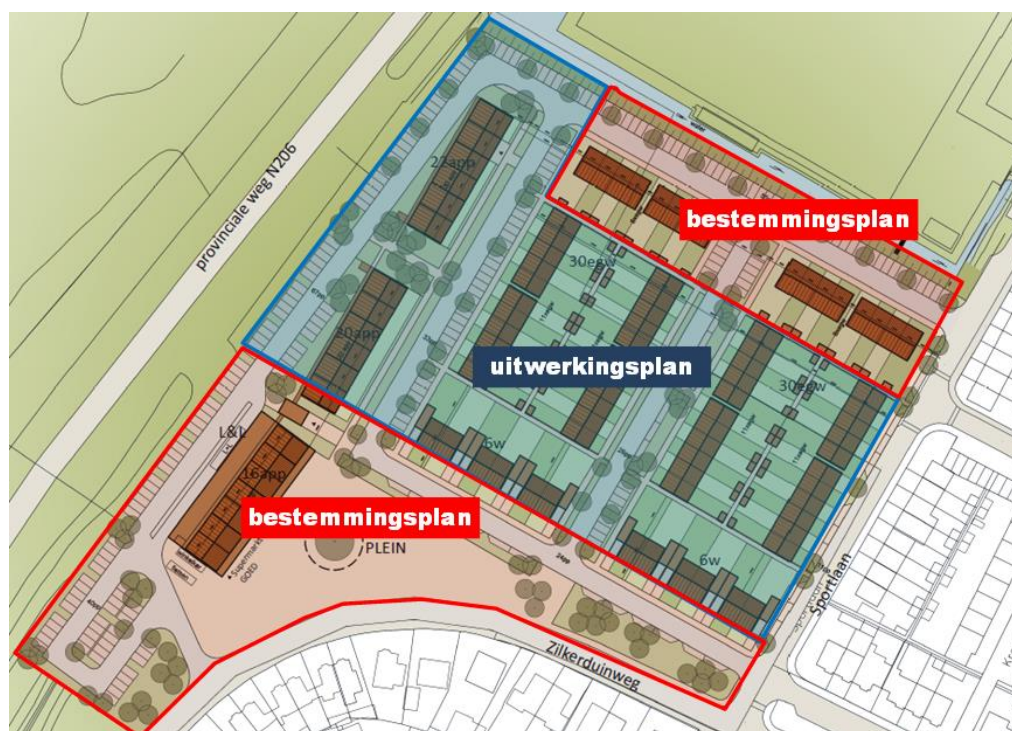
Parkeren

De parkeervoorzieningen voor de woningen zijn gepositioneerd aan de straat waar ze zich in bevinden. De voor ogen zijnde invulling bestaat uit haaks en langsparkeren, afgewisseld met groen en bomen. Het parkeren voor de toekomstige bewoners van de appartementenblokken en de bezoekers van de supermarkt en overige voorzieningen bevindt zich in een parkeerhof tussen de provinciale weg N206 en de appartementenblokken. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de parkeerbalans.

3.3 Dit uitwerkingsplan

Dit uitwerkingsplan ziet toe op het deel van het ontwikkelingsplan waar de meeste woningen gerealiseerd worden. Het betreft het centrale en deels het noordelijke deel van het ontwikkelingsgebied. Hier worden in totaal 98 woningen gerealiseerd: 56 eengezinswoningen en maximaal 42 appartementen in de bouwstrook aan de westzijde.

Het zuidelijke en deels noordelijke deel van de ontwikkelingslocatie wordt vervat in een separaat bestemmingsplan. Hier zijn de niet-woonfuncties gelegen (supermarkt en GOED) alsmede nog eens 16 appartementen en 16 grondgebonden woningen. Hiermee komt in totaal het aantal woningen op 130.



Tekening verdeling ontwikkelingslocatie in plangebied uitwerkingsplan en bestemmingsplan

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'Kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en de 3^e Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijk domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

De structuurvisie bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028):

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

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan raakt geen rijksbelangen en is hiermee niet in strijd met de SVIR.

4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Ten aanzien van de begrenzing van de NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) vaststellen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Beoordeling en conclusie

Er zijn geen nationale belangen in het geding in het plangebied; derhalve werpt het Barro geen belemmeringen op.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

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.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig uitwerkingsplan betreft de realisatie van 98 woningen. Hierbij wordt volledig gebruik gemaakt van de uitwerkingsregels uit het vigerende bestemmingsplan.

De overzichtsuitspraak van de Raad van State inzake de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ wijst erop dat een uitwerkingsplan, voor zover dat blijft binnen de uitwerkingsbevoegdheid in het moederplan, niet wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee hoeft te voldoen aan artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Om die reden is een nadere toetsing formeel niet nodig.

Dit laat onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening het wenselijk is om in te gaan op de vraag of er vraag is naar de beoogde woningen.

In dit kader is de gemeentelijke woonvisie van belang. Dit is de Woonvisie 2015, die is geactualiseerd in september 2017. Uit de woonvisie blijkt dat de woningbehoefte in de periode 2015-2019 330 tot 500 woningen bedraagt. Dit betekent de realisatie van 65 tot 100 woningen per jaar.

Vanuit de woonbehoefte in de regionale woonagenda is er ruimte voor het toevoegen van circa 70 woningen per jaar. Daarboven komt de opgave om bij te dragen aan de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. Voor die opgave zijn nog eens tot 50 woningen per jaar gewenst. In totaal 120 woningen.

Het aantal "harde" bouwplannen komt uit op ruim 500 woningen, circa 100 per jaar. Deze planvoorraad is hard nodig om de productie te realiseren, mede omdat regelmatig vertragingen in ontwikkelingen optreden. Gesteld wordt dat om 120 woningen per jaar te kunnen realiseren een plancapaciteit nodig is van 150 woningen, om een buffer bij planuitval te hebben.

De onderhavige ontwikkelingslocatie is opgenomen in de harde plancapaciteit. Dit betekent dat aan de behoefte aan deze woningen niet hoeft te worden getwijfeld. Zoals hiervoor is geschetst is de totale harde plancapaciteit in de gemeente reeds te weinig om te kunnen voorzien in de volledige behoefte.

De kwantitatieve behoefte is hiermee voldoende aangetoond. Wat betreft de kwalitatieve behoefte kan worden verwezen naar de tabel met de lokale woningbouwbehoefte zoals die in de woonvisie is opgenomen. Deze is hierna opgenomen.

¹ [RvS Zaaknummer 201608869/1](#): Wanneer het voorgaande bestemmingsplan niet bij recht voorzag in de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, maar daarin wel was voorzien in een ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan niet benutte uitwerkingsplicht voor de desbetreffende stedelijke ontwikkeling, geldt dat de mate waarin de uitwerkingsplicht keuzemogelijkheden bood aan het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de in het uitwerkingsplan op te nemen functies en de omvang daarvan, bepalend is voor het antwoord op de vraag of het opvolgende bestemmingsplan, waarin één of meer van dergelijke functies in een bepaalde omvang bij recht worden opgenomen, een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (uitspraken van 26 april 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:1155](#) (Midden-Delfland) en van 24 februari 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:489](#) (Westland)).

Woningen	Vragers	Afzetbaar- heid	Opmerkingen
Sociale huur			
Appartement/ gelijkvloers	Starters	++	Starters zoeken vooral lage prijs Senioren realiseren verhuiscens in beperkte mate Groeï vraag naar woningen voor kleine huishoudens
	Senioren	0/+	
Eengezinswoning	Gezinnen	0	Op termijn vraaguitval, minder gezinnen. Nu goed verhuurbaar, het enige alternatief
Vrije sector huur			
Appartementen	Starters Jonge gezinnen	0/+	Starters, stellen en jonge gezinnen die teveel verdienen voor sociale huur of zich nog niet willen binden (arbeidsmobiliteit). Max € 900,- Senioren met goed pensioen. Max € 1000,- <i>Nu nog zeer beperkte vraag</i>
	Senioren		
Eengezinswoning	Jonge gezinnen	0	Jonge gezinnen met middeninkomen. Max. € 1000,- <i>Nu nog zeer beperkte vraag</i>
Koop			
Appartementen	Starters	0	Starters slaan appartement over. Goede kwaliteit noodzaak voor afzetbaarheid. Max. € 160.000. Daarboven risicomarkt. Nichemarkt voor luxe seniorenappartementen
	Senioren		
Eengezinswoning	Starters Gezinnen	++	Tot € 260.000 eenvoudig afzetbaar. Daarboven kwaliteitsvraag: goede prijs-kwaliteitverhouding en ruime stedenbouwkundige opzet voorwaarde.

Tabel: lokale woningbehoefte

Uit de tabel blijkt dat er veel behoefte is aan eengezinskoopwoningen. Alle grondgebonden woningen binnen dit plan vallen binnen dit segment. Wat betreft appartementen is er eveneens sprake van een duidelijke behoefte, met name bij sociale huur en in de vrije huursector. Hiermee is ook de kwalitatieve vraag voldoende beargumenteerd.

De tweede vraag in de Ladder: het zoeken van alternatieve locaties bij buitenstedelijke ontwikkelingen, is bij dit plan niet aan de orde aangezien de ontwikkeling plaats vindt binnen bestaand stedelijk gebied (en binnen een bestaande stedelijke bestemming).

Hiermee is voldoende aandacht gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014 en 2016)

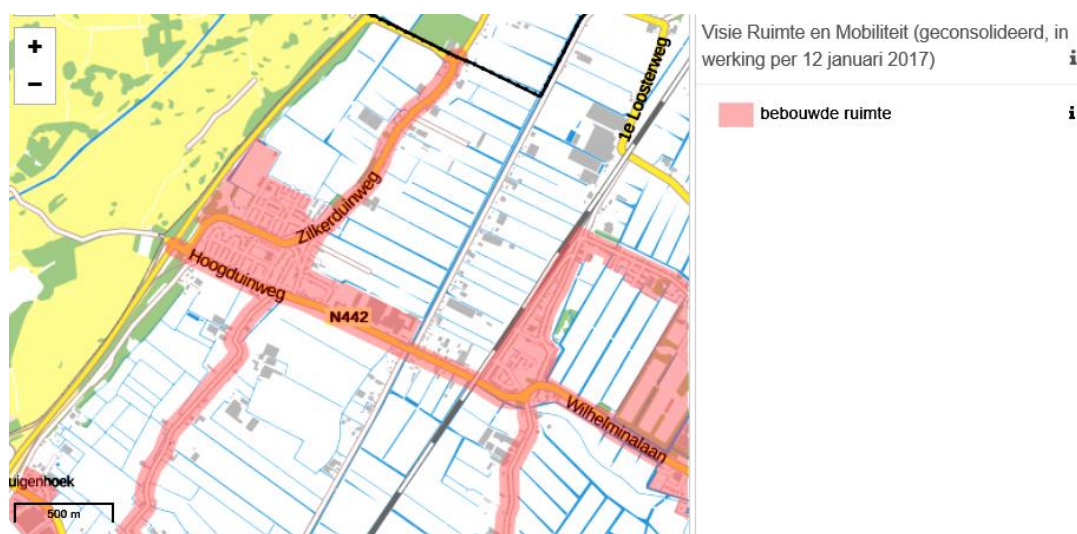
In de Visie Ruimte en Mobiliteit (vastgesteld door de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014 en geactualiseerd d.d. 14 december 2016) geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk, aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.

Vier rode draden

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

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.

Bij onderhavig plan zijn met name de rode draden 1 en 3 van belang.



Kaart 1: Beter benutten bebouwde ruimte

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. De infrastructuur biedt, hoewel druk bereden, nog veel kansen. Er staat in Zuid-Holland slechts nog een beperkt aantal toevoegingen op stapel in het infrastructuurnetwerk, vooral ontbrekende schakels. 'Beter benutten en opwaarderen' betekent in het stedelijk gebied vooral verdichten, herstructureren en transformeren. Met de Visie Ruimte en Mobiliteit neemt de provincie een aantal maatregelen waarmee het aanbod aan woningen beter aansluit op de vraag. De bestaande plancapaciteit wordt geactualiseerd. De provincie biedt samenwerkende gemeenten ruimte om eigen keuzes te maken, maar stelt waar nodig ook grenzen.

3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie deltalandschappen: veen-, rivieren- en kustlandschappen. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken. Tegelijk verschaft zij duidelijkheid over de soms kwetsbare kwaliteiten die de Zuid-Hollandse landschappen maken tot wat ze zijn, en keuzes die de provincie maakt om deze te beschermen. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Behoud én ontwikkeling van kwaliteiten staan hierin centraal. De systematiek biedt kansen voor nieuwe dynamiek in het landelijk gebied.

De essentie van het handelingskader is een drieslag in de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en een drieslag in gebiedscategorieën. Naarmate de invloed van een ontwikkeling geringer is en de waarden in een gebied minder kwetsbaar of bijzonder zijn, is de bemoeienis van de provincie kleiner. Een voorgenomen initiatief wordt aangemerkt als 'inpassing', 'aanpassing' of 'transformatie'. De aansluiting bij de aard en de schaal van het landschap is bepalend: een 'inpassing' sluit erop aan, een 'transformatie' verandert beide, een 'aanpassing' sluit wel bij de schaal maar niet bij de aard van het landschap aan of andersom. In principe staat het gemeenten vrij om inpassingen in de groene ruimte toe te laten. Voor aanpassingen of transformaties is een positief kwaliteitsoordeel van de provincie nodig. Hierbij maakt ook de karakteristiek van de locatie uit. In delen van de groene ruimte is de flexibiliteit minder.

In gebieden met een specifieke, bijzondere waarde wil de provincie ieder initiatief voor inpassing of aanpassing op zijn merites beoordelen en is transformatie bij voorbaat uitgesloten. In een kwaliteitskaart werkt de provincie uit welke ruimtelijke kwaliteiten de locatie aanwezig zijn. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit.

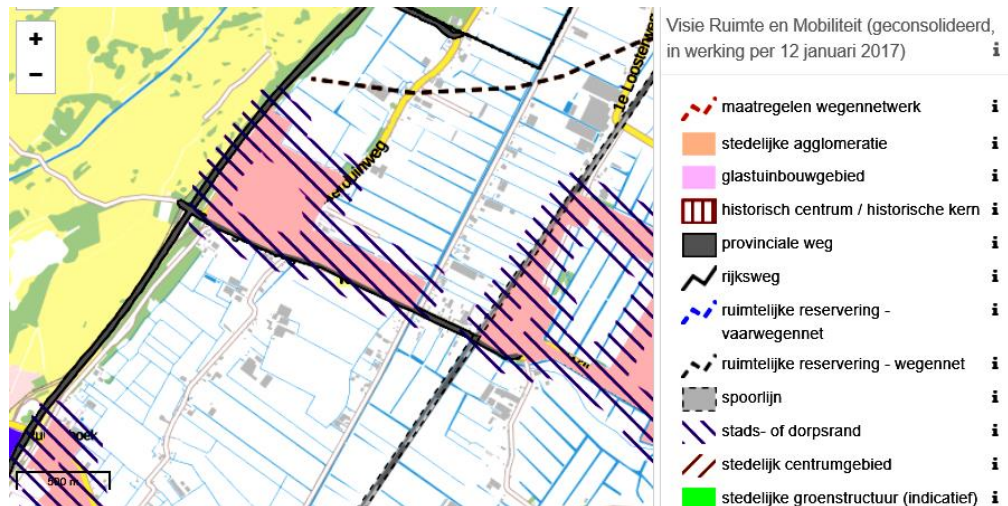
Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. De kwaliteitskaart wordt in 4 lagen uitgewerkt:

1. Laag van de ondergrond;
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
3. Laag van de stedelijke occupatie;
4. Laag van de beleving.

Beter benutten en opwaarderen bebouwde ruimte

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het "bestaand stads- en dorpsgebied" (BSD).

De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit. De provincie zet in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied.



Kaart 20: Laag van stedelijke occupatie

Op de kaart van de stedelijke occupatie (zie boven) is het plangebied aangeduid als bestaand stads- en dorpsgebied. Het plangebied is aangegeven als stads- of dorpsrand. Hiervoor geldt het beleid dat ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand bij moeten dragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheidt de provincie drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap.

Wonen

De provincie verwacht van gemeenten dat zij met elkaar in regionale visies inzicht geven in de mogelijkheden die de bestaande voorraad en doorstroming bieden, dat voorraad- en huisvestingsbeleid worden vastgesteld en dat daaruit volgende acties worden geformuleerd. Het bouwprogramma is het sluitstuk, dat volgt uit kwalitatieve en kwantitatieve behoefteramingen en uit de voorziene ontwikkeling van voorraad en de bewoning daarvan.

De provincie biedt de gemeenten hiervoor een referentiekader aan via woningmarktverkenningen. Woningbouw zal voor het grootste deel plaats moeten vinden in de stedelijke agglomeratie. Maar ook daarbuiten is er bouwbehoefte. Het grootste deel van de bouwbehoefte betreft woningen in een centrumstedelijk, buitencentrum- of centrumdorps milieu. Maar ook in andere milieus moet worden bijgebouwd. De provinciale kwantitatieve en kwalitatieve behoefteramingen, die eens per drie jaar worden geactualiseerd, vormen een referentiekader voor het gesprek tussen provincie en regio's over de actualisering van regionale woonvisies. De hoofdlijnen van dat kader staan in het Programma ruimte.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig initiatief is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied en daarmee binnen de bestaande ruimte. Het plan voorziet in de toevoeging van 130 woningen,

een commerciële ruimte en een maatschappelijke voorziening (dit uitwerkingsplan ziet toe op de realisatie van het grootste deel van de woningen). Dit draagt in algemene zin bij aan de provinciale doelstelling voor het beter benutten van bebouwde ruimte. De nieuwe ontwikkeling komt in de plaats van enkele schuren en tennisbanen (met bijbehorende bebouwing). Er is hierdoor ter plaatse sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens is sprake van een verfraaiing van de dorpsrand. Ter plaatse wordt een front gemaakt met hogere bebouwing langs de buitenrand van het plan. Gezien de ligging aan de provinciale weg is dit passend.

Het uitwerkingsplan is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014)

De Verordening Ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

Beoordeling en conclusie

De locatie maakt onderdeel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied. De Verordening bevat – naast het toepassen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zie paragraaf 4.1.3 - geen specifieke regels voor het plangebied c.q. de inhoud van het plan wat betreft de toevoeging van woningen.

4.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Holland Rijnland 2009-2019

De samenwerkende gemeenten in de regio (Hillegom, Kaag en Braasem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voor- schoten en Zoeterwoude) en Holland Rijnland presenteren in de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 (vastgesteld 28 oktober 2009) hun visie op de gewenste ontwikkelingsrichting van de woningmarkt. De visie is voortgekomen uit de behoefte aan het afstemmen van nieuwbouw- en herstructureringsplannen.

De woonvisie maakt inzichtelijk welke kwantitatieve en kwalitatieve vragen er in de woningmarkt leven en hoe de woningbouwplannen daarop kunnen aansluiten. De visie draagt bij aan versterking van de woonkwaliteiten in de Randstad en sluit aan bij verschillende bovenregionale visies, zoals Randstad 2040, de verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel en de woonvisie van de provincie Zuid-Holland. Daarnaast wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met andere parallelle beleidstrajecten en ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt.

De Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 dient meerdere doelen:

- de samenwerkende gemeenten en Holland Rijnland stellen een perspectief vast dat zij met elkaar delen: visie, doelstellingen en afspraken;
- de Woonvisie vormt een basis voor het vaststellen van het kwantitatieve en kwalitatieve bouwscenario en voor nadere afstemming over het bouwscenario gedurende de uitvoering;

- formulering van afspraken over de wijze waarop de regiogemeenten zich verantwoordt over de uitvoering en over de wijze waarop we reageren op ontwikkelingen in de woningmarkt;
- de Woonvisie is het richtinggevende beleidskader voor corporaties, projectontwikkelaars, bewoners en niet in de laatste plaats, voor de regiogemeenten;
- de Woonvisie dient, samen met de Regionale Structuurvisie, als beleidsmatig kader voor de regio-inzet richting het Rijk, bijvoorbeeld bij Verstedelijkingsafspraken.

Volgens de visie willen de regiogemeenten en Holland Rijnland voldoende woningen bouwen om de in de Regionale Structuurvisie gehanteerde groei van de regionale woningbehoefte op te vangen. Het gaat om in totaal 40.000 woningen van 2000 tot 2020. Er wordt ingezet op een passend aanbod aan woningen en woonmilieus. Om een passend aanbod te creëren als antwoord op de woningvraag van alle doelgroepen betekent dit: meer onderscheidende woonmilieus en een grotere variatie aan woningen. In verband daarmee wordt in het gezamenlijk gemeentelijke nieuwbouwprogramma (2000-2020) een minimumpercentage aan sociale woningen opgenomen. Voor de gemeente Noordwijkerhout geldt dat 30% (van de bruto toevoeging) van de woningbouw sociaal dient te zijn (20% sociale huur en 10% sociale koop).

Beoordeling en conclusie

Gesteld kan worden dat het bouwplan past binnen deze visie. Er wordt een divers en kwalitatief hoogwaardig aanbod aan de woningmarkt toegevoegd.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG)

De raden van de zes greenportgemeenten (Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen) hebben de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek vastgesteld in 2009. In 2016 is deze vernieuwd.

De ISG is voor de greenportgemeenten van de Duin- en Bollenstreek een wettelijk zelfbindend kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied tot 2030 en geldt als toetsingskader voor toekomstige bestemmingsplannen.

De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) B.V. zal samen met de aandeelhoudende greenportgemeenten verder vormgeven aan de inhoud en uitvoering van het meerjarenprogramma, dat voortvloeit uit de ISG. De ISG is gericht op het creëren van een vitale Greenport met een vitaal landschap.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig voornemen betreft een herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. De ISG is hiermee beperkt relevant. Onderhavig plan is in overeenstemming met de ISG.

Regionale woonagenda Holland Rijnland, 17 december 2014

Met de woonagenda willen de gemeenten de woningmarkt versterken. Ook is er een belangrijke koppeling met het ruimtelijk beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en (inter)gemeentelijke structuurvisies

Kwantitatieve woningbehoefte

Doel is om te voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte in Holland Rijnland. De gemeenten in Holland Rijnland scheppen de planologische voorwaarden om in de regionale woningbehoefte te voorzien. Tot 2020 gaat het om een behoefte van 17.660

woningen en 13.960 woningen in de periode 2020-2029. Verder moet ruimte geboden worden voor bovenlokale en specifieke bovenregionale opgaven tot 2030.

De te reserveren plancapaciteit in Holland Rijnland past bij de verwachte kwantitatieve woningbehoefte en bovenregionale opgaven voor de lange termijn.

De bovenregionale opgave in de Greenport DB moet verder waar mogelijk gefaciliteerd worden. In de Greenport Duin- en Bollenstreek (bestaande uit de gemeenten Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen) bedraagt tot 2030 de bovenregionale opgave 5200 woningen.

Kwalitatieve woningbehoefte

Woningbouw zoveel mogelijk realiseren binnen bestaand stads en dorpsgebied. De marktkansen per subregio, de behoefte aan woonmilieus en afgesproken bovenregionale opgaven zijn leidraad voor de woningprogrammering. Voor Noordwijkerhout (gelegen in subregio Noord) gelden de volgende marktkansen:

Noord	
Huur	
Eengezins <699	
Eengezins >699	
Appartement < 699	
Appartement > 699	
Koop	
Eengezins <200.000	
Eengezins >200.000	
Appartement < 200.000	
Appartement > 200.000	

Tabel: marktkansen subregio Noord

Verder geldt als doel om voldoende passende woningen (bestaand en nieuw) voor zorgbehoevenden waaronder ouderen en gehandicapten beschikbaar te hebben en om voldoende sociale huurwoningen te bouwen.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan betreft harde plancapaciteit. Het plan kan bijdragen aan de regionale woningbouwopgave.

Het plan betreft een woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt aangesloten bij het beleid. Het plan bestaat uit diverse woningtypen: grondgebonden woningen en appartementen. Voor deze woningtypen bestaan in algemene zin voldoende marktkansen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 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. De structuurvisie heeft een kaderstellende status voor andere gemeentelijke plannen zoals bestemmingsplannen die de gemeente vaststelt. Aan de hand van vier thema's wordt beschreven welke

concrete beleidslijnen en maatregelen zij aanhoudt, te weten: 'Wonen', 'Economie', 'Zorg', 'Welzijn en maatschappelijke voorzieningen' en 'Verkeer en vervoer'.

Wonen

Voor de gehele gemeente Noordwijkerhout resteert tot 2020 een maximale bouwopgave van 1.250 woningen. Uitgangspunt is dat door een actief beleid de aanwezige kwaliteiten als woongemeente behouden blijven en waar nodig worden versterkt. Voor deelgebied De Zilk is een netto toename van 160 woningen voor ogen, waarbij tenminste 30% van de te bouwen woningen in de sociale sector moeten worden gebouwd (20% sociale huur en 10% sociale koop). Door de toenemende vergrijzing en eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad stagneert de doorstroming van senioren naar seniorenwoningen. Door de toevoeging van geschikte en betaalbare woningen kan de krapte op de woningmarkt worden verbeterd voor zowel senioren als starters. In de structuurvisie zijn diverse uitgangspunten en criteria opgenomen welke in acht moeten worden genomen bij de ontwikkeling van woningen. Zo dient bij de ontwikkeling van de woningen onder andere het karakter van de kern De Zilk worden aangehouden. Dit geldt ook voor de inpassing en nieuw aan te leggen water en groen om zo een aantrekkelijke leefomgeving te behouden.

Economie

De bollensector verschaft een groot deel van de werkgelegenheid binnen de gemeente. De plaatselijke ambities van deze sector zijn vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport. Om ervoor te zorgen dat er voldoende capaciteit beschikbaar is op de bestaande bedrijventerreinen wordt ingezet op de herstructurering en uitbreiding van het bedrijventerrein Delfweg. Op het gebied van bedrijvigheid in De Zilk zijn geen specifieke ontwikkelingen voorzien. De ambitie voor detailhandel is het faciliteren van meer verscheidenheid in vooral het recreatieve winkelaanbod. Tenslotte wil de gemeente haar toeristisch recreatieve functie versterken door zich te onderscheiden van overige gemeenten in de regio. Hierbij zal voornamelijk worden ingezet op de kwaliteit van het aanbod. Ter plaatse van het Zoutdepot was een toekomstig multifunctioneel centrum gepland. In het voorliggende bestemmingsplan maakt dit centrum geen deel meer uit van de planvorming.

Zorg, welzijn en maatschappelijke voorzieningen

De gemeente heeft de ambitie voldoende nieuwe woningen voor zorgbehoevenden te bouwen. Daarnaast is het van belang de bestaande woningen kunnen worden aangepast zodat ouderen en/of zorgbehoevenden in de eigen woning en woonomgeving blijven wonen. Uiteindelijk heeft de gemeente voor ogen zogenaamde 'woonzorgzones' uit te werken, afgestemd op de schaal van het gebied en de specifieke lokale zorgvraag. De capaciteit van de basisschool is afdoende met inachtneming van de woningbouwontwikkeling van het Zoutdepot tot 2020. De aanwezige groenstructuur in de kern De Zilk is passend, ook de situering en omvang van de sportvoorzieningen passen bij de (toekomstige) behoefte.

Verkeer en vervoer

De toekomstige verkeerstructuur in De Zilk wordt gekenmerkt door de kern te handhaven als één verblijfsgebied. De snelheid van de Zilkerduinweg blijft gehandhaafd op 30 km/uur (tussen de N442 en de Regenvlietweg). Samen met deze structuurvisie is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan opgesteld. De opgaven in deze visies ha-

ken op elkaar in en houden rekening met de onderlinge consequenties. Een nadere uitleg van dit thema volgt in de paragraaf hierna waar het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan wordt besproken.

Beoordeling en conclusie

De toe te voegen woningen passen zowel qua aantal (130) als karakter (dorps en kleinschalig zoals de rest van De Zilk) binnen de structuurvisie. Ook zijn de nieuwe woningen flexibel met mogelijkheden voor aan- en uitbouwen waardoor ze levensloop bestendig zijn. Ten slotte zorgt de verkeersstructuur van het Zoutdepot dat ook deze wijk een verblijfsgebied zal zijn. Geconcludeerd kan worden dat het totale plan aansluit bij de gemeentelijke structuurvisie.

4.4.2 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2012-2020

In het Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan is een samenhangend beleid ten aanzien van verkeer en vervoer vastgelegd voor alle vervoerswijzen voor de periode tot 2022. Aan de hand van dit document toetst de gemeente haar verkeerskundige vraagstukken en kunnen nieuwe verkeersplannen worden ontwikkeld. Het speelt in op de provinciale, regionale en lokale ruimtelijke ontwikkelingen en draagt een eenduidige en heldere visie uit ten behoeve van de communicatie naar belanghebbenden. In aansluiting op de beleidskaders van de regio, de provincie en het rijk legt de gemeente Noordwijkerhout in het verkeersbeleid de nadruk op de beleidsthema's 'bereikbaarheid', 'verkeersveiligheid' en 'leefbaarheid'. Hierna is de huidige en toekomstige situatie beschreven van de kern De Zilk.

Huidige situatie in De Zilk (2012)

De kern De Zilk kent hoofdzakelijk erftoegangswegen waardoor het gehele gebied is aan te duiden als verblijfsgebied. Zo ook de Zilkerduinweg die langs de zuidzijde van het plangebied loopt. Deze weg kent een breed opgezet profiel en weinig effectieve snelheidsremmende maatregelen waardoor hij niet als verblijfsgebied wordt ervaren en weggebruikers zich daar ook niet naar gedragen. Daarnaast rijdt er ook relatief veel vrachtverkeer over de Zilkerduinweg waardoor de oversteekbaarheid matig is. De gemeente Noordwijkerhout heeft geen treinstation. Het station Hillegom ligt echter op relatief korte (fiets)afstand en is snel te bereiken. Daarnaast kan men met de bus naar station Heemstede/Aerdenhout reizen. Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland heeft daarnaast een Openbaar Vervoer Visie opgesteld ter verbetering van de bereikbaarheid van de regio.

De kern De Zilk kent geen aparte fietsvoorzieningen, op een paar oversteekplaatsen op de Zilkerduinweg en de N442 na. Op de Zilkerduinweg is sprake van een onveilige situatie voor het fietsverkeer.

Toekomstige ontwikkelingen tot 2022

In de structuurvisie wordt ingegaan op de bouwplannen bij de Egelantier, sportpark/zoutdepot en Hoekgat II. Ondanks dat de plannen voor het Zoutdepot zijn gewijzigd sinds de vaststelling van dit gemeentelijke verkeers- en vervoerplan is het programma van maximaal 160 woningen voor de gehele kern bij benadering nog accuraat. De toename van verkeer als gevolg van het woningbouwprogramma bedraagt circa 800 tot 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Gezien de woningen verspreid over de kern worden gerealiseerd zijn er geen problemen te verwachten.

Toekomstige verkeersstructuur

De toekomstige verkeersstructuur bevat oplossingen voor de bestaande knelpunten binnen de kern. De volgende maatregelen hebben betrekking op de ontwikkeling van het Zoutdepot:

- De hele kern De Zilk handhaven als één verblijfsgebied met een snelheid van 30 km/uur;
- De huidige snelheid op de Zilkerduinweg handhaven en volledig als een 30 km/uur weg inrichten. Het profiel moet smaller gemaakt worden en op een aantal plaatsen worden voorzien van een (verhoogde) oversteekplaats;
- Op de Regenvlietweg wordt een vrachtwagenverbod ingesteld met uitzondering van ontheffingshouders om overlast van doorgaand (vracht)verkeer tegen te gaan;
- Het realiseren van een toerit op de N206 vanaf De Zilk in noordelijke richting (Vogelzang en verder) in relatie tot de plannen rond het Zoutdepot. Er dient nader onderzocht te worden in hoeverre een toerit inpasbaar is. Door het realiseren van een nieuwe toerit op de N206 is het mogelijk het doorgaand (vracht)verkeer via deze nieuwe route te laten rijden in plaats van via de Zilkerduinweg of de Regenvlietweg;
- In het kader van de oost-Westverbinding N206-A4 is een motie aangenomen waarin staat de verkeersintensiteit van de Zilkerduinweg niet verder te laten stijgen ten opzichte van de referentiesituatie in 2020 zonder wegverbinding.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan past binnen de toekomstige ontwikkelingen en verkeersstructuur van het Gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan. De gehele wijk Zoutdepot wordt ingericht als een verblijfsgebied. De toekomstige bewoners hebben daarnaast ook voordeel van de nabije ligging van de nieuwe toerit naar de N206 en een verbetering van de verkeersveiligheid en hiermee de leefbaarheid van de Zilkerduinweg.

4.4.3 Welstandsnota (2004)

Het welstandsbeleid van Noordwijkerhout is vastgelegd in de Welstandsnota (2004). Het daarin neergelegde beleid geeft aan welke welstandscriteria van toepassing zijn voor een bouwplan. In dit beleid wordt er onderscheid gemaakt in sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen, gebieds- of objectgerichte welstandscriteria en algemene welstandscriteria.

Sneltoetscriteria

Als een bouwplan niet vergunningsvrij is moet er een omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangevraagd. In veel gevallen zal dit een lichte vergunning zijn. Het bouwplan wordt dan in een aantal gevallen vooraf getoetst aan de sneltoetscriteria. Deze zijn vastgesteld voor een beperkt aantal kleine bouwplannen.

Gebieds- en objectcriteria

Bouwplannen die niet met de sneltoetscriteria kunnen worden beoordeeld, worden getoetst aan de gebieds- of objectgerichte welstandscriteria. Het beleid geeft een beschrijving van de samenhang in en het karakter van de gebieden of objecten en de daaruit voortvloeiende aandachtspunten of beoordelingscriteria. De gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit

zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. De gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste esthetische eigenschappen van het bouwplan.

Algemene criteria

In een enkel geval zijn de gebieds- of objectgerichte criteria ontoereikend of te beperkend. Het kan gebeuren dat een bouwplan wel voldoet aan redelijke eisen van welstand maar niet aan het gebieds- of objectgerichte criterium. Daarom zijn er ook algemene welstandscriteria opgenomen.

Daarmee kan een bouwplan geheel op zichzelf, op het eigen architectonisch vakmanschap worden beoordeeld. Ze zijn voor de onverwachte, experimentele of opvallende bouwplannen.

Ontwikkelingsprojecten

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Het opstellen hiervan wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied. Indien er geen sprake is van grotere (her)ontwikkelingsprojecten gelden de gebiedsgerichte welstandscriteria van het betreffende gebied.

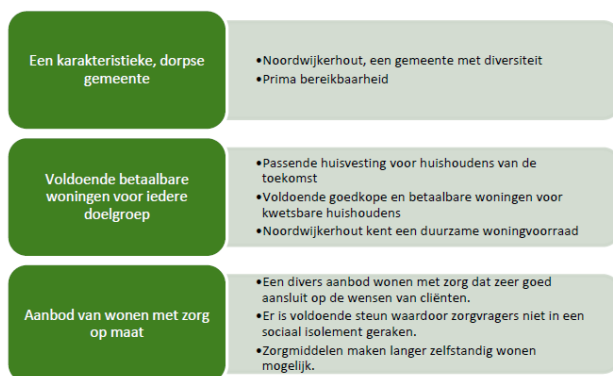
Beoordeling en conclusie

Voor de voorliggende ontwikkelingslocatie zijn een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hiermee is verzekerd dat kan worden voldaan aan de eisen van welstand.

4.4.4 Woonvisie 2015

De gemeente heeft in september 2017 haar Woonvisie 2015 vastgesteld (inclusief aanpassing in 2017).

Het wensbeeld in deze woonvisie is dat Noordwijkerhout in 2025 een herkenbaar karakteristieke, groene en "dorpse" gemeente is, nabij steden, werkgelegenheid en de duinen. De kernen Noordwijkerhout en De Zilk zijn in 2025 nog altijd groen, vrijliggend van andere kernen en goed bereikbaar. Iedere doelgroep moet in 2025 een passende woning kunnen vinden in Noordwijkerhout. In navolgende schema is dit nader verduidelijkt:



Zoals in paragraaf 4.1.3 reeds is besproken stelt de woonvisie dat er sprake is van een duidelijke woonbehoefte in de periode 2015-2019. Deze is zo groot dat er naast de bestaande plancapaciteit, ruimte is voor meer woningbouwplannen. De kwalitatieve woningbouwbehoefte wordt in de woonvisie ook in beeld gebracht; dit is ook reeds besproken in paragraaf 4.1.3.

Belangrijke doelstelling in de Woonvisie is dat Noordwijkerhout een gemeente met diversiteit is waar alle doelgroepen een kunnen woning vinden die bij hun inkomen past. Er moeten voldoende goedkope en betaalbare woningen zijn en de sociale woningvoorraad moet doelmatiger worden ingezet. Door energetische verbetering van de woningvoorraad worden de woningen betaalbaar en aantrekkelijk gehouden. Ook arbeidsmigranten, statushouders en vluchtelingen moeten een plek kunnen vinden in Noordwijkerhout.

Om voldoende sociale huurwoningen te realiseren stelt de gemeente als regel dat per woningbouwproject 25% van de woningbouw uit sociale huurwoningen met een prijs tot de hoge aftoppingsgrens bestaat. Zo groeit de voorraad sociale huurwoningen met 100 tot 2020, circa 20 per jaar.

Ten slotte streeft de gemeente ernaar dat de duurzaamheid van huur- en koopwoningen verbeterd wordt.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan is opgenomen in de harde plancapaciteit en kan bijdragen aan de gemeentelijke woningbouwopgave. Ook kwalitatief sluit het plan aan op de lokale behoefte.

Bij onderhavig plan wordt 20% sociale huur en 10% sociale koop aangehouden conform het thans geldende gemeentelijke beleid.

5 Planologische uitvoerbaarheid

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het instrument milieueffectrapportage .

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De wettelijke basis voor de m.e.r. is de Wet milieubeheer. In de uitvoeringswetgeving, het Besluit m.e.r., staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit van het project, de omvang ervan en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.



Schema m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.

(Bron: www.Infomil.nl)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat wanneer een besluit over een activiteit die qua omvang boven de C-drempel blijft voor dat besluit een m.e.r.-plicht geldt. Tussen de C- en D-drempel geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag via een vormvrije beoordeling nagaan of een formele m.e.r.-beoordeling nodig is.

Het opstellen van een milieueffectrapport is niet voor elk initiatief of activiteit verplicht. Het wettelijk kader voor de bepaling of voor een bestemmingsplan wel of geen MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen is meerledig, namelijk:

- 1) De Wet Milieubeheer (Wm) met het Besluit milieueffectrapportage 1994 (Besluit m.e.r.);
- 2) De Wet natuurbescherming (Wnb).

Toetsing

M.e.r.-plicht op grond van Besluit m.e.r.

De realisatie van een woonwijk wordt als een activiteit genoemd in bijlage onderdeel D van het Besluit m.e.r. Categorie D.11.2 betreft namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: "in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

Dit uitwerkingsplan biedt de mogelijkheid om woningen te realiseren binnen de ontwikkelingslocatie Het Zilt in De Zilk. Dit is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk ontwikkelingsproject). Het plan ligt evenwel met 130 woningen ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Om die reden is een vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd. Het doel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is het geven van inzicht in de milieueffecten van het plan en na te gaan of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten.

De totale ontwikkelingslocatie Het Zilt (inclusief de onderdelen die separaat in een bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt) is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en heeft een beperkte omvang (totaal ca. 130 woningen en enkele kleine voorzieningen). Gelet op de omvang van de ontwikkeling in relatie tot de kwetsbaarheden van het gebied, zijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu uit te sluiten. Bij de beoordeling is gebruik gemaakt van de in het kader van dit uitwerkingsplan uitgevoerde onderzoeken. Er zijn derhalve geen vervolgstappen inzake de m.e.r. noodzakelijk. Het milieubelang wordt in het kader van dit bestemmingsplan in de navolgende paragrafen in voldoende mate afgewogen.

M.e.r.-plicht op grond van de Wet natuurbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Wet Natuurbescherming. Met het opstellen van een plan mag het plan de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de habitats van soorten niet verslechteren en het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. De beoordeling of er significante effecten zijn te verwachten, vindt plaats in paragraaf 5.2. In deze paragraaf wordt geconcludeerd dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Een Passende Beoordeling en hiermee ook een m.e.r. is niet aan de orde.

Conclusie

Het bevoegd gezag moet voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling formeel het besluit nemen dat er geen milieueffectrapport opgesteld wordt in het kader van dit bestemmingsplan. Op grond van de Wet milieubeheer is het bevoegd gezag het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het voorbereiden dan wel vaststellen van een plan of een besluit. In dit geval is door burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijkerhout, voorafgaand aan de besluitvorming over het ontwerp van het uitwerkingsplan, een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. Daarin is de conclusie uit bovenstaande toetsing overgenomen, dat het niet noodzakelijk is om voor voorliggend plan een m.e.r. te doorlopen, omdat belangrijke nadelige gevolgen zijn uit te sluiten. Dit m.e.r.-beoordelingsbesluit is als bijlage bij dit uitwerkingsplan gevoegd.

5.1.2 Geluid weg- en spoorwegverkeer

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In een bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. De woningen worden in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidgevoelige objecten.

Onderzoek

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd². Wat betreft het eveneens uitgevoerde akoestische onderzoek industrielawaai wordt verwezen naar paragraaf 5.1.6.

Het onderzoek is uitgevoerd voor de gehele heronwikkelingslocatie Het Zilt (dus zowel het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan als het plangebied van het bestemmingsplan). Op basis van onderhavig onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken voor het uitwerkingsplan:

- De geluidbelasting vanwege de N206 is op het 2-tal appartementen complexen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ook de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB wordt overschreden. Maatregelen zijn derhalve noodzakelijk.
- De geluidbelasting vanwege de N442 is nergens hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Nader onderzoek naar het geluid van deze weg is daarom niet noodzakelijk.
- De geluidbelasting vanwege de Sportlaan bedraagt maximaal 45 dB inclusief aftrek van 5 dB voor wegen met een snelheid lager dan 70 km/uur. Aangezien het een 30 km weg betreft is toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden gesteld dat de geluidbelasting vanwege deze weg een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staat. De geluidbelasting blijft ruim onder de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB.
- De geluidbelasting vanwege de Zilkerduinweg bedraagt maximaal 47 dB inclusief aftrek van 5 dB voor wegen met een snelheid lager dan 70 km/uur. Aangezien het een 30 km weg betreft is toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden gesteld dat uit jurisprudentie blijkt dat de geluidbelasting vanwege deze weg een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staat. De geluidbelasting blijft ruim onder de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB.
- Ten aanzien van de overschrijdingen vanwege de N206 zijn stilasfalt maatregelen onderzocht. Deze maatregel levert een maximale reductie van 6 dB op. Hiermee biedt dit niet voldoende soelaas om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of aan het voorkomen van dove gevels aan de N206 zijde. Der-

² Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Het Zilt, De Zilk, SAB, kenmerk 160261, 5 april 2018.

halve kan deze maatregel als niet doelmatig beschouwd worden. Bovendien betreft het hier een provinciale weg en is de gemeente hier niet bevoegd voor het nemen van deze maatregel. Aldus wordt er vanuit gegaan dat deze maatregel niet tot de mogelijkheden behoort.

- Ten aanzien van de overschrijdingen van de N206 is een schermmaatregel beschouwd. Om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde is een scherm noodzakelijk met een hoogte van meer dan 9 meter. Dit is stedenbouwkundig en landschappelijk niet inpasbaar, verder zal dit stuiten op bezwaren van financiële aard. Het realiseren van een scherm met een gangbare hoogte van circa 5 meter dient bij een zichthoek van circa 2 graden over een lengte te beschikken van circa 450 meter. De kosten voor een dergelijk scherm kan worden geschat op €1.000.000,-. Een dergelijk scherm stuit evengoed op bezwaren van financiële aard en biedt bovendien niet voldoende soelaas. Deze maatregel is daarom ook niet nader beschouwd.
- Voor de gevels met een geluidbelasting groter dan 53 dB dient daarom te worden uitgegaan van het realiseren van dove gevels. Voor de gevels met een geluidbelasting groter dan 48 dB en kleiner of gelijk aan 53 dB kunnen hogere grenswaarden worden aangevraagd.

De volgende gevels dienen als doof te worden uitgevoerd.

- Noordelijke appartementen complex: Alle verdiepingen van de gehele westgevel, als ook alle verdiepingen van de noordelijke en zuidelijke kopgevel
- Zuidelijke appartementen complex: Alle verdiepingen van de gehele westgevel, als ook alle verdiepingen van de noordelijke kopgevel.

Voor het plangebied dienen hogere waarden te worden aangevraagd van maximaal 53 dB als gevolg van de geluidbelasting vanwege de N206.

Conclusie

Het aspect akoestiek leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig uitwerkingsplan.

5.1.3 Bodem

Algemeen

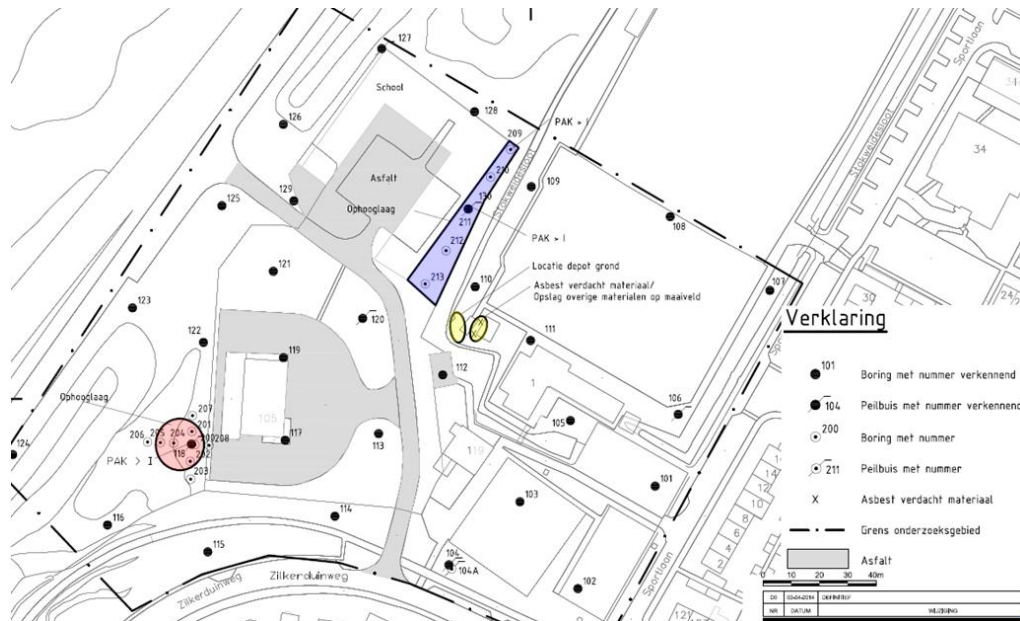
In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Ook is dit een specifieke uitwerkingsregel.

Verkennend en nader bodemonderzoek

Er is een verkennend en nader bodemonderzoek³ uitgevoerd in het kader van de beoogde ontwikkeling. In dit bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het onderzoeksgebied vastgesteld (dit onderzoeksgebied betreft zowel onderhavig plangebied als het plangebied van het bestemmingsplan dat voor het zuidelijke en deels noordelijke deelgebied zal worden opgesteld). Uit het onderzoek blijkt het volgende.

³ Verkennend en nader bodemonderzoek Locatie sportpark/zoutopslag te De Zilk, gemeente Noordwijkerhout, AnteaGroep, kenmerk 264392.02, datum 27 juni 2014.

- *Verontreiniging met PAK in ophooglaag*
 In de grond met matige tot uiterste bijmengingen aan kolengruis en slakken zijn sterk verhoogde gehalten aan PAK gemeten. Er is hier sprake van een ophooglaag met een omvang van respectievelijk 40 m³ en 75 m³ (resp. lichtrood en lichtblauw aangeduid op navolgende kaart). De ophooglaag is heterogeen verontreinigd met PAK. Op basis van visuele waarnemingen kan niet uitgesloten worden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m³ sterk verontreinigde grond).
 Het grondwater ter plaatse van de boringen ter hoogte van de voornoemde locaties bevat verder geen verhoogde concentraties aan PAK.
- *Verontreiniging met nikkel in ophooglaag*
 Ter plaatse van de lichtblauw aangeduide locatie is in het traject van 0,20 - 0,50 m -mv. een matig verhoogd gehalte aan nikkel gemeten. Tijdens het nader onderzoek is maximaal een licht verhoogd gehalte aan nikkel in de ophooglaag gemeten. Gezien het heterogene verspreidingsbeeld binnen de ophooglaag kan niet worden uitgesloten dat in het ophoogmateriaal zeer lokale verontreinigingen met nikkel aanwezig zijn.
- *Verontreiniging met kwik in het grondwater*
 In het grondwater uit twee peilbuizen zijn in het verkennend onderzoek matig tot sterk verhoogde concentraties aan kwik gemeten. Na herbemonstering is in het grondwater van de betreffende peilbuizen geen verhoogde concentratie aan kwik meer gemeten. Aangezien een mogelijke verontreinigingsbron niet aanwezig is worden de resultaten van de herbemonstering representatief geacht.
- *Partij grond nabij de schuurtjes*
 In het depot, gesitueerd in de directe omgeving van de schuurtjes op het sportcomplex (de locatie is lichtgeel aangeduid op de kaart), is geen asbest aangetoond. De partij is derhalve onverdacht op de aanwezigheid van asbest.
 In de partij zijn verder een matig verhoogd gehalte aan zink en licht verhoogde gehalten aan lood en PAK gemeten. De partij voldoet indicatief aan de bodemkwaliteitsklasse Industrie.
- *Overige waarnemingen*
 In de boven- en ondergrond ter plaatse van de locatie 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.



Kaartbeeld onderzoeksgebied en boorpunten met in verschillende kleuren de aandachtslocaties (bron: bodemonderzoek, bewerking: SAB)

Toetsing hypotheses

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege de licht tot sterk verhoogde gehalten in de grond en de licht verhoogde concentraties in het grondwater.

Aanbevelingen

– Partij grond nabij de schuurtjes

Er wordt aanbevolen om de partij grond nabij de schuurtjes af te voeren naar een erkend verwerker, gezien het matig verhoogde gehalte aan zink en de beperkte hoeveelheid materiaal. Om te verifiëren of de omvang van de sterke verontreiniging met PAK in de ophooglagen meer of minder dan 25 m³ betreft, wordt aanbevolen om aanvullende monsters van het ophoogmateriaal analytisch te onderzoeken op PAK.

– Asbestonderzoek

Tijdens het nader onderzoek zijn in de ophooglaag matig tot sterke bijmengingen met puin aangetroffen. De aanwezigheid van puin is in beginsel aanleiding om een locatie als asbestverdacht aan te merken. Geadviseerd wordt om een asbestonderzoek (NEN 5707 of NEN 5897) uit te voeren.

Aangezien tijdens het uitgevoerde onderzoek diverse handboringen gestaakt zijn in deze ophooglaag, wordt geadviseerd dit asbestonderzoek gelijk op te schalen naar een nader asbestonderzoek. Hierbij worden er met behulp van een kraan sleuven gegraven. De aanwezige bosschage zal voorafgaand aan het onderzoek verwijderd moeten worden.

Om vast te stellen of de opslag van asbestverdacht materiaal bij de schuurtjes heeft geleid tot een bodemverontreiniging, zal een verkennend dan wel nader asbestonderzoek volgens de NEN 5707 uitgevoerd moeten worden. Uitgangspunt hierbij is dat de aangebrachte obstakels en het gronddepot vooraf dienen te zijn verwijderd.

Nader bodemonderzoek

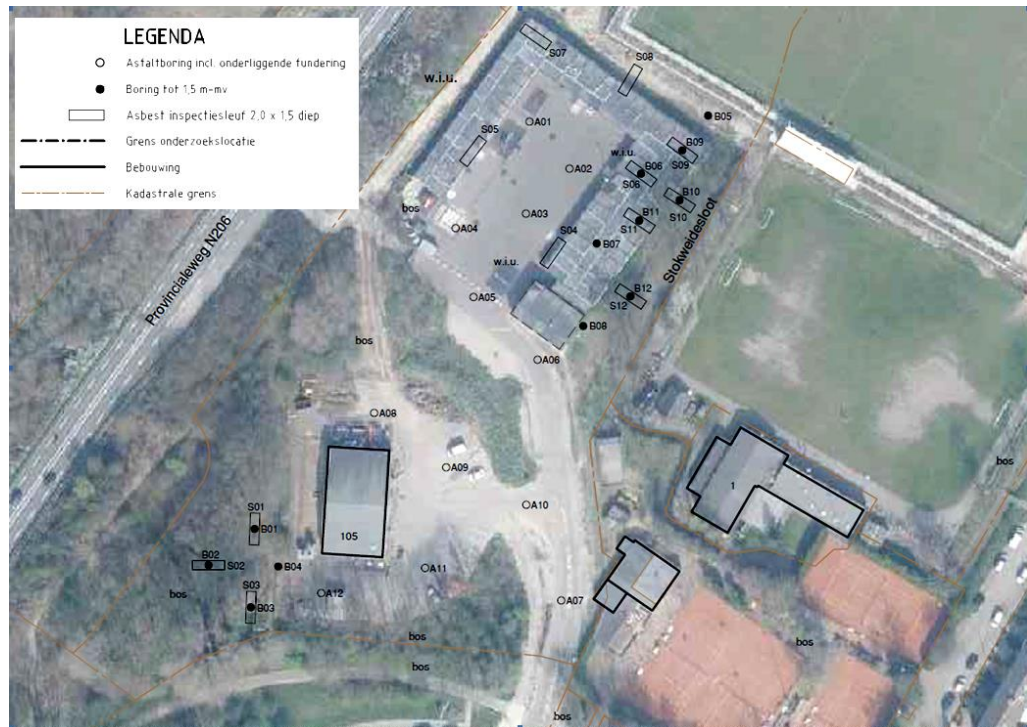
Gezien de resultaten uit het verkennend onderzoek is een nader bodemonderzoek uitgevoerd⁴. Met het nader bodemonderzoek is de aard, mate en omvang van de aangetroffen PAK en nikkel verontreiniging ter plaatse van twee boringen vastgesteld.

De onderzoeksresultaten zijn als volgt.

- PAK is in de direct omringende boringen niet verhoogd aangetroffen. In één nieuwe boring (B08) buiten de inkadering van boring 130 is in de bovengrond een nieuwe sterke verontreiniging met PAK aangetoond.
- Geconcludeerd wordt dat PAK op de locatie heterogeen in de bovengrond aanwezig is waarbij lokaal het gehalte sterk verhoogd is.
- Ter plaatse van sleuven S09 en S11 langs de Stockweidesloot is op een diepte van 0,7 tot 1,2 m -mv een laag gebroken asfalt aangetroffen. Deze ophoog/puinlaag is tijdens voorgaand onderzoek ook in de ondergrond aangetroffen en kan mogelijk de oorzaak zijn van de aangetroffen sterke PAK verontreinigingen.
- Nikkel is in het huidige nader onderzoek niet verhoogd aangetroffen.
- Het opgeboorde en opgegraven puinmateriaal is visueel geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbest. In het uitkomende materiaal is visueel en analytisch geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ter plaatse van twee boringen (S09 en S11 langs de Stockweidesloot) is in de ondergrond een puinlaag van gebroken asfalt aanwezig.
- Het PAK-gehalte is in alle onderzochte asfaltkernen lager dan 50 mg/kg. Hiermee is vastgesteld dat het asfalt op de locatie teevrij is.

Bij werkzaamheden in de bodem dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 132 'werken met verontreinigde grond en grondwater'.

⁴ Naderonderzoek zoutopslag te De Zilk (gemeente Noordwijkerhout), BK Ingenieurs, kenmerk 151299, 25 september 2015.



Kaartbeeld locatie boringen vervolgonderzoek

De bovenbeschreven bodemonderzoeken zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst IJmond. In haar advies komt de omgevingsdienst tot de conclusie dat de aangetroffen lichte verontreiniging met een aantal stoffen geen belemmering vormt voor het voorgenomen toekomstig gebruik wonen met tuin.

Wel komen plaatselijk bijmengingen met kolengruis, puin en asfaltbrokken voor, waarin spots met sterk verhoogde gehalten PAK zijn aangetoond. Bij de herinrichting van het terrein dient hiermee rekening te worden gehouden (afvoeren dan wel hergebruik op de locatie).

Uit het aanvullend onderzoek blijkt niet of de schuurtjes nog aanwezig zijn. Geadviseerd wordt na verwijdering van de schuurtjes een asbest in grond onderzoek uit te voeren conform de NEN 5707.

Voor de rest van het terrein geldt dat tijdens de onderzoeken visueel geen asbestveracht materiaal op het maaiveld en in de opgeboorde/opgegraven grond is aangetroffen. Opgemerkt wordt dat door BK alleen de verdachte delen van het terrein zijn onderzocht en dat het onderzoek hierdoor slechts een indicatie van de mogelijke aanwezigheid van asbest op de locatie geeft.

In het kader van het onderzoek van de puinfundatie is een monster van circa 25 kg geanalyseerd op asbest. Hierin is geen asbest (fractie > 0,5 mm) aangetoond.

Asbestinventarisatie

Er is een asbestinventarisatie⁵ uitgevoerd ter plaatse van de twee gebouwen op het terrein (aangeduid als 'sportcomplexen Zilkerduinweg 119 en Sportlaan 1').

Bij dit onderzoek zijn de beide gebouwen onderzocht alsmede de op de terreinen gelegen opstallen. Alle genoemde gebouwonderdelen zijn onderzocht op asbesthoudende en asbestverdachte toepassingen.

Uit het onderzoek blijkt dat in alle gevallen er geen direct risico is. Verwijdering van de asbest dient voorafgaand aan de sloop plaats te vinden conform de asbestwetgeving. Het onderzoek is drie jaar houdbaar, dus tot april 2018.

Nog benodigd onderzoek

In het kader van het aspect bodem zijn nog enkele aanvullende onderzoeken c.q. rapporten benodigd. Het betreft een saneringsplan en een aanvullend asbestonderzoek:

- Saneringsplan: Het benodigde saneringsplan wordt momenteel opgesteld door de initiatiefnemer (Van Rhijnbouw).
- Aanvullend asbestonderzoek: In het voorjaar van 2017 is de regelgeving rond asbest in de bodem aangescherpt en dat betekent dat een puinhoudende bodem sindsdien asbestverdacht is, ook als tijdens het veldwerk visueel geen asbest is waargenomen. In het in 2014 uitgevoerd onderzoek is in diverse boringen in de grondmonsters puin waargenomen. Het nader bodemonderzoek uit 2015 bevat een indicatief asbestonderzoek. Dit beperkte zich echter tot de funderingslaag onder aanwezig asphalt. De overige terreindelen zijn niet onderzocht op asbest. Om die reden zal nog aanvullend asbestonderzoek, conform NEN 5707 uitgevoerd worden.

Conclusie

Het aspect bodem leidt vooralsnog niet tot belemmeringen voor onderhavig uitwerkingsplan. De nog benodigde onderzoeken worden momenteel uitgevoerd.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Aspecten met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte

⁵ Volledige Asbestinventarisatie (incl. gericht destructief onderzoek) Sportcomplexen, Zilkerduinweg 119 en Sportlaan 1 te De Zilk, IDDS, Projectnummer : 15030446, 3 april 2015.

wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

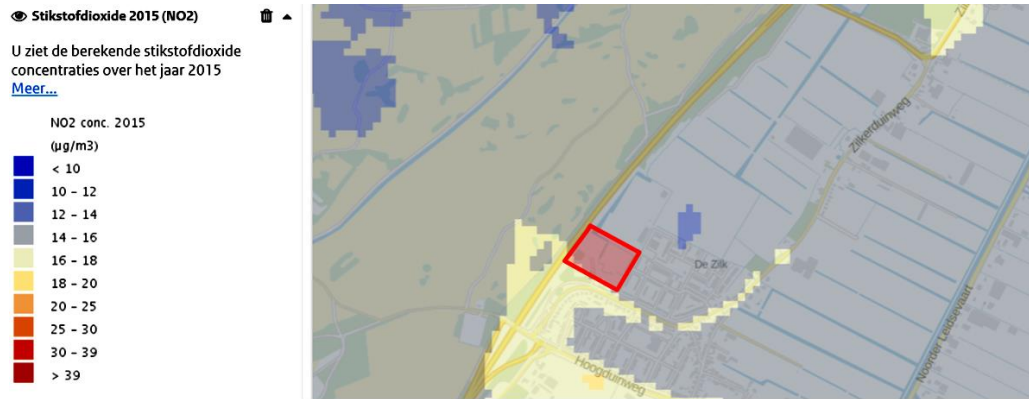
Toetsing

NIBM

Onderhavig uitwerkingsplan betreft de realisatie van 98 woningen (in een woningbouwplan met in totaal 130 woningen). Voor wonen is vastgelegd wanneer het project NIBM is. De grens is gelegd bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Dit uitwerkingsplan blijft daar qua aantal woningen ruimschoots onder en is hiermee aan te merken als niet-in-betekenende mate bijdragend (NIBM) aan (een verslechtering van) de luchtkwaliteit.

Achtergrondconcentraties en blootstelling

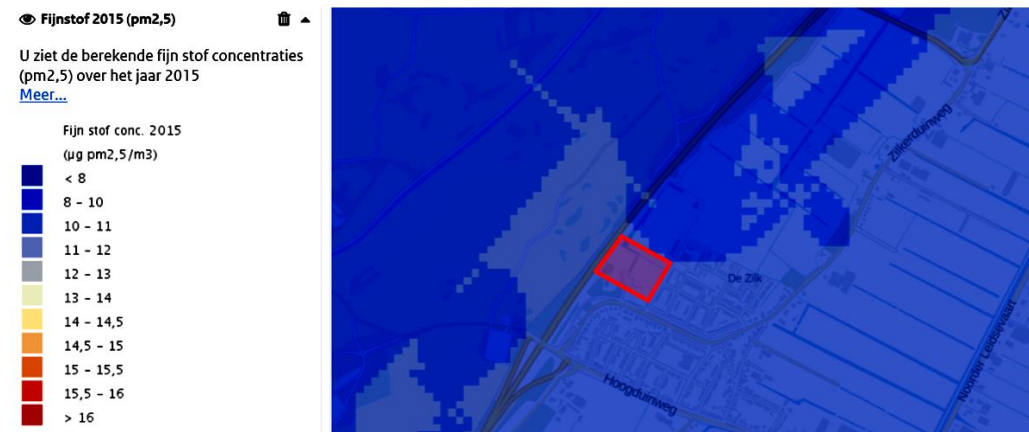
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzocht wat de achtergrondconcentraties van de luchtverontreinigende stoffen is. Hiervoor zijn kaarten beoordeeld uit de Atlas Leefomgeving. De Atlas Leefomgeving geeft een goede indicatie van de achtergrondconcentraties ter plekke. De kaarten zijn hieronder opgenomen.



Achtergrondconcentratie NO₂ in 2015 (bron: AtlasLeefomgeving.nl)



Achtergrondconcentratie PM₁₀ in 2015 (bron: AtlasLeefomgeving.nl)



Achtergrondconcentratie PM_{2,5} in 2015 (bron: AtlasLeefomgeving.nl)

Uit de kaarten blijkt dat de achtergrondconcentraties ter plaatse van het plangebied het volgende zijn:

- stikstofdioxide: 14-16 µg/m³ NO₂ (grenswaarde 40 µg/m³);
- fijnstof: 19-20 µg/m³ PM₁₀ (grenswaarde 40 µg/m³);
- zeer fijnstof: 11-12 µg/m³ PM_{2,5} (grenswaarde 25 µg/m³).

De concentraties luchtvervuilende stoffen blijken in het plangebied relatief laag te zijn. Ook liggen ze ver onder de grenswaarden.

De cijfers zijn van 2015. Een algemene trend is evenwel dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof al jaren afnemen. Het RIVM verwacht dat dit ook in de komende jaren het geval zal zijn. De blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Gevoelige functies binnen zone provinciale weg

De locatie is deels gelegen binnen 50 m van een provinciale weg. Binnen deze 50 m zone worden evenwel geen gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig uitwerkingsplan.

5.1.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Voor inrichtingen vormt het Besluit externe veiligheid (Bevi) het toetsingskader, voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Betv).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

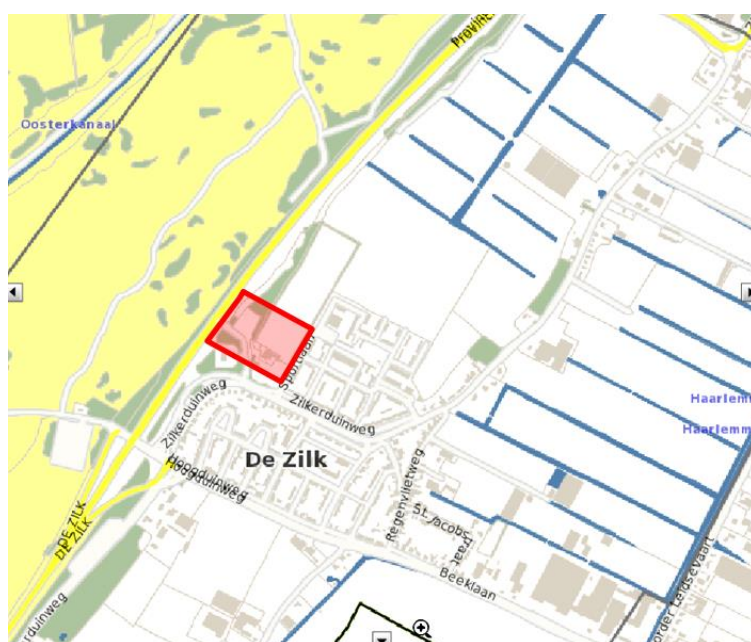
Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers.

Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording moet worden gedaan binnen het invloedsgebied van een gevaarlijke buisleiding, inrichting of transportroute en houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. Bij buisleidingen wordt het invloedsgebied ook wel effectafstand genoemd; het gebied binnen de 1% letaliteitsgrens.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 130 woningen,. Daarmee is er sprake van de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten (de woningen) waardoor in theorie het groepsrisico kan toenemen. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de risicokaart Nederland.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied

Het plangebied ligt nabij de provinciale weg N206. Deze staat niet specifiek op de risicokaart aangeduid als route voor vervoer gevaarlijke stoffen. De provincie Zuid-Holland heeft evenwel alle provinciale wegen aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de N206 kan derhalve transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het feit dat de N206 niet opgenomen is op de risicokaart duidt er op dat er slechts beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg plaatsvindt.

Op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen moet de bebouwde kom gemeden worden, tenzij de bestemming van het transport alleen via deze weg door de bebouwde kom bereikbaar is. Omdat de N206 noordelijk van het plangebied door de bebouwde kom van Vogelenzang loopt, wordt doorgaand transport van gevaarlijke stoffen eigenlijk onmogelijk. De conclusie is dat de N206 slechts voor lokaal bestemmingsverkeer gebruikt zal worden. Gelet op de omgeving is de conclusie dat het slechts om een beperkt aantal vervoersbewegingen van gevaarlijke stoffen gaat. Geconcludeerd kan worden dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N206 niet leidt tot belemmeringen voor het plan.

Op de risicokaart is verder te zien dat er op korte afstand van het plangebied zich geen andere Bevi inrichtingen of andere mobiele bronnen bevinden. Het plangebied ligt daarnaast ruim buiten het invloedsgebied van de spoorlijn, derhalve hoeft het groepsrisico niet nader te worden verantwoord.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig uitwerkingsplan.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies.

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe bestemming in de omgeving?
- laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie	Richtafstand bij rustige woonwijk	Richtafstand bij gemengd gebied
10 m	1	10 m	0 m
30 m	2	30 m	10 m
50 m	3.1	50 m	30 m
100 m	3.2	100 m	50 m
200 m	4.1	200 m	100 m
300 m	4.2	300 m	200 m

Deze gaat uit van een “rustige woonwijk”. In zogenaamde “gemengde gebieden” echter kan gemotiveerd een kleinere afstand van milieugevoelige functies (wonen) tot overlast veroorzakende gebieden worden aangehouden. Het idee is dat een rustige woonwijk een hoger beschermingsniveau verdient dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In een gemengd gebied komt matige tot sterke functiemenging voor. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Andere voorbeelden zijn lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen behoren er tevens toe.

Toetsing

Onderhavig plangebied is gelegen aan de rand van het dorp De Zilk. Gezien de nabijheid van de provinciale wegen N206 en N442 en de hierdoor aanwezige relatief hoge geluidsbelasting, kan niet worden gesproken van een rustige woonwijk en derhalve wordt uitgegaan van een gemengd gebied.

- Bedrijven: Op ruim 250 meter afstand van het plangebied bevindt zich een machiniefabriek en een houtzagerij / loodgietersbedrijf, allen van milieucategorie 3.2 en met als maatgevend aspect het aspect geluid. Uitgaande van een gemengd gebied moet een afstand van 50 m voor het aspect geluid worden aangehouden volgens de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Als toch van een rustige woonwijk zou worden uitgegaan zou dit 100 m zijn. Aangezien zelfs de beide afstand groter zijn kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van belemmeringen.
- Sportcomplex: Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een veldsportcomplex. Op grond van de VNG-lijst is dit een categorie 3.2 inrichting (SBI-code 931.G). Hiervoor geldt een indicatieve afstand van 50 m op het aspect geluid uitgaande van gemengd gebied (voor de overige aspecten geldt de indicatieve afstand 0). Er worden woningen beoogd binnen 50 m van het sportcomplex. Een nader akoestisch onderzoek industrielawaai is benodigd om in beeld te brengen of mogelijk sprake is van belemmeringen. Tevens is het noodzakelijk in te gaan op het aspect lichthinder van deze sportvelden als gevolg van de veldverlichting. In het vervolg van deze paragraaf wordt verder op deze aspecten ingezoomd.
- Binnen de ontwikkelingslocatie Het Zilt zullen een supermarkt en een gezondheidscentrum (GOED) worden gerealiseerd. Deze vallen evenwel niet binnen onderhavig plangebied, maar binnen het plangebied van het separate bestemmingsplan. De beide functies vallen onder milieucategorie 1, de laagste milieucategorie⁶. Bij een rustige woonwijk is sprake van een indicatieve hinderzone van 10 m, maar gezien de ligging in gemengd gebied kan één afstandsstep worden teruggedaan en resteert een indicatieve zone van 0 m. Hiermee vormen de supermarkt en het gezondheidscentrum (GOED) geen belemmering.
- Bollenvelden: De omgeving wordt gekenmerkt door bollenvelden. Omdat de bollenvelden op meer dan 50 meter zijn gelegen (circa 140 meter) is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft de drift van bestrijdingsmiddelen.
- Voor het overige bevindt zich geen bedrijvigheid nabij het plangebied, waarvan de hindercirkel zich uitstrekt over het plangebied.

Akoestisch onderzoek sportcomplex

Inleiding

Gezien voorgaande is uitsluitend mogelijk sprake van hinder van het nabijgelegen sportcomplex. In dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁷. Er is onderzocht

⁶ Het gezondheidscentrum (GOED) valt onder de noemer 'artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' (SBI2008code 8621-3), de supermarkt onder de noemer 'supermarkten, warenhuizen' (SBI2008code 471).

⁷ Akoestisch onderzoek industrielawaai, Het Zilt, De Zilk, SAB, kenmerk 160261, 4 oktober 2017.

of sprake is van voldoende scheiding tussen wonen en “werken” (sportfunctie) op het gebied van geluid.

Onderzoeksopzet

Voor de voetbalvereniging zijn meerdere bedrijfssituaties te onderscheiden. Te weten:

- representatieve bedrijfssituatie: trainingen op doordeweekse avonden.
- representatieve bedrijfssituatie: wedstrijden op zaterdag
- representatieve bedrijfssituatie: wedstrijden op zondag
- regelmatig afwijkende bedrijfssituatie: wedstrijden op zondag met thuisspelend eerste elftal en het gebruik van de omroepinstallatie met luidsprekers op de tribune.

Voor bovenstaande situaties is het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau beoordeeld in het kader van de ruimtelijke ordening en het Activiteitenbesluit.

Resultaten

Uit onderhavig onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Activiteitenbesluit

- Representatieve bedrijfssituatie: trainingen op doordeweekse avonden. Er kan worden voldaan aan de grenswaarde van 45 dB(A) voor de avondperiode. De woningen kunnen vanwege een trainingsavond zonder meer worden gebouwd.
- Representatieve bedrijfssituatie: wedstrijden op zaterdag. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 52 dB(A), dit is meer dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) maar minder dan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 55 dB(A). Bronmaatregelen ten aanzien van deze overschrijding zijn slecht mogelijk. Bronnen in de overdracht zijn landschappelijk slecht inpasbaar en stuiten bovendien op bezwaren van financiële aard. Het bevoegd gezag kan besluiten om op de nieuwe woningen een geluidbelasting van 52 dB(A) toe te staan. Bij een waarde van 52 dB(A) en de verplichte gevelwering van 20 dB(A) is de binnenwaarde van 35 dB(A) gewaarborgd, er zal daarmee sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. De waarde van 52 dB(A) zal in een maatwerkvoorschrift bij de melding Activiteitenbesluit van de voetbalvereniging moeten worden opgenomen.
- Representatieve bedrijfssituatie: wedstrijden op zondag. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 50 dB(A). Voor de zondag waarop het eerste elftal niet thuis speelt en dus de omroepinstallatie niet wordt gebruikt, kan worden voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A).
- Regelmatig afwijkende bedrijfssituatie: wedstrijden op zondag met thuisspelend eerste elftal en het gebruik van de omroepinstallatie met luidsprekers op de tribune. Gedurende circa een half uur is tijdens deze zondag, die eens per 2 weken plaatsvindt, sprake van een afwijkende bedrijfssituatie, namelijk dat gedurende deze periode sprake is van het gebruik van de omroepinstallatie en luidsprekers op de tribune, waarbij sprake is van muziekgeluid. In deze situatie bedraagt de geluidbelasting maximaal 64 dB(A). Dit wordt voornamelijk bepaald door de strafcorrectie van 10 dB(A) voor muziekgeluid en vanwege het niet hanteren van de bedrijfsduurcorrectie. Het bevoegd gezag kan voor deze regelmatig afwijkende bedrijfssituatie een maatwerkvoorschrift opnemen in de melding Activiteitenbesluit van de voetbalvereniging.

- Onder het Activiteitenbesluit worden geen activiteiten verricht die beoordeeld hoeven te worden op de grenswaarden voor maximale piekgeluidniveaus.
- Ten aanzien van de indirecte hinder kan worden voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A). De indirecte hinder van de voetbalvereniging vormt geen belemmering voor de bouw van de nieuwe woningen.

Ruimtelijke ordening

In het kader van de ruimtelijke ordening zijn ook het stemgeluid van publiek en spelers in de beoordeling meegenomen, alsook de piekgeluidniveaus die ontstaan als gevolg van deze bronnen. Voor de verschillende bedrijfssituaties leidt dit tot de volgende geluidbelastingen.

- Representatieve bedrijfssituatie: trainingen op doordeweekse avonden. Er kan worden voldaan aan de grenswaarde van 45 dB(A) voor de avondperiode. De woningen kunnen vanwege een trainingsavond zonder meer worden gebouwd.
- Representatieve bedrijfssituatie: wedstrijden op zaterdag. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 59 dB(A). Het bevoegd gezag dient hierover een afwijking te maken of hiermee sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook kan er bij de realisatie van de woningen rekening mee worden gehouden om voldoende gevelwering aan te brengen. Een gevelwering van 24 dB(A) borgt het goede woon- en leefklimaat van 35 dB(A) binnen. Een gevelwering van 24 dB(A) is goed realiseerbaar.
- Representatieve bedrijfssituatie: wedstrijden op zondag. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 56 dB(A). Het bevoegd gezag dient hierover een afwijking te maken of hiermee sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook kan er bij de realisatie van de woningen rekening mee worden gehouden om voldoende gevelwering aan te brengen. Een gevelwering van 21 dB(A) borgt het goede woon- en leefklimaat van 35 dB(A) binnen. Een gevelwering van 21 dB(A) is goed realiseerbaar.
- Regelmatig afwijkende bedrijfssituatie: wedstrijden op zondag met thuis spelend eerste elftal en het gebruik van de omroepinstallatie met luidsprekers op de tribune. Gedurende circa een half uur is tijdens deze zondag, die eens per 2 weken plaatsvindt, sprake van een afwijkende bedrijfssituatie, namelijk dat gedurende deze periode sprake is van het gebruik van de omroepinstallatie en luidsprekers op de tribune waarbij sprake is van muziekgeluid. In deze situatie bedraagt de geluidbelasting maximaal 64 dB(A). Het bevoegd gezag dient hierover een afwijking te maken of hiermee sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook kan er bij de realisatie van de woningen rekening mee worden gehouden om voldoende gevelwering aan te brengen. Een gevelwering van 29 dB(A) borgt het goede woon- en leefklimaat van 35 dB(A) binnen. Een gevelwering van 29 dB(A) is realiseerbaar.
- Maximale geluidniveaus: Zowel op zaterdag als op zondag en de trainingsavond wordt het maximale geluidniveau bepaald door de toeschouwers langs het veld en de scheidsrechtersfluit binnen het veld. Uit de berekeningen van de piekgeluidniveaus (L_{Amax}) blijkt dat deze maximaal 79 dB(A) bedraagt voor de scheidsrechtersfluit en 68 dB(A) vanwege het geluid van toeschouwers en/of spelers tijdens een wedstrijd. Tijdens een training is het maximale geluidniveau in de avondperiode maximaal 65 dB(A). De grenswaarde van 70 dB(A) in de dagperiode wordt door het geluid van de scheidsrechtersfluit tijdens wedstrijden overschreden. Voor de trainingsavonden geldt dat kan worden voldaan aan de grenswaarde van 65 dB(A) in de avondperiode. Ten aanzien van het geluid van de scheidsrechtersfluit dient

het bevoegd gezag een afweging te maken of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook kan er bij de realisatie van de woningen rekening mee worden gehouden om voldoende gevelwering aan te brengen. Een gevelwering van 24 dB(A) borgt het goede woon- en leefklimaat van 55 dB(A) voor piekgeluidniveaus binnen. Een gevelwering van 24 dB(A) is goed realiseerbaar.

- Ten aanzien van de indirecte hinder kan worden voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A). De indirecte hinder van de voetbalvereniging vormt geen belemmering voor de bouw van de nieuwe woningen.

Advies

Aangezien maatregelen aan de bron en in de overdracht niet mogelijk zijn wordt geadviseerd om voor de berekende geluidbelastingen in de verschillende bedrijfssituaties maatwerkvoorschriften in de melding Activiteitenbesluit van de voetbalvereniging op te nemen. Om een goed woon- en leefklimaat te borgen wordt geadviseerd om voor de hoogst belaste gevels uit te gaan van een gevelwering van 24 dB(A), zodat een goed woon- en leefklimaat binnen is geborgd tijdens wedstrijden op zaterdag en zondag (zonder omroepinstallatie). Hierbij wordt de afwijkende bedrijfssituatie buiten beschouwing gelaten aangezien de geluidbelasting in deze situatie slechts eens per twee weken voorkomt en wordt veroorzaakt gedurende 1,75 uur waarin de luidsprekers een half uur in bedrijf zijn. Tevens beschikken de woningen over een geluidluwe gevel (achterzijde) waar een geluidluwe buitenruimte kan worden gerealiseerd. Een goed woon- en leefklimaat kan daarmee worden gewaarborgd.

Lichthinder sportcomplex

Het sportcomplex bevat sportvelden (voetbalvelden) met veldverlichting. De bewoners van de nieuwe woningen in onderhavig plangebied kunnen mogelijk hinder ondervinden dit licht. Om die reden wordt nader op dit aspect ingegaan.

Activiteitenbesluit

Lichthinder van deze milieubelastende activiteit (recreatie) en die van overige milieubelastende activiteiten (bedrijvigheid, voorzieningen etc.) wordt geregeld in het Activiteitenbesluit, Barim: Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer. In het Activiteitenbesluit is geregeld dat de verlichting van de sportvelden alleen aan mag zijn tijdens onderhoud en het beoefenen van sport. Tevens dient deze verlichting tussen 23:00 en 07:00 uitgeschakeld te zijn. Daarnaast is in [artikel 2.1](#) van het Activiteitenbesluit een zorgplicht opgenomen, die inhoudt dat een bedrijf alle negatieve gevolgen voor het milieu zoveel mogelijk moet voorkomen of anders beperken. Op grond van deze zorgplichtbepaling kunnen, mits voorzien van een goede motivatie, maatwerkvoorschriften (o.a. bepaalde afstelling, afschermkapjes etc.) worden gesteld ter voorkoming van lichthinder in woon- of slaapvertrekken.

Specifiek voor onderhavig plangebied

Het sportcomplex is gelegen aan de noordzijde van het plangebied. Het sportcomplex bestaat uit drie sportvelden en enkele tennisbanen. Het dichtstbijzijnde sportveld (zie navolgende afbeelding) is veld 3. Hier wordt niet getraind tijdens trainingsavonden. Dit betekent dat hier geen sprake is van veldverlichting. Het dichtstbijzijnde veld dat wordt verlicht betreft hiermee veld 2. Dit veld is op geruime afstand van het plangebied gelegen (90-100 m). Hiermee hoeft lichthinder niet te worden verwacht.



Kaartbeeld ligging sportvelden op sportcomplex

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de afstand tot omringende hindergevende functies groot genoeg is om geen directe invloed te hebben op het plan. Een acceptabel woon- en leefklimaat is ter plaatse aanwezig. Ook wat betreft het sportcomplex kan in een goed woon- en leefklimaat worden voorzien mits er maatwerkvoorschriften worden genomen en er bij de hoogst belaste gevels uit te gaan van een gevelwering van 24 dB(A).

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt hiermee niet tot belemmeringen voor onderhavig uitwerkingsplan.

5.2 Natuur

5.2.1 Algemeen

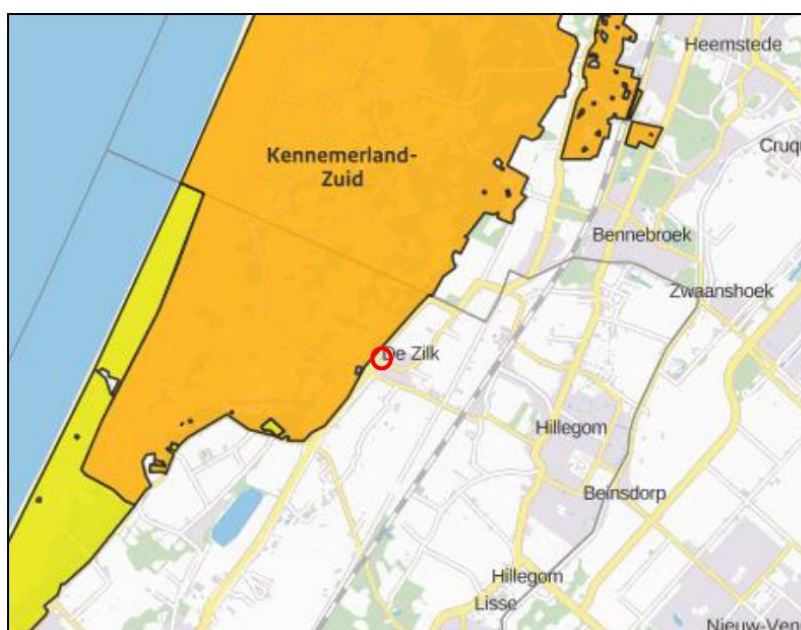
De bescherming van plant- en diersoorten alsmede de bescherming van bepaalde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Daarnaast is de gebiedsbescherming vastgelegd in provinciale verordeningen, waaronder de bescherming van Natuurnetwerk Nederland. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of als gevolg van de ontwikkeling sprake is van overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving. Hierbij moet worden aangetoond dat van een negatief effect op beschermde natuurgebieden en -soorten geen sprake is of dat daarvoor een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

5.2.2 Quick scan natuur

Er is een quick scan natuur opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd⁸. Hieruit volgen de volgende conclusies:

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het plangebied ligt evenwel direct naast Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid en wordt enkel van dit gebied gescheiden door de Provincialeweg N206. Overige Natura 2000-gebieden (zoals Coepelduynen, Meijndel & Berkheide en Polder Westzaan) liggen op meer dan 10 kilometer afstand. Vanwege de geringe afstand tot Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid is een nader onderzoek in de vorm van een voortoets noodzakelijk. Op voorhand kunnen negatieve effecten van het plan op de instandhoudingsdoelstellingen namelijk niet worden uitgesloten.

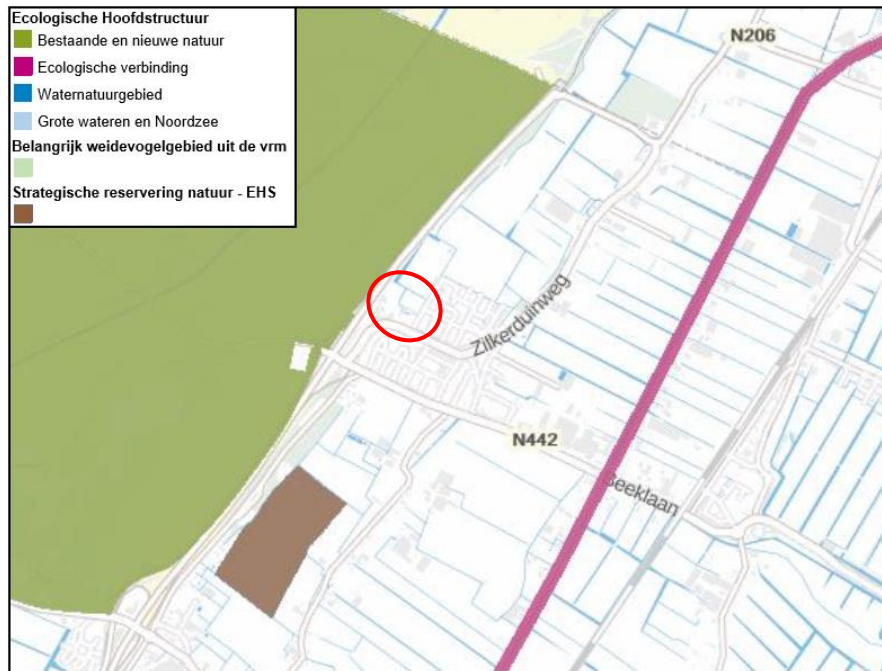


Globale ligging van het plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van Natura 2000-gebieden. Bron: Aerial. Bewerking: SAB.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen natuurnetwerk Nederland (in Zuid-Holland nog EHS genoemd, zie navolgende afbeelding).

⁸ Quick scan natuur Zoutdepot De Zilk Gemeente Noordwijkerhout, 12 februari 2018, SAB, kenmerk 160261.



Globale ligging van het plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Zuid-Holland, ecologische verbindingen, belangrijke weidevogelgebieden en gebieden met de status strategische reservering natuur. Bron: Provincie Zuid-Holland. Bewerking: SAB.

Het dichtstbijzijnde gedeelte van het natuurnetwerk bevindt zich direct ten westen van het plangebied en wordt gevormd door natuurgebied Kennemerland-Zuid. Enkel de Provincialeweg N206 scheidt het plangebied van dit gedeelte van het NNN. Op ongeveer 500 meter ten zuiden van het plangebied ligt een gebied met de status strategische reservering natuur. De dichtstbijzijnde ecologische verbinding en belangrijk weidevogelgebied bevinden zich op respectievelijk 600 meter en 7,5 kilometer van het plangebied. Aangezien het plangebied niet in het Natuurnetwerk of een gebied met de status als ecologische verbinding, strategische reservering natuur of belangrijk weidevogelgebied ligt, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van deze gebieden geen beperkingen voor de beoogde plannen.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied kan de aan- of afwezigheid van een aantal beschermde soorten niet op voorhand worden uitgesloten. Dit betreft de soorten glad biggenkruid, aardbeivlinder, zandhagedis, eekhoorn, boommarter, rugstreeppad, huismus en jaar rond beschermde roofvogels als de buizerd en sperwer. Nader onderzoek naar deze soorten wordt noodzakelijk geacht om de aan- of afwezigheid in het plangebied en de haalbaarheid van het plan aan te tonen.

Hiernaast is altijd de zorgplicht van toepassing. Deze schrijft voor dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, planten en hun leefomgeving.

Ten slotte geldt dat alle vogels beschermd zijn. Om negatieve effecten te voorkomen, moeten werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels plaatsvinden.

Conclusie

Uit de quick scan natuur blijkt dat nader onderzoek nodig is in de vorm van een voortoets gebiedsbescherming en vervolgonderzoek voor diverse beschermde soorten.

5.2.3 Nader onderzoek beschermde soorten

Er is een nader onderzoek⁹ uitgevoerd inzake de mogelijke verstoring van enkele specifieke soorten binnen het gehele plangebied van woningbouwontwikkeling Het Zilt die mogelijk verstoord worden. Er is soortgericht nader onderzoek verricht naar de eekhoorn, boommarter, roofvogels met jaarrond beschermde nesten, huismus, zandhagedis, rugstreeppad, aardbei-vlinder en glad biggenkruid. Enkel de huismus is eenmaal in het plangebied aangetroffen, maar van deze soort zijn geen essentiële en beschermde elementen in het plangebied aanwezig. De overige soorten zijn niet in het plangebied waargenomen. Daarom kan geconcludeerd worden dat in het plangebied geen essentiële functies van beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn. Een ontheffing Wet natuurbescherming is dan ook niet nodig. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht. Ook stellen we een voorzorgsmaatregel voor om kolonisatie van beschermde soorten in het plangebied te voorkomen gedurende de bouw.

Ten slotte worden in het rapport enkele voorzorgsmaatregel voorgesteld voor om kolonisatie van beschermde soorten in het plangebied te voorkomen gedurende de bouw.

5.2.4 Voortoets

Er is een voortoets¹⁰ uitgevoerd inzake onderhavig plan. Er is getoetst of de aanleg en beoogde situatie van het uitwerkingsplan leidt tot mogelijke negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Bij deze voortoets zijn de effecten van het plan beoordeeld, op zichzelf en in cumulatie met andere plannen dan wel projecten. Daarbij zijn mogelijke effecten bepaald op de instandhoudingsdoelstellingen, waarbij is gelet op de kwaliteit van natuurlijke habitats en habitats van soorten van binnen de invloedssfeer van het plangebied gelegen Natura 2000-gebieden. Uit de beoordeling blijkt dat significant negatieve effecten op voorhand zijn uitgesloten.

Omdat significant negatieve effecten zijn uitgesloten, is nadere toetsing van het plan in de vorm van een passende beoordeling niet noodzakelijk.

Om tot deze conclusie te kunnen komen, is in het uitwerkingsplan opgenomen dat de toename van de stikstofdepositie niet hoger mag zijn dan is vergund voor de gehele ontwikkeling. Hiermee is geborgd dat er vanwege de toename van de stikstofdepositie als gevolg van met name de verkeersaantrekkende werking van de woningbouw, de GOED en de supermarkt (dus de invulling van het gehele bestemmingsvlak 'Wonen – Uit te werken' uit het moederplan) niet leidt tot vermestende en verzurende effecten. Om de omvang van de toename juridisch te borgen, is hiervoor een regeling in het

⁹ Nader onderzoek Wet natuurbescherming Het Zilt, De Zilk, SAB, 12 februari 2018, kenmerk 160261.01.

¹⁰ Voortoets Natura 2000 Bestemmingsplan Het Zilt, De Zilk, Gemeente Noordwijkerhout, 14 februari 2018, kenmerk 160261, SAB.

bestemmingsplan opgenomen, welke is gekoppeld aan de onherroepelijke natuurvergunning.

5.2.5 Eindconclusie

Het aspect 'natuur' is voldoende onderzocht. Wat betreft soortenbescherming is geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming of een benodigde onthefingsaanvraag. Wat betreft gebiedsbescherming blijkt uit de voortoets dat significant negatieve effecten op voorhand zijn uitgesloten.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het Verdrag van Valetta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Voor het bepalen van de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied wordt gebruik gemaakt van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Noordwijkerhout. Het gemeentelijk archeologiebeleid gaat uit van verschillende verwachtingszones. Voor elke zone is onderscheiden beleid vastgesteld. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de gemeentelijke Archeologische beleids- en verwachtingskaart van de gemeente Noordwijkerhout te zien. Hieruit blijkt dat het plangebied in een zone ligt met een hoge, een middelhoge en een middelmatige kans op het aantreffen van archeologische waarden vanaf het Neolithicum. Deze waardering is gebaseerd op de ligging van het plangebied op een strandwal (hoge verwachting, AWW3, rode kleur) en een ingesloten strandvlakte al dan niet bedekt door duinen (middelhoge verwachting, AWW8, gele kleur). Tussen de strandwal en de strandvlakte ligt een zone met een deels afgegraven strandwal met een kalkrijke top (middelmatige verwachting, AWW5, groene kleur).



Archeologische verwachtingswaardes Zoutdepot: AWW3 (rode arcering), AWW5 (gele arcering) en AWW8 (groene arcering). Bron: gemeentelijke Archeologische beleids- en verwachtingskaart van de gemeente Noordwijkerhout

Bij een ontwikkeling waarbij bodemingrepen plaats vinden moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd als de maximale verstoringsoppervlakte of de verstoringsdiepte in de zone wordt overschreden. Voor bovenstaande archeologische verwachtingswaardes gelden de volgende voorschriften:

- AWW3 (dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' in moederplan): bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm onder peil dient een vroegtijdig archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd;
- AWW5 (dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' in moederplan): bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 100 cm onder peil dient een vroegtijdig archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd;
- AWW8 (dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' in moederplan): bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder peil dient een vroegtijdig archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd;

Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek

Met onderhavig plan zal naar verwachting de verstoringsoppervlakte van 100 en 500 m² als de verstoringsdiepte van 0,3 en 1 m worden overschreden. Er is daarom voor deze ontwikkeling archeologisch onderzoek nodig. Dit onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek¹¹.

Op basis van het bureauonderzoek werd er rekening mee gehouden dat het oostelijke deel van deellocatie De Zilk zou zijn afgegraven, waardoor de archeologische potentie nihil zou zijn.

¹¹ Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend, veldonderzoek door middel van boringen bij De Zilk Zoutopslag, gemeente Noordwijkerhout, AnteaGroep, kenmerk 264392.03, 26 juni 2014.

Gebleken is dat de oostelijke helft van deellocatie De Zilk inderdaad is afgegraven, waardoor de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden hier (zeer) laag wordt ingeschat. Tevens is gebleken dat de bodem binnen de westelijke helft van deze locatie nog (grotendeels) intact is, waardoor de kans aanwezig blijft dat hier archeologische resten aanwezig zijn. Deze zijn echter tijdens het verkennende onderzoek niet aangetroffen. Wel zijn er enkele oude(re) bouwvoren aangetroffen.



Kaartbeeld uit onderzoeksrapport met aanduiding oostelijk en westelijk deel onderzoeksgebied

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is het volgende, tweeledige, (selectie)advies geformuleerd.

1. Het oostelijke deel van deellocatie De Zilk Zoutopslag (zie voorgaande kaart) kan worden vrijgegeven ten gunste van de voorgenomen ontwikkeling.
2. Het westelijk deel van deellocatie De Zilk Zoutopslag wordt niet vrijgegeven. De bodemopbouw in de westelijke helft van het plangebied blijkt namelijk nog grotendeels intact te zijn. Archeologische resten kunnen in de top van het oude duinzand, maar vooral op de diepte van de oude vegetatiehorizonten worden verwacht. Er zijn verder enkele oude bouwvoren aangetroffen (op gemiddeld 1,3 en 2,0 m – mv). Daaruit volgt dat archeologische resten in de top van het oude duinzand en vooral op de diepte van de oude vegetatiehorizonten kunnen worden verwacht. Realisatie van de nieuwbouwplannen vormt mogelijk een bedreiging voor de eventueel aanwezige archeologische waarden. Het advies is dan ook hier bij diepere grondwerkzaamheden dan 0,2 m onder maaiveld dit gebied nader te onderzoeken middels een karterend/waarderend proefsleuvenonderzoek.

Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Het selectieadvies uit het voornoemde archeologisch onderzoek is door het bevoegde gezag (de gemeente) gevolgd. Dit betekent dat voor het westelijke deelgebied een archeologisch proefsleuvenonderzoek vereist en uitgevoerd is¹².

Voor aanvang van het archeologische proefsleuvenonderzoek is door Archeologisch Adviesbureau RAAP in april 2016 een Programma van Eisen (PvE) opgesteld dat ver-

¹² Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. proefsleuven Zoutopslag De Zilk te De Zilk (gem. Noordwijkerhout), Antea Groep, 27 september 2017, kenmerk 2016/159.

volgens door de gemeente Noordwijkerhout als opdrachtgever en als bevoegde overheid is beoordeeld en is vrijgegeven.

Het onderhavige proefsleuvenonderzoek betreft een karterend alsmede waarderend onderzoek. Er is in de eerste plaats gekeken naar de aan- of afwezigheid van archeologische vindplaatsen (karteren). De aangetroffen vindplaats dient vervolgens ook geëvalueerd te worden op fysieke (en inhoudelijke) kwaliteiten, waaruit een waardering volgt. Echter, omdat er met uitzondering van een enkele archeologische indicator geen daadwerkelijke vindplaats is aangetroffen kan er van een waardering dan ook geen sprake zijn.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven ten gunste van de voorgenomen herontwikkeling.

Conclusie

Het aspect archeologie leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig uitwerkingsplan. Gezien de onderzoeksresultaten kunnen de archeologische dubbelbestemmingen die op grond van het vigerende bestemmingsplan van toepassing zijn vervallen.

5.3.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen.

De gemeente Noordwijkerhout heeft geen apart beleid voor cultuurhistorische waarden. Wel heeft de gemeente een Erfgoedverordening vastgesteld in 2011 waarin de lokale regels en procedures voor de omgang met monumenten en archeologie zijn vastgelegd. Daarnaast is er de Commissie Erfgoed Noordwijk ingesteld. Die geeft bij ruimtelijke plannen en bouwinitiatieven advies. De commissie richt zich ook op de aanwijzing van gemeentelijke monumenten.

Beoordeling en conclusie

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig of in een ander opzicht beeldbepalende bebouwing.

De Zilkerduinweg nabij het plangebied is één van de belangrijkste historische wegen waar het Zoutdepot op aantakt. Onderhavig plangebied van dit uitwerkingsplan grenst hier evenwel niet direct aan deze weg. Er is geen sprake van een verstoring van de cultuurhistorische waarde van deze historische weg.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig uitwerkingsplan.

5.4 Verkeer en parkeren

5.4.1 Verkeer

Uitwerkingsplan

Binnen dit uitwerkingsplan zullen 98 woningen gerealiseerd worden in verschillende typologieën. Deze woningen zullen een verkeersaantrekkende werking hebben.

De CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317) geeft richtcijfers over verkeersgeneratie. In dit geval moet worden uitgegaan van een niet-stedelijke kern en een ligging in de rest van de bebouwde kom. Hiervoor gelden de volgende kencijfers (uitgaande van de minimale getallen):

<i>Onderdeel</i>	<i>Woningtype</i>	<i>Kencijfer verkeersgeneratie (max.)</i>	<i>Aantal verkeersbewegingen</i>
42 appartementen	Koop etage duur	7,8 per woning	327,6 mvt/etm
44 grondgeb.woningen rijwoningen	Koop, tussen, hoek	7,8 per woning	343,2 mvt/etm
12 grondgeb.woningen tweekappers	Koop twee-onder-een-kap	8,2 per woning	98,4 mvt/etm
Totaal			769,2 mvt/etm

De totale verkeersgeneratie bedraagt 769,2 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm). Deze zullen worden afgewikkeld op de Sportlaan en de Zilkerduinweg. Verwacht kan worden dat dit verkeer kan worden opgenomen binnen het verkeersbeeld.

Totale ontwikkelingslocatie

Ook is de verkeersgeneratie van de totale ontwikkeling berekend. Hierbij is bij de supermarkt uitgegaan van de kengetallen van een buurtsupermarkt en bij het G.O.E.D. is uitgegaan van een huisartsencentrum. Bij het G.O.E.D. is verder de aanname gedaan dat met een programma van 600 m² sprake is van maximaal 5 behandelkamers.

<i>Onderdeel</i>	<i>Specificatie</i>	<i>Kencijfer verkeersgeneratie (max.)</i>	<i>Aantal verkeersbewegingen</i>
58 appartementen	Koop etage duur	7,8 per woning	452,4 mvt/etm
60 grondgeb.woningen rijwoningen	Koop, tussen, hoek	7,8 per woning	468 mvt/etm
12 grondgeb.woningen tweekappers	Koop twee-onder-een-kap	8,2 per woning	98,4 mvt/etm
Detailhandel (buurtsupermarkt)	1.000 m ²	131,2 per 100 m ²	1.312 mvt/etm
G.O.E.D. (gezondheidscentrum)	5 kamers	22,1 per behandelkamer	110,5 mvt/etm
Totaal			2.445 mvt/etm

De totale verkeersgeneratie van de gehele ontwikkeling Het Zilk bedraagt 2.445 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm). Deze zullen worden afgewikkeld op de Sportlaan en de Zilkerduinweg. Verwacht kan worden dat dit verkeer kan worden opgenomen binnen het verkeersbeeld.

5.4.2 Parkeren

Parkeernormennota

De gemeente heeft een parkeernormennota vastgesteld¹³. De relevante parkeernormen inzake de functie wonen staan in de navolgende tabel:

'Wonen'			
Functie	Minimum norm	Eenheid	Opmerkingen
Woning goedkoop: ≤ € 200.000 bijvoorbeeld huurwoningen, appartementen en rijwoningen koop	1,8	woning	0.3 pp openbaar toegankelijk
Koopwoning en koopappartementen midden ≥ € 200.000 en ≤ € 350.000	1,9	woning	0.3 pp openbaar toegankelijk
Koopwoning duur: (≥ € 350.000 (rijwon. koop en 2 onder 1 kap koop)	2,1	woning	0.3 pp openbaar toegankelijk
Woning (vrijstaande woningen)	2,2	woning	0.3 pp openbaar toegankelijk
Serviceflat/aanleunwoning	0,6	Woning	Zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen
Kamer verhuur	0,6	Woning	
Migrantenhuisvesting	0,7	Per arbeidsmigrant	

Parkeernormen voor de functie 'wonen' uit de parkeernormennota Noordwijkerhout

Voor de overige functies binnen de ontwikkelingslocatie (supermarkt en G.O.E.D.) gelden de volgende parkeernormen:

'Winkel en Boodschappen'			
Functie	Minimum norm	Eenheid	Opmerkingen
Wijk-, buurt- en dorpscentra, supermarkt	4,0	100 m ² bvo	

Van toepassing zijnde parkeernorm voor supermarkt uit de parkeernormennota Noordwijkerhout

'Gezondheid en sociale voorzieningen'			
Functie	Minimum norm	Eenheid	Opmerkingen
Gezondheidscentrum	2,5	Behandelkamer	

Van toepassing zijnde parkeernorm voor G.O.E.D. uit de parkeernormennota Noordwijkerhout

Uitwerking parkeernormen

Voor onderhavig plangebied gelden de volgende parkeernormen. De parkeernormen zijn uitgewerkt voor het totale plangebied. Hierbij doen we de aanname dat in het G.O.E.D. sprake is van 5 behandelkamers:

	aantal	norm	parkeren openbaar gebied	parkeren op eigen terrein	PP totaal
Appartementen sociaal	36	1,8	64,8		64,8
Appartementen niet-sociaal	22	1,9	41,8		41,8
2^1 kappers	12	2,1	25,2	12	13,2
eengezinswoningen	60	1,9	114		114
Subtotaal woningen	130		245,8		233,8

¹³ Nota Parkeernormen Noordwijkerhout 2016, Toepassing parkeernormen Noordwijkerhout (januari 2017), gemeente Noordwijkerhout.

Supermarkt (ondersteunende functies)	1.000	4,5	45		45
GOED	5	2,5	12,5		12,5
Subtotaal supermarkt (ondersteunende functies) + GOED			57,5		57,5
Totaal exclusief dubbelgebruik			303,3		303,3
Aftrek wegens dubbelgebruik supermarkt + GOED	20%	233,8	-46,76		-46,76
Totaal			256,54		244,54

Hiermee geldt voor de totale herontwikkelingslocatie een parkeernorm van 244,54 parkeerplaatsen.

Aantal te realiseren parkeerplaatsen

Binnen het totale herontwikkelingsplan worden 245 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het betreft in alle gevallen openbare parkeerplaatsen, met uitzondering van de rij met 12 tweekappers welke worden uitgevoerd met een lange oprit waarop theoretisch twee auto's zouden kunnen passen. Conform de parkeernormennota (paragraaf 2.5) zijn deze twee opstelplaatsen op eigen terrein steeds als één parkeerplaats meegeteld.

Conclusie

Uit de parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

5.5 Ondergrondse infrastructuur

In een bestemmingsplan of uitwerkingsplan moet rekening gehouden worden met de ondergrondse infrastructuur. In de nabijheid van het plangebied en de gehele kern De Zilk liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

6 Toelichting op de planregels

6.1 Inleiding

Het uitwerkingsplan 'De Zilk, Het Zilt' is een uitwerking van het bestemmingsplan 'De Zilk'. Het 'moederplan' heeft bij dit uitwerkingsplan als richtlijn gediend. Het juridische deel van het uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.2 Dit uitwerkingsplan

6.2.1 Algemeen

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast mede in relatie tot het moederplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit uitwerkingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het uitwerkingsplan.

6.2.2 Bijzonderheden in dit uitwerkingsplan

Hoofdbestemmingsplan

Dit uitwerkingsplan bevat de volgende hoofdbestemmingen:

Groen

De beoogde groenvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Wat betreft bouwen zijn onder meer straatmeubilair, geluidsschermen en speeltoestellen toegestaan.

Tuin

De voortuinen bij de beoogde woningen zijn opgenomen in deze bestemming. Hier zijn uitsluitend uitbouw/aanbouwen (erkers) bij de woning toegestaan alsmede bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erfafscheidingen.

Verkeer

De woonstraten zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Qua bebouwing zijn onder meer straatmeubilair en speeltoestellen toegestaan.

Wonen

Dit is de belangrijkste bestemming binnen dit uitwerkingsplan. Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan. De woningen zijn mogelijk binnen de bouwvlakken. De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid op de verbeelding. Tevens zijn regels opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijde. Er zijn tevens enkele afwijkingsbepalingen opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels is een bepaling opgenomen inzake de toegestane aan huis gebonden beroepen.

Middels een aanduiding 'gevellijn' is aangegeven waar de gevels dienen te worden uitgevoerd als dove gevel. Een voorwaardelijke verplichting (voorwaardelijke verplichting 1) is opgenomen inzake de te realiseren liftpartij; aangezien deze dient als geluidsafscherming dient deze samen met de appartementen te worden gerealiseerd.

Een tweede voorwaardelijke verplichting (voorwaardelijke verplichting 2) is opgenomen om een fasering van de bouw mogelijk te maken. Het is de bedoeling dat de grondgebonden woningen eerst worden gebouwd en daarna pas de appartementencomplexen. Dit heeft tot gevolg dat er enige tijd sprake zal zijn van hogere geluidbelastingen op de meest westelijk gelegen woningen als gevolg van het verkeer op de provinciale weg N206, omdat dan nog geen sprake is van een afscherpende werking van de appartementencomplexen. Om te verzekeren dat ook bij deze woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is in de voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat binnen de redelijke termijn 5 jaar na de realisatie van de betreffende woningen (aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 1', dus 'sba-1') de appartementencomplexen (aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 2', dus 'sba-2') moeten zijn gerealiseerd. Deze voorwaarde is voor de goede orde verbonden aan het gebruik van de woningen voor het doeleinde wonen.

Overige regels

Wijzigingsbevoegdheid

In het moederplan is binnen de uit te werken bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarvan het de bedoeling is dat deze van kracht blijft in het uitwerkingsplan. Daarom is deze overgenomen in het uitwerkingsplan. Omdat deze wijzigingsbevoegdheid in het uitwerkingsplan over alle bestemmingen ligt, is deze opgenomen in de algemene regels.

Parkeren

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 (Stb. 2014-458) van kracht geworden. Dit heeft tot gevolg dat onder andere de regeling aangaande parkeergelegenheid en laad- en los mogelijkheden bij of in gebouwen in de Bouwverordening van de gemeente Noordwijkerhout per 1 juli 2018 in het geheel vervalt. Voor nieuwe bestemmingsplannen en beheersverordeningen die na 28 november 2014 zijn of worden vastgesteld, gelden de stedenbouwkundige bepalingen (waaronder de parkeerregeling) ook niet meer. Dit betekent dat er vanaf die datum in de bestemmingsplannen zelf, voor zover nodig, moet zijn voorzien in parkeerregelingen. In dit verband is er in de overige regels van dit uitwerkingsplan een parkeerregeling opgenomen waardoor de gemeente de mogelijkheid heeft om met name bij gebruiksverandering, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het in dit plan opgenomen afwijkingen en wijzigingen te toetsen op parkeergelegenheid, zodat er geen proble-

men ontstaan in de openbare ruimte. Voor de van toepassing zijnde normen wordt verwezen naar het gemeentelijk parkeerbeleid.

7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen.

De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de betreffende partij waarin het kostenverhaal wordt geregeld. Hierdoor is een exploitatieplan niet noodzakelijk. De kosten voor de uitvoering van het bouwplan liggen volledig bij de ontwikkelende partij. Geconcludeerd wordt dat er voldoende middelen zijn om de ontwikkeling tot uitvoering te brengen. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Voorontwerpfase

Het uitwerkingsplan vormt een uitwerking van het vastgestelde bestemmingsplan 'De Zilk'. Er zal daarom geen inspraak en vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro plaatsvinden.

7.2.2 Ontwerpfase

Overeenkomstig de wettelijke vereisten heeft het ontwerpuitwerkingsplan met de daarbij behorende stukken vanaf woensdag 11 april 2018 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn binnen de termijn vier zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota, die als bijlage 12 aan deze toelichting is toegevoegd, zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

7.2.3 Vaststellingsfase

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan, tenzij sprake is van een voorlopige voorziening.