ADVIESBUREAU MARIËTTE VAN DEN BERG

Ruimtelijke Onderbouwing Kavel 901 Landgoed Sancta Maria Noordwijkerhout

Gemeente Noordwijk

12 oktober 2021

Inhoud:

1. Inleiding 4
   1.1 Aanleiding en doel planvoornemen 4
2. Geldende planologische situatie 7
   2.1 Omgevingsvergunning 7
3. Planbeschrijving 8
   3.1 Bestaande situatie 8
   3.2 Planomgeving 8
   3.3 Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten 8
   3.4 Verkeer en Parkeren 9
4. Beleid 10
   4.1 Rijksbeleid 10
      4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi) 10
      4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 10
   4.2 Provinciaal beleid 10
      4.2.1 Omgevingsvisie 10
      4.2.2 Omgevingsverordening 11
   4.3 Gemeentelijk beleid 11
      4.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijkerhout (2010) 11
5. Cultuurhistorische en archeologische belangen 13
   5.1 Cultuurhistorie 13
   5.2 Archeologie 13
6. Watertoets 14
   6.1 Water 14
      6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water 14
      6.1.2 Water in het plan/Watertoets 14
7. Milieuaspecten 15
   7.1 Ecologie 15
      7.1.1 Wet Natuurbescherming 15
   7.2 Bodem 18
   7.3 Geluid 18
   7.4 Luchtkwaliteit 18
      7.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM) 19

7.5 Externe veiligheid 19
7.6 Kabels en leidingen 20
7.7 Bedrijven en milieuzonering 20
7.8 Milieueffectrapportage (MER) 20
8. Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid 22
8.1 Algemeen 22
8.2 Grondexploitatie (economische uitvoerbaarheid) 22
8.3 Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid) 22

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel planvoornemen

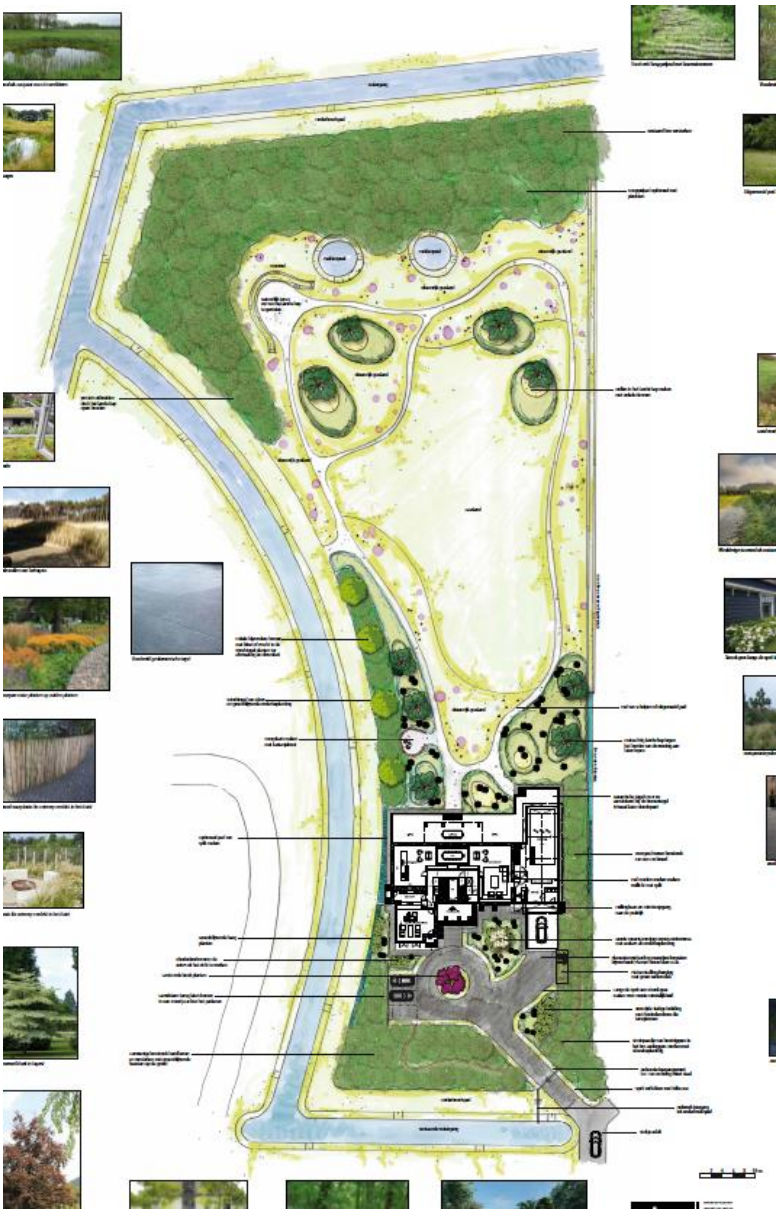
Op het landgoed Sancta Maria in Noordwijkerhout tussen de Bernadettelaan en Theresialaan wordt op bouwkavel 901 een landhuis ontwikkeld.
Aan de noordzijde van de kavel is een houtopstand met veel oude bomen aanwezig. Het voornemen is om de waardevolle houtopstand op kavel 901 te behouden. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk om het bestaande bestemmingsvlak 'Bos-Wonen' en het maatvoeringsvlak naar de zuidzijde te verschuiven, waardoor gedeeltelijk op de bestemming 'Natuur' zal worden gebouwd.



Planlocatie

Op de naastgelegen kavel 902 is al een woning gerealiseerd en het nieuw te bouwen landhuis zal ongeveer ter hoogte van deze woning komen te staan. De verplaatsing van het bestemmingsvlak en maatvoeringsvlak sluit aan bij de vlakken op kavel 902.
Bij een nieuw bestemmingsplan kunnen beide woningen binnen hetzelfde bestemmingsvlak en maatvoeringsvlak worden geplaatst.
Door de verschuiving van het bestemmingsvlak wordt het landhuis op kavel 901 deels op de bestemming 'Natuur' geplaatst, zoals dit ook bij de naastgelegen woning is gebeurd. Dit is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, maar hierdoor wordt een oude houtopstand aan de noordzijde behouden. De houtopstanden op kavel 901 en 902 kunnen in een nieuw bestemmingsplan worden bestemd als 'Natuur', waardoor er compensatie van de natuurbestemming plaatsvindt.

Bovendien is in opdracht van de initiatiefnemer een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld voor het perceel aan de zuidzijde van het landhuis (bijlage 1).



Landchappelijke inrichting kavel 901	

Daarin wordt de ontwikkeling van bloemrijk grasland, een aantal nollen, paddenpoelen en het aanbrengen van beplanting voorgesteld. De verplaatsing van het bestemmingsvlak en het inrichtingsplan hebben een positieve invloed op de natuurwaarden en de biodiversiteit op de planlocatie. Voor de landschappelijke inrichting en de bijbehorende werkzaamheden wordt in een later stadium een omgevingsvergunning aangevraagd. Daarbij worden de werkzaamheden aangegeven, de te gebruiken materialen, of er sprake is van afvoer van grond naar een andere locatie en of er obstakels op het perceel aanwezig zijn die in de weg staan

Bijkomend voordeel voor de verplaatsing van het bestemmingsvlak is dat er nauwelijks nog wordt gebouwd op gronden met archeologische waarde.

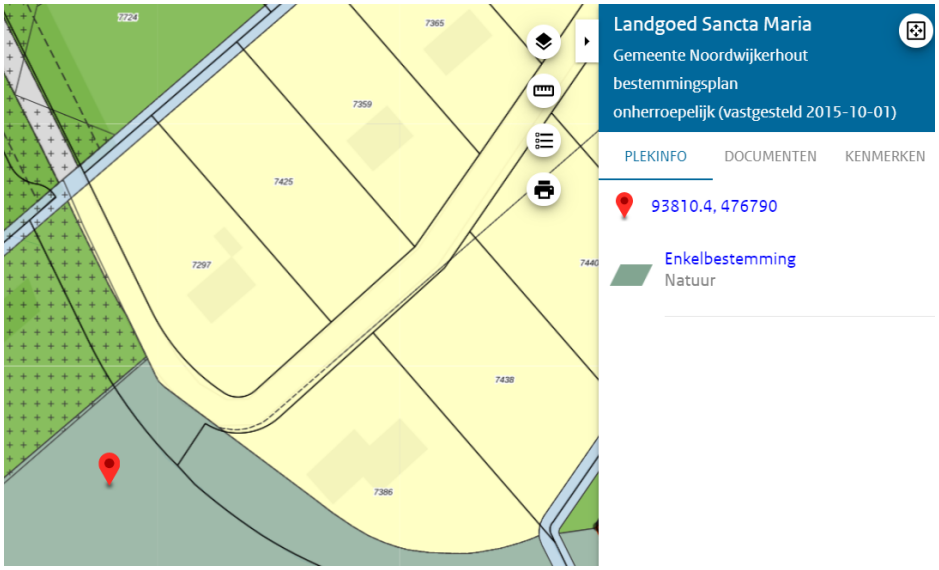
Onder een groot gedeelte van het landhuis met bijgebouw wordt een kelder aangebracht. In het vigerend bestemmingsplan staat vermeld dat een kelder onder het hoofdgebouw moet worden aangebracht. Door een deel van de kelder onder het bijgebouw te plaatsen, zal er geen aantasting van de archeologische waarden plaatsvinden. Dit zou wel het geval zijn als de kelder onder het gehele hoofdgebouw wordt aangebracht, omdat het voorste deel van het hoofdgebouw nog binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' is gelegen. Alleen de trap naar de kelder, inrit naar de garage en de fundering van een klein deel van het landhuis wordt binnen de archeologische bestemming aangebracht, maar deze oppervlakte is kleiner dan 100 m².
De goothoogte van het landhuis overschrijdt de toegestane hoogte van 7 meter. De reden hiervoor is dat het landhuis op een zogenaamde "plint" worden geplaatst. Dit betekent dat de begane grondvloer het landhuis op een hoogte van 1,0 meter boven het peil aangebracht wordt. De keuze om het landhuis hoger te plaatsen heeft te maken met het feit dat het karakter van een dergelijk statige woning dan wordt benadrukt op de locatie. Het uitzicht vanuit het landhuis op het achtergelegen diepe perceel wordt verbeterd en sluit aan bij de omgeving. De totale bouwhoogte (12 meter) van het landshuis wordt niet overschreden. Bijkomend voordeel van een hogere plaatsing van de woning is dat de kelder minder diep kan worden aangelegd, zodat er geen problemen optreden met grondwater.
De bouw- en goothoogte (3 meter respectievelijk 4,5 meter) van het bijgebouw wordt ook overschreden. Het bijgebouw is geschakeld met het landhuis en wordt eveneens op een plint geplaatst. Dit is passend bij het totale ontwerp van het pand. Ook hier geldt dat door een hogere plaatsing van het bijgebouw het zwembad minder diep kan worden aangelegd, zodat er geen problemen optreden met grondwater.
Het nieuwe landhuis dient op een afstand van minimaal 12 meter tot aan de erfgrens worden gebouwd. Dit is niet mogelijk aan de zijde van de Theresialaan waar een waterloop en groenstrook zijn gelegen op openbaar terrein. De erfgrens is gelegen in het midden van de waterloop en de afstand van het hoofdgebouw tot de erfgrens bedraagt hier circa 8,5 meter. Aangezien hier een brede groenstrook en weg aanwezig is, zullen door het verkleinen van deze afstand geen belangen van derden worden geschaad.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Omgevingsvergunning

Het verschuiven van het maatvoerings- en bestemmingsvlak , het bouwen op de bestemming ‘Natuur’ en het verkleinen van de afstand tussen het hoofdgebouw en de perceelsgrens is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Landgoed Sancta Maria” waarin het perceel de bestemming ‘Bos - Wonen’, ‘Natuur’ en ‘Waarde – Archeologie 3’ heeft.





Verbeelding vigerend bestemmingsplan	*Bron: Gemeente Noordwijk*

Om de bouw van een woning op kavel 901 mogelijk moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen. Dit initiatief kan mogelijk worden gemaakt via een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een buitenplanse afwijking. Deze GRO dient als ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het landgoed Sancta Maria in Noordwijkerhout op de hoek van de Bernadettelaan en de Theresialaan wordt bouwkavel 901 ontwikkeld. Dit betreft een grote kavel waarop een landhuis wordt gerealiseerd.
Aan de noordzijde van de planlocatie zijn waardevolle houtopstanden aanwezig en aan de zuidzijde van de locatie heeft de kavel een natuurbestemming. Hier is in de huidige situatie een ruig grasperceel aanwezig.
De kavel wordt door middel van één uitrit ontsloten op de Bernadettelaan.

3.2 Planomgeving

Landgoed “Sancta Maria” is dicht bij de duinrand gelegen. Rondom het landgoed kan het landschap gekenmerkt worden als een vlak agrarisch gebied met een grote mate van openheid dat hoofdzakelijk in gebruik is voor bollenteelt. Opvallend in het landschap zijn de duinen van Noordwijk aan de westzijde van het landgoed.
Zowel ten noordoosten als ten zuidwesten van het landgoed zijn diverse bungalowparken in het landschap aanwezig. Duidelijk herkenbaar is ook recreatieplas het Oosterduinse Meer aan de noordoostzijde van de planlocatie.
Rondom Noordwijkerhout is de bebouwing geconcentreerd aanwezig.

3.3 Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten

Op kavel 901 zal een landhuis worden gerealiseerd. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de waardevolle houtopstanden op het perceel.



Ontwerp woning kavel 901	

Door de woning meer aan de zuidzijde van de kavel te plaatsen kunnen de houtopstanden aan de noordzijde van het perceel worden behouden. Voor de inrichting van het perceel aan de zuidzijde van de woning is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, waarbij de natuurwaarden en biodiversiteit op het perceel worden versterkt (bijlage 1). Voor de inrichting van dit perceel zal separaat een vergunning worden aangevraagd.
Het ontwerp van het landhuis met bijgebouw is stijlvol vormgegeven. De aanwezigheid van meerdere bordessen, diverse balkons, grote raampartijen en luiken geven het landhuis een karakteristiek uiterlijk. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt sluit de woning met bijgebouw mooi aan bij het landgoed Sancta Maria.

3.4 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Bernadettelaan tot de erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. De toegestane snelheid bedraagt hier 30 kilometer per uur en de weg bestaan uit één rijbaan. De snelheid op een erftoegangsweg is relatief laag en het verkeer moet er veilig gemengd kunnen worden.
De uitrit op de Bernadettelaan levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en het verkeer op de wegen heeft een lage snelheid.
In het paraplubestemmingsplan ‘Parkeren en wonen’ is een parkeerregeling opgenomen voor de gehele gemeente Noordwijk. Dit plan geeft regels op het gebied van parkeren en de omschrijving ‘Wonen’ voor alle gemeentelijke bestemmings-/wijzigingsplannen. Het plan is als het ware als een laag over de bestemmings-/wijzigingsplannen heen komen te liggen.
Het parkeren van auto’s zal op eigen terrein plaatsvinden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Voor het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van de CROW-norm behorende bij een vrijstaande woning, rest bebouwde kom en weinig stedelijk. Dit betekent dat er gemiddeld 2,3 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op het perceel is ruimte voor meer parkeerplaatsen.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden.
De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden. In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- al lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Conclusie: *Voor het plan heeft de Novi geen directe consequenties.*

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro, inclusief de wijzigingen.

Conclusie: *De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.*

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is op 20 februari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 augustus 2020 in werking getreden. Het omgevingsbeleid van de Provincie Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het beleid bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Men streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goed leefomgevingskwaliteit.

De te ontwikkelen bouwkavel 901 bevindt zich binnen een stedelijke ontwikkeling die is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied.
Niet alle vraag naar wonen en werken hoeft te worden opgevangen binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). De kwaliteit van de groene ruimte kan aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering ter realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies. Het realiseren van een landhuis op bouwkavel 901 sluit aan bij de bovenstaande visie. Het toevoegen van een woning met vanuit stedenbouwkundig oogpunt een hoog kwaliteitsniveau en tegelijkertijd het behoud van waardevolle houtopstanden en ontwikkeling van natuurwaarden zorgt ervoor dat de ontwikkeling voldoet aan het provinciaal beleid.

Conclusie: *Het planvoornemen is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is op 20 februari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. Diverse malen is de verordening gewijzigd en de laatste wijziging is per 1 augustus 2020 in werking getreden.
De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.
Voor de ontwikkeling van het landgoed “Sancta Maria”, waar bouwkavel 901 onderdeel van uitmaakt, is in het bestemmingsplan aangetoond dat de ontwikkeling van het plan voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Belangrijk hierbij is dat:

- de woonbebouwing niet meer oppervlakte zal beslaan dan die van de oorspronkelijke bebouwing:
- de cultuurhistorische waarde van de bestaande bebouwing wordt behouden;
- de natuur- en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
- aan waterbeheer specifieke aandacht wordt besteed;
- de terreinen openbaar toegankelijk zijn door onder meer aanleg van recreatieve verbindingen.

Door een aanpassing van het bestemmings- en maatvoeringsvlak voor de realisatie van het landhuis zullen de natuur- en landschappelijke waarden worden versterkt, omdat de waardevolle houtopstanden aan de noordzijde van het perceel worden gespaard. Bovendien zullen aan de zuidzijde van de planlocatie de natuurwaarden en biodiversiteit toenemen door de ontwikkeling van een landschappelijk inrichtingsplan.

Conclusie: *Het is mogelijk om binnen de regels van het provinciale beleid de bouw van het landhuis mogelijk te maken.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijkerhout (2010)

Op 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Noordwijkerhout de structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie wordt een visie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de gemeente inclusief landgoed “Sancta Maria”.

Op de visiekaart is het plangebied aangewezen als locatie voor woningbouw met een hoog segment binnen landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied. In de Structuurvisie wordt aangegeven dat op het terrein een villapark komt met zowel vrijstaande woningen als appartementen. Dit gebeurt met behoud van het waardevolle karakter van de locatie en met respect voor de cultuurhistorische bebouwing en zonder dat de herontwikkeling ten koste gaat van natuur en landschappelijke waarden.
Door de ontwikkeling van het plan op kavel 901 zijn de aanwezige houtopstanden aan de noordzijde gewaarborgd en worden aan de zuidzijde de natuurwaarden en biodiversiteit vergroot.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met deze visie.*

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het strandwallenlandschap wat parallel aan de Noordzeekust is gelegen. Rond 1900 is rondom het plangebied op grote schaal zand afgegraven. Dit zand werd gebruikt voor het bouwrijp maken van percelen in naburige steden en later als grondstof voor de kalksteenindustrie. De ondergrond bleek uitermate geschikt te zijn voor bloembollenteelt en zo is rondom Noordwijkerhout een bloembollenconcentratiegebied ontstaan.
Het karakteristieke landschap komt tot uiting door de sterke ruimtelijke afwisseling tussen de hoger gelegen begroeide en bebouwde strandwallen, de omliggende relatief open strandvlakten en de begroeide duinrand.
In het bestemmingsplan “Landgoed Sancta Maria” is een afweging gemaakt over de cultuurhistorische waarden op het landgoed. Uit onderzoek is gebleken dat de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zich niet in de nabijheid van kavel 901 bevindt. Op het perceel worden geen wijzigingen aangebracht aan de verkaveling of de waterlopen. Wel zullen de waardevolle houtopstanden zoveel mogelijk worden gespaard.

Conclusie: *Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig op de planlocatie die bescherming vinden binnen het bestemmingsplan.*

5.2 Archeologie

Op kavel 901 is binnen het huidige bestemmingsvlak een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden (Waarde - Archeologie 3). Dit betekent dat archeologisch onderzoek nodig is voor ingrepen groter dan 100 m², die dieper gaan dan 0,3 meter +NAP. Door de verplaatsing van het bestemmingsvlak wordt bijna het gehele landhuis gebouwd op gronden waar geen beschermingsregime voor archeologische waarden aanwezig zijn. Uitzondering hierop zijn de trap naar kelder, inrit naar de garage en de fundering van een klein deel van het landhuis. De totale oppervlakte van circa 57m2 (trap circa 7m2, inrit garage circa 25m2 en fundering van een deel van het hoofdgebouw circa 25m2) is ruim kleiner dan 100m2, waardoor er geen sprake is van een verstoring van de archeologische waarden bij de ontwikkeling van het plan.

Conclusie*: De ontwikkeling van het landhuis zal geen negatief effect hebben op de aanwezige archeologische waarden op kavel 901.*

6. Watertoets

6.1 Water

6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

6.1.2 Water in het plan/Watertoets

Het te ontwikkelen bouwperceel is gelegen binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap van Rijnland. Zij zijn verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer.

Waterkwantiteit
Tijdens de procedure voor het opstellen van het bestemmingsplan “Landgoed Sancta Maria” heeft overleg plaatsvonden met het hoogheemraadschap. Uit dit overleg is gebleken dat een 15% van de totale toename aan verharding moet worden gecompenseerd door het graven van compenserende waterberging. Uit berekeningen is gebleken dat er ruim voldoende water wordt gerealiseerd. De te ontwikkelingen kavel 901 is ook in deze berekening meegenomen. Een verschuiving van het bestemmings- en maatvoeringsvlak zal geen extra toename aan verharding tot gevolg hebben.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met een beschermingszone van 5 meter rondom primaire waterlopen en een beschermingszone van 2 meter voor de tertiaire waterlopen binnen het gebied. Deze zones zijn bedoeld om het toekomstige beheer en onderhoud van de waterlopen te waarborgen. Langs kavel 901 is een tertiaire watergang aanwezig aan de noord- en oostzijde. Er wordt een onderhoudspad aangelegd van minimaal 2 meter breed om het onderhoud van de waterlopen voor de toekomst te veilig te stellen.

Waterkwaliteit
Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

7. Milieuaspecten

7.1 Ecologie

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

7.1.1 Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Voor de ontwikkeling van het landgoed “Sancta Maria”, waar kavel 901 onderdeel van uitmaakt, heeft al een toetsing plaatsgevonden in het kader van de Natuurbeschermingswet bij de voorbereiding van het bestemmingsplan “Landgoed Sancta Maria”.

In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

7.1.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen binnen een afstand van 3 kilometer van een Natura-2000 gebied (Kennemerland-Zuid). Gezien de ligging van het plangebied op het landgoed ‘Sancta Maria”, de aard van de plannen en de minimale afstand van 750 meter tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, wordt niet verwacht dat er negatieve effecten zijn te verwachten op het Natura 2000 gebied. Tevens vinden de beoogde plannen niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) NNN, een ecologische verbindingszone of weidevogelleefgebied. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

7.1.3 Soortenbescherming

Flora
Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Op kavel 901 is in de huidige situatie een grasperceel aanwezig met voornamelijk straatgras en pitrus.
In de huidige situatie wordt de bouwlocatie intensief onderhouden door het perceel diverse keren te maaien per jaar. Dit zorgt er voor dat op het perceel geen beschermde plantsoorten aanwezig zijn. Een ontheffingsaanvraag of nader onderzoek naar beschermde plantensoorten in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.



Huidige bouwkavel met straatgras en pitrus	

Vogels
Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet aanwezig binnen het plangebied. De woning op kavel 901 wordt verplaatst, zodat de waardevolle houtopstanden aan de voorzijde van de planlocatie behouden blijven. De woning wordt gebouwd op een grasperceel zonder opgaande beplanting.
Met de ontwikkeling van het plan wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord. Een nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van jaarrond beschermde vogelsoorten is dan ook niet aan de orde.

Zoogdieren
Op de planlocatie worden hoofdzakelijk algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten verwacht, waarvoor een vrijstelling geldt met betrekking tot een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren kan het voorkomen van andere beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten op het erf worden uitgesloten. Met betrekking tot kleine marterachtigen

zijn er geen geschikte elementen (overhoekjes en/of opgaande groenstructuren) aanwezig op het perceel om als verblijfplaats te dienen, waardoor niet wordt verwacht dat de planlocatie een essentieel onderdeel uitmaakt van het leefgebied van deze soorten. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot beschermde kleine marterachtigen is dan ook niet aan de orde.
Gezien de situering van de planlocatie waarbij alleen een grasperceel aanwezig is, kan verder worden verwacht dat het plangebied slechts in beperkte mate van belang zal zijn voor vleermuizen. De woning op kavel 901 wordt verplaatst, zodat de waardevolle houtopstanden aan de voorzijde van de planlocatie behouden blijven. Deze groenstructuur kan van belang zijn voor vleermuizen als vliegroute- en/of foerageergebied. Met de ontwikkeling van de woning is de groenstructuur niet onderhevig aan de plannen en wordt de bomenrij niet onderbroken, waarmee een negatief effect op het eventueel voorkomen van vleermuizen kan worden uitgesloten. Voor de ontwikkeling van het plan is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming dan ook niet noodzakelijk.

Amfibieën
Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoelt in de Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen en het ontbreken van voortplantings-water, wordt niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën. Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in het uurhok waarbinnen de projectlocatie is gelegen. In de huidige situatie ontbreekt geschikt leefgebied voor deze soort (zanderige bodem met kuilen), waarmee een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad in het kader van de voorgenomen plannen niet noodzakelijk is.

Overige beschermde soorten
Met uitzondering van enkele algemeen voorkomende soorten, waarvoor binnen de Wet Natuurbescherming een vrijstelling geldt m.b.t. ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer, wordt niet verwacht dat andere beschermde soorten voorkomen op de betreffende locatie. Nader onderzoek of de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming met betrekking tot overige beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

Conclusie: *Een inventarisatie op grond van de Wet Natuurbescherming is niet nodig.*

7.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.
In dit geval wordt het bestemmings- en maatvoeringsvlak voor kavel 901 opgeschoven, maar een gedeelte van de onderliggende functie blijft gelijk, namelijk 'Bos – Wonen'. Voor dit gedeelte van het perceel treedt er geen verschil op met betrekking tot de vereiste bodemkwaliteit.
Een deel van de woning wordt gerealiseerd op de bestemming 'Natuur'. De verwachting is dat de bodemkwaliteit voor dit deel gelijk of beter moet zijn dan de bestemming 'Bos – Wonen' in verband met de natuurfunctie.
Tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan "Landgoed Sancta Maria" zijn er diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Destijds is geconcludeerd dat er nog aanvullend bodemonderzoek nodig is ter plaatse van de bouwvlakken. Aangenomen wordt dat dit onderzoek inmiddels is uitgevoerd, omdat de bouwkavels zijn ontwikkeld en verkocht.

Conclusie: *Het is niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit te onderzoeken.*

7.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden.
Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.
Uit akoestisch onderzoek is gebleken (bij voorbereiding vigerende bestemmingsplan) dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op bouwkavel 901 niet wordt overschreden. Dit betekent dat een goed woon- en leefklimaat in de woning is gewaarborgd.

Conclusie: H*et aspect geluid vormt geen belemmering om het bouwvlak te verplaatsen.*

7.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.
Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere

uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

7.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.
Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO2) en zwevende deeltjes (PM10). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).
Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.
De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van 1 extra woning. Doordat het aantal woningen ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft, is een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet nodig.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

7.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.
Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten voor kavel 901 gaat het om de volgende risicobronnen:
- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- vervoer van gevaarlijke stoffen over water

- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

Conclusie:

a. *er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied;*
b. *er bevinden zich ook geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied;*
c. *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

7.6 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen.
Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

7.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische toekenning voor een andere locatie van het bouwvlak kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt.
De publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe milieugevoelige functies (woningen) op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.
Rond kavel 901 zijn geen bedrijven gelegen en zijn alleen woningen aanwezig. Door een wijziging in het bestemmings- en maatvoeringsvlak op de planlocatie zal het woon- en leefklimaat van omringende woningen niet worden beperkt.

Conclusie: *Het onderdeel milieuzonering staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

7.8 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.- beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de

Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.
Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.
De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Voor woningbouw is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten van toepassing (D 11) in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Het voorliggende plan betreft de bouw van één afzonderlijke woning en deze ontwikkeling is niet van dusdanige aard en schaal dat de drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling.
In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten binnen het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

8. Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Het project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

8.2 Grondexploitatie (economische uitvoerbaarheid)

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.
De omgevingsvergunning voorziet in het bouwen van een landhuis doormiddel van het wijzigen van een bestemmingsvlak- en maatvoeringsvlak, op een strijdige bestemming 'Natuur' en binnen een afstand van 12 meter tot aan de erfgrens. Dit valt niet onder een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Conclusie: *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig, omdat het geen bouwplan betreft zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro.*

8.3 Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid)

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo, zodat de ontwikkeling van het landhuis op kavel 901, in afwijking van het bestemmingsplan, mogelijk wordt gemaakt.
De omgevingsvergunning wordt samen met deze goede ruimtelijke onderbouwing in het kader van het vooroverleg aangeboden aan diverse overlegpartners. Daarnaast worden de stukken 6 weken ter inzage gelegd, zodat belanghebbenden de mogelijkheid hebben om een zienswijze in te dienen.
Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het besluit vast. Na publicatie van het besluit start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de rechtbank en de Afdeling van de Raad van State.
Opgemerkt wordt dat direct belanghebbenden aan de noord- en westzijde van de planlocatie zich akkoord hebben verklaard met de ontwikkeling van het plan.

Conclusie: *Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.*