



Ruimtelijke Onderbouwing Landgoed Sancta Maria Noordwijkerhout

Bouw woning en het aanbrengen van een
extra uitrit op kavel 205

Gemeente Noordwijkerhout

21 december 2021

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel planvoornemen	4
2.	Geldende planologische situatie	6
2.1	Omgevingsvergunning.....	6
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	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	10
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	10
4.2	Provinciaal beleid	10
4.2.1	<i>Omgevingsvisie</i>	10
4.2.2	<i>Omgevingsverordening</i>	11
4.3	Gemeentelijk beleid	11
4.3.1	<i>Structuurvisie Noordwijkerhout (2010)</i>	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	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	14
6.1.2	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	14
7.	Milieuaspecten	15
7.1	Ecologie	15
7.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	15
7.1.2	<i>Gebiedsbescherming</i>	15
7.1.3	<i>Soortenbescherming</i>	16
7.2	Bodem	16
7.3	Geluid	17

7.4	Luchtkwaliteit	17
7.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	17
7.5	Externe veiligheid	18
7.6	Kabels en leidingen.....	19
7.7	Bedrijven en milieuzonering.....	19
7.8	Milieueffectrapportage (MER)	19
8.	Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid	21
8.1	Algemeen.....	21
8.2	Grondexploitatie (economische uitvoerbaarheid)	21
8.3	Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid)	21

Bijlagen:

Bijlage 1:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 2:	Aanvullend onderzoek natuur
Bijlage 3:	Stikstofberekening (Aerius)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel planvoornemen

Op het landgoed Sancta Maria in Noordwijkerhout tussen de Pauluslaan en Bernadettelaan wordt bouwka­vel 205 ontwikkeld. De kavel wordt doorsneden door een waterloop en daarmee ontstaat een noordelijk en zuidelijk deel op de bouwka­vel.



Het voornemen is om het bestaande bos op kavel 205 te behouden. Dit bos bevindt zich voornamelijk op het noordelijk deel van het perceel. Om het bestaande bos te behouden is het noodzakelijk voor kavel 205 om aan de zuidzijde van de watergang de woning te realiseren. In het bestemmingsplan “Landgoed Sancta Maria” zijn diverse maatvoeringsvlakken gedefinieerd waarbinnen een maximaal aantal woningen is toegestaan. Door de verschuiving van de woning op kavel 205 naar de zuidzijde van het perceel worden deze geprojecteerd in het maatvoeringsvlak waar géén woningen zijn toegestaan en dit is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Op het noordelijk deel van kavel 205 kunnen bijgebouwen worden geplaatst, mits dit passend is tussen de te behouden waardevolle houtopstanden.



Kavels 205 en maatvoeringsvlakken

In het bestemmingsplan “Landgoed Sancta Maria” staat ook aangegeven dat er per kavel één inrit is toegestaan. Zoals al vermeld wordt kavel 205 doorsneden door een waterloop. Het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR) heeft aangegeven hier geen dammen met duikers toe te staan, omdat dit ten koste gaat van de waterkwaliteit. Een brug is wel toegestaan, maar dit levert problemen op met betrekking tot de aanlanding en het vrij te houden onderhoudspad. De aanleg van een brug zorgt er tevens voor dat het behoud van bestaande waardevolle bomen op de kavels in gevaar komt. Naar de brug dient ook een verhard pad te worden aangelegd, zodat (vracht)auto's de brug kunnen bereiken. Het is daarom van belang om voor kavel 205 een extra inrit per kavel toe te staan, zodat de waardevolle houtopstanden behouden kunnen blijven.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Omgevingsvergunning

Het aanpassen van het maatvoeringsvlak (0 woningen) zodat een woning kan worden gerealiseerd op kavel 205 en het toestaan van een extra inrit is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Landgoed Sancta Maria” waarin het perceel de bestemming ‘Bos - Wonen’ en ‘Waarde – Archeologie 3’ heeft.



Om de bouw van een woning op bouwkaavel 205 aan de zuidzijde van het perceel mogelijk te maken en een extra inrit te realiseren, dient een ruimtelijke procedure te 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.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het landgoed Sancta Maria in Noordwijkerhout tussen de Pauluslaan en Bernadettelaan wordt bouwka­vel 205 ontwikkeld. De kavel wordt doorsneden door een waterloop en daarmee ontstaat een noordelijk en zuidelijk deel op de bouwka­vel.

Op de percelen zijn waardevolle houtopstanden aanwezig die behouden moeten blijven.

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

Voor kavel 205 is een ontwerp gemaakt voor de bouw van een woning.



Bij het ontwerp is rekening gehouden met de waardevolle houtopstanden en waterloop op het perceel. Door de woning aan de zuidzijde van de kavel te plaatsen en de bijgebouwen aan de noordzijde worden de gebouwen landschappelijk ingepast. Het gebruik van natuurlijke materialen aan de buitenzijde van de woning zorgt ervoor dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt de woning met bijgebouwen mooi wordt ingepast.

3.4 Verkeer en Parkeren

Het plan is om bouwkafeel 205 van twee inritten te voorzien. Qua ontsluitingsfunctie behoren de Bernadettelaan en Pauluslaan en Bernadettelaan tot de erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. De toegestane snelheid bedraagt hier 30 kilometer per uur en de wegen bestaan uit één rijbaan. De snelheid op een erftoegangsweg is relatief laag en het verkeer moet er veilig gemengd kunnen worden.

De inritten op de Pauluslaan en Bernadettelaan leveren 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 Omgevingsverordening 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 bouwkwavel 205 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 te realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies. Het realiseren van bouwkwavel 205 sluit aan bij de bovenstaande visie. Het toevoegen van woningen met vanuit stedenbouwkundig oogpunt een hoog kwaliteitsniveau en tegelijkertijd het behoud van waardevolle houtopstanden en een waterloop 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 bouwkwavel 205 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 zal niet meer oppervlakte beslaan dan die van de oorspronkelijke bebouwing;
- de cultuurhistorische waarde van de bestaande bebouwing moet worden behouden;
- de natuur- en landschappelijke waarden moeten worden behouden of versterkt;
- aan waterbeheer moet specifieke aandacht worden besteed;
- de terreinen moeten openbaar toegankelijk zijn door onder meer aanleg van recreatieve verbindingen.

Door een aanpassing van het maatvoeringsvlak en het toestaan van twee inritten zullen de natuur- en landschappelijke waarden worden versterkt, omdat zowel waardevolle houtopstanden als de bestaande waterloop worden gespaard.

Conclusie: *Het is mogelijk om binnen de regels van het provinciale beleid een aanpassing van het maatvoeringsvlak te bewerkstelligen en twee inritten per bouwvlak mogelijk te maken.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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 aanpassing van het maatvoeringsvlak en het toestaan van twee inritten voor bouwkvael 205 zijn de aanwezige houtopstanden gewaarborgd en dit geldt ook voor het behoud van de waterloop en bijbehorende doorstroming.

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 uitsluitend op het grondgebied van de gemeente Noordwijk bevindt.

Door een verschuiving van het bouwvlak zullen de cultuurhistorisch waardevolle houtopstanden zoveel mogelijk worden gespaard.

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

5.2 Archeologie

Op het bouwperceel 205 is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden (Archeologie 3). Dit betekent dat bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld en met hei- of schroefwerkzaamheden niet mogen worden gebouwd.

Wanneer er wordt gekeken naar het archeologisch onderzoek wat is uitgevoerd in 2013 en behoort bij het vigerende bestemmingsplan “Landgoed Sancta Maria” dan blijkt dat voor dit gedeelte van het landgoed een lage verwachtingswaarde op de percelen aanwezig is en/of de bodem al is verstoord.

Door IDDS is op 9 december 2021 (bijlage 1) een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door middel van proefsleuven in verband met de geplande ontwikkeling van kavel 205.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied is gelegen op de overgang van de strandvlakte naar de strandwal. De natuurlijke afzettingen zijn hier verstoord door 20^e-eeuwse grondbewerking. Deze grondbewerking bestaat uit het geschikt maken van de ondergrond als tuin en het aanleggen van plantenbedden. Deze resten zijn niet behoudenswaardig.

Er wordt geadviseerd om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor de voorgenomen nieuwbouwwerkzaamheden.

Conclusie: *Het onderdeel archeologie staat de ontwikkeling van de woning niet in de weg.*

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. Het te ontwikkelen bouwperceel 205 is ook in deze berekening meegenomen. Een aanpassing van het maatvoeringsvlak voor kavel 205 zal geen toename aan verharding veroorzaken. Door de aanleg van twee inritten op kavel 205 wordt de verhardingstoename ook beperkt. Er wordt aan beide zijden van de bouwperceel een inrit aangelegd met bijbehorende korte paden. Wanneer slechts één inrit wordt aangelegd moet een lang pad naar de brug worden gemaakt, zodat (vracht)auto's de brug kunnen bereiken. Dit zorgt voor meer verhardingstoename dan in de situatie met twee korte inritten aan beide zijden van de bouwperceel.

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. Een verplaatsing van het maatvoeringsvlak voor kavel 204 en 205 heeft geen negatief effect op de genoemde beschermingszones.

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 uitlogbare 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 het bouwperceel 205 onderdeel van uitmaakt, heeft een toetsing plaatsgevonden in het kader van de Natuurbeschermingswet bij de voorbereiding van het bestemmingsplan “Landgoed Sancta Maria”. Doordat de ontwikkeling van het landgoed al enige jaren in beslag neemt, is in november 2020 (bijlage 2) een nader onderzoek uitgevoerd op kavel 205 naar de aanwezigheid van beschermde plant- en/of diersoorten.

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 op een afstand van circa 600 meter tot aan het Natura-2000 gebied Kennemerland-Zuid. Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.

Om te beoordelen of het planvoornemen effecten heeft op de stikstofdepositie, en daarmee op Natura 2000 gebieden, is het toekomstige gebruik beoordeeld in deze notitie en met behulp van het rekeninstrument Aerius. Dit programma berekent hoeveel ruimte er is voor nieuwe (economische) ontwikkelingen, in dit geval de bouw van twee woningen.

Per 1 juli 2021 treedt er een wijziging op in de wetgeving voor stikstofreductie en natuurverbetering. Dit betekent dat er een partiële vrijstelling geldt voor de volgende activiteiten:

- a. *het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen;*
- b. *het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen.*

De vrijstelling geldt alleen voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw en aanleg van werken en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase. Daarom is voor de gebruiksfase een stikstofdepositie-analyse uitgevoerd (bijlage 3).

Conclusie

Uit de stikstofdepositie-analyse blijkt dat de stikstofemissie in de nieuwe situatie met **5,1 kg** per jaar toeneemt. Met het programma Aerius is de nieuwe situatie doorgerekend. Hieruit blijkt dat het nabijgelegen Natura 2000 gebied Kennemerland Zuid geen overschrijding verkrijgt door (extra) stikstofdepositie. Er zijn binnen het Natura 2000 gebied geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig. Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

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

Voor de bouw van een woning is het nodig om de begroeiing te verwijderen en de locatie is nogmaals onderzocht in november 2020 (bijlage 2).

Op de onderzochte locatie zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten aangetroffen. De onderzochte bomen zijn grotendeels te jong om geschikt te zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Onder de onderzochte bomen bevinden zich geen zeer oude bomen met een grote diameter. Een klein deel van de bomen heeft een voldoende grote diameter om in theorie geschikte holten te bevatten, maar vrijwel alle stammen verkeren in goede staat. Verder zijn hoogstens holtebeginselen gevonden die niet geschikt zijn voor fauna. In de bomen zijn geen eekhoornnesten gevonden of grotere vogelnesten die kunnen duiden op een vaste nestplaats van roofvogels of daar geschikt voor zijn.

De begroeiing op de locaties is geschikt als nestplaats voor broedvogels, met name de begroeiing die in bosverband staat of veel ondergroei heeft. De onderzochte bomen kunnen zonder nader onderzoek of ontheffing van de Wet Natuurbescherming gekapt worden, mits buiten het broedseizoen wordt gewerkt.

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

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 maatvoeringsvlak voor kavel 204 en 205 gewijzigd, maar de onderliggende functie blijft gelijk, waardoor er geen verschil optreedt met betrekking tot de vereiste bodemkwaliteit.

Tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan “Landgoed Sancta Maria” zijn er diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De uitgevoerde bodemonderzoeken (d.d. 24 juli 2015 en 5 september 2016) voldoen aan de geldende normen. De grond en het grondwater op het perceel 205 is niet tot licht verontreinigd met de overige onderzochte stoffen. Omdat het onderzoek uit 2015 verouderd is, is het vooronderzoek in 2018 geactualiseerd. Het onderzoek voldoet aan de NEN5725. Uit het onderzoek blijkt dat sinds 2015 geen bodembedreigende activiteiten op de locatie hebben plaatsgevonden.

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 bouwkvael 205 niet wordt overschreden. Dit betekent dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen is gewaarborgd ook bij een verplaatsing van het bouwvlak.

Conclusie: *Het 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 een woning en een extra uitrit. Uit de NIBM-tool blijkt dat het aantal woningen in dit bestemmingsplan ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft.

Door de aanleg van een extra uitrit zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen, maar dit is bedoeld om de waardevolle houtopstanden te behouden. Dit betekent dat de aanleg van een extra uitrit geen negatief effect zal hebben op de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan voor de ontwikkeling van dit plan achterwege blijven.

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 bouwkwavel 205 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 205 zijn geen bedrijven gelegen. Door de bouw van een woning op kavel 205 worden geen bedrijven in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Rondom het plangebied zijn verder alleen woningen aanwezig. Door een wijziging in het maatvoeringsvlak zullen de ontwikkelingsmogelijkheden van de 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 m² of meer.

Met de bestemming 'Bos-Wonen' kent het bestemmingsplan de mogelijkheid om wonen toe te staan. Het plan past, als het gaat om maatvoering, niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Uit diverse jurisprudentie inzake het begrip stedelijke ontwikkeling in relatie tot het Besluit m.e.r. blijkt dat niet alleen de omvang van de wijziging, maar ook de vigerende bestemming van het gebied een rol speelt bij het bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing zijn niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarnaast gaat het hier ook nog om het realiseren van slechts één woning.

Het Besluit m.e.r. is voor de realisatie van dit plan niet van toepassing. Dit betekent dat een (vormvrije) m.e.r. beoordeling (en in aansluiting hiervan een expliciet besluit) voor dit plan niet aan de orde is.

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.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

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 wijziging van het maatvoeringsvlak voor een woning op kavel 205 en het toestaan van een extra inrit, 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 rond de planlocatie zich akkoord hebben verklaard met de ontwikkeling van het plan.