



Ruimtelijke Onderbouwing Landgoed Sancta Maria Noordwijkerhout

Bouw woning met uitrit op kavel 204

Gemeente Noordwijk

9 mei 2024

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel planvoornemen	4
2.	Geldende planologische situatie	5
2.1	Omgevingsvergunning	5
3.	Planbeschrijving	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Planomgeving	7
3.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	7
3.4	Landschappelijke uitgangspunten	8
3.5	Verkeer en parkeren	8
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
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	11
4.2	Provinciaal beleid	11
4.2.1	<i>Omgevingsvisie Zuid-Holland</i>	11
4.2.2	<i>Omgevingsverordening Zuid-Holland</i>	13
4.3	Gemeentelijk beleid	13
4.3.1	<i>Omgevingsvisie 1.0 (2022)</i>	13
4.3.2	<i>Omgevingsvisie Noordwijk 2030</i>	14
5.	Cultuurhistorische en archeologische belangen	15
5.1	Cultuurhistorie	15
5.2	Archeologie	15
6.	Watertoets	16
6.1	Water	16
6.1.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	16
6.1.2	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	16
7.	Milieuaspecten	17
7.1	Ecologie	17
7.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	17
7.1.2	<i>Gebiedsbescherming</i>	17

7.1.3	<i>Soortenbescherming</i>	18
7.2	Bodem.....	19
7.3	Geluid.....	19
7.4	Luchtkwaliteit.....	20
7.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	20
7.5	Externe veiligheid.....	20
7.6	Kabels en leidingen	21
7.7	Bedrijven en milieuzonering	22
7.8	Milieueffectrapportage (MER).....	22
8.	Economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid	24
8.1	Algemeen	24
8.2	Grondexploitatie (economische uitvoerbaarheid)	24
8.3	Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid).....	24

Bijlagen:

Bijlage 1:	Situatietekening nieuwe woning
Bijlage 2:	Ontwerp nieuwe woning
Bijlage 3:	Reactie Hoogheemraadschap Rijnland
Bijlage 4:	Notitie verkennend onderzoek natuur
Bijlage 5:	Stikstofdepositieberekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel planvoornemen

Op het landgoed 'Sancta Maria' in Noordwijk/Noordwijkerhout tussen de Pauluslaan en Bernadettelaan wordt bouwkavel 204 ontwikkeld. De kavel wordt doorsneden door een waterloop en daarmee ontstaat een noordelijk en zuidelijk deel op de bouwkavel. De bouwkavel is gelegen in de bestemmingsplannen 'Landgoed 'Sancta Maria' (Noordwijk) en 'Landgoed Sancta Maria' (Noordwijkerhout).



Het voornemen is om het bestaande bos op kavel 204 zoveel mogelijk te behouden. Dit bos bevindt zich voornamelijk op het noordelijk deel van het perceel. Om het bestaande bos te behouden is het plan om aan de zuidzijde van de watergang de woning te realiseren, waar minder houtopstanden aanwezig zijn.

Met het bouwplan is zoveel mogelijk aangesloten op de voorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan (hoofdstuk 2).

2. Geldende planologische situatie

2.1 Omgevingsvergunning

De planlocatie is gelegen binnen de bestemmingsplannen 'Landgoed Sancta Maria' (Noordwijk) en 'Landgoed Sancta Maria' (Noordwijkerhout) waarin het perceel de bestemming 'Bos - Wonen' en 'Waarde – Archeologie 3' heeft, een functieaanduiding 'erf' en een maatvoering '0 woningen'.



In het bestemmingsplan 'Landgoed Sancta Maria' zijn diverse maatvoeringsvlakken gedefinieerd waarbinnen een maximaal aantal woningen is toegestaan.



Aan de noordzijde van de planlocatie ligt een maatvoeringsvlak waar maximaal 5 woningen zijn toegestaan, terwijl aan de zuidzijde verschillende maatvoeringsvlakken liggen waar maximaal 0, 4 of 6 woningen zijn toegestaan. Door de verschuiving van de woning op kavel 204 naar de zuidzijde van het perceel wordt deze grotendeels geprojecteerd in het maatvoeringsvlak waar géén woningen zijn toegestaan en dit is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast wordt de woning gebouwd op een locatie met de functieaanduiding 'erf' waar conform het bestemmingsplan alleen bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken zijn toegestaan (artikel 6.2.1, onder e).

In de bouwregels van het bestemmingsplan, artikel 6.2.1, staat aangegeven dat per boskavel een bosrand wordt ontwikkeld en/of in stand wordt gehouden met een breedte van tenminste 3 meter tot aan de erfgrans en 6 meter tot aan de grens met zijwegen. Bij de realisatie van de woning op kavel 204 wordt aan deze voorwaarden voldaan (bijlage 1).

Voor het gebruik van het perceel zijn in de specifieke gebruiksregels, artikel 6.4, voorwaarden opgenomen over de verhouding tussen de open zone en het bos op de boskavel. In de onderstaande tabel zijn de voorwaarden opgenomen:

Kavel		open zone	bos		
		minimum %	minimum m ²	maximum m ²	minimum %
1	$\geq 1.300 < 1.550$		700	700	
2	$\geq 1.550 < 2.666$	45%	700	1.200	55%
3	≥ 2.666			1.200	55%

De oppervlakte van kavel 204 bedraagt 2.600 m² en hiervan is 1.430 m² bos, waarmee wordt voldaan aan het percentage van 55%. De oppervlakte van de open zone bedraagt 717 m² en dit betreft een percentage van 27,6% (bijlage 1). Bij de bouw van de woning voldoet de verhouding tussen de open zone en het bos aan de voorwaarden.

In het bestemmingsplan staat aangegeven dat er per kavel één toegangsweg is toegestaan. Op kavel 204 zal één toegangsweg worden aangelegd die op de Bernadettelaan wordt ontsloten (bijlage 1).

Zoals vermeld wordt kavel 204 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 en zal worden gerealiseerd binnen een daarvoor aangegeven zone (bijlage 1). Voor de aanleg van de brug geldt een vergunningsplicht conform de voorwaarden van Hoogheemraadschap van Rijnland.

Om de bouw van een woning op bouwkavel 204 aan de zuidzijde van het perceel mogelijk te maken, dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. 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

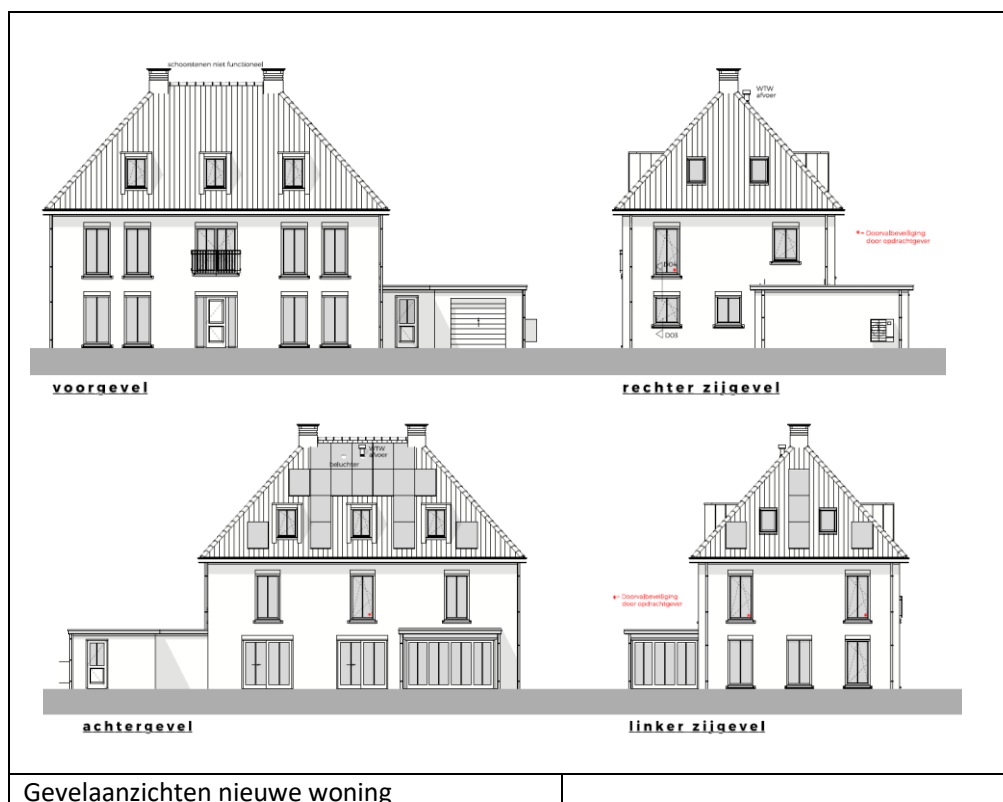
Op het landgoed 'Sancta Maria' in Noordwijk/Noordwijkerhout tussen de Pauluslaan en Bernadettelaan wordt bouwkvael 204 ontwikkeld. De kvael wordt doorsneden door een waterloop en daarmee ontstaat een noordelijk en zuidelijk deel op de bouwkvael. Op de percelen zijn waardevolle houtopstanden aanwezig 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 uitgangspunten

De nieuwe woning zal aan de zuidzijde van kvael 204 worden gerealiseerd met de voorzijde georiënteerd op de Bernadettelaan (bijlage 2).



Aan de rechterzijde van de woning wordt een geschakelde garage bij de woning gebouwd. Het gebruik van natuurlijke materialen aan de buitenzijde van de woning met garage zorgt ervoor dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt de woning met bijgebouwen mooi wordt ingepast.

De maatvoering en uitstraling van de woning sluit aan bij de overige woningen op Landgoed 'Sancta Maria'.

Bij het ontwerp van de woning is rekening gehouden met de waardevolle houtopstanden en waterloop op het perceel.



3.4 Landschappelijke uitgangspunten

De woning op de planlocatie wordt landschappelijk ingepast door de waardevolle houtopstanden op het perceel te handhaven of aan te vullen. Rondom de planlocatie zijn brede bosranden aanwezig zijn, waardoor een groene omlijsting ontstaat (bijlage 1).

3.5 Verkeer en parkeren

Op kavel 204 wordt één toegangsweg gemaakt en ontsloten op de Bernadettelaan. Qua ontsluitingsfunctie behoren de 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 toegangsweg 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- als 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.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen beperken, daar waar de nationale belangen dit noodzakelijk maken. In het overzicht met nationale belangen is geen enkel belang gerelateerd aan de ontwikkeling op de planlocatie. Dit betekent dat de Barro niet van toepassing is op de ontwikkeling van het plan.

Conclusie: *De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor de realisatie van een woning op de planlocatie.*

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor de ontwikkeling van het landgoed 'Sancta Maria', waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt, is in het bestemmingsplan aangetoond dat wordt voldaan aan de Ladder van duurzame verstedelijking (conform artikel 3.1.6, 2^e, 3^e en 4^e lid van het Besluit ruimtelijke ordening).

4.2 Provinciaal beleid

Het omgevingsbeleid van de Provincie Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. In het omgevingsbeleid wordt rekening gehouden met de samenhang tussen verschillende sectoren, zoals mobiliteit, wonen en natuur. Het Omgevingsbeleid bestaat uit de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma en de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening is het beleid uit de Omgevingsvisie in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke- als het bestaand bebouwd gebied van Zuid-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De Omgevingsverordening is bindend voor gemeenten. De visie en de overige onderdelen niet – die zijn alleen bindend voor de provincie zelf.

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland bestaat uit vier onderdelen:

- a. Ruimtelijke hoofdstructuur;
- b. Ambities en sturing;
- c. Omgevingskwaliteit;
- d. Beleidskeuzes.

Ad a. De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

1. het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
2. de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
3. het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
4. de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
5. de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
6. het bodem- en watersysteem;
7. energie.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

Ad b. De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

1. naar een klimaatbestendige delta;
2. naar een nieuwe economie: the next level;
3. naar een levendig meerkernige metropool;
4. energievernieuwing;
5. best bereikbare provincie;
6. gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Ad c. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

1. een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
2. een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
3. een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Ad d. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (hoe voldoet deze ontwikkeling aan het provinciaal beleid). Men streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goed leefomgevingskwaliteit.

De provincie voorziet in voldoende en passende woningen, op de juiste plekken en voor verschillende doelgroepen.

De te ontwikkelen bouwkwavel 204 bevindt zich binnen een stedelijke ontwikkeling die is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De groene ruimte rond de planlocatie is aanleiding geweest om een kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van het toevoegen van een stedelijke functie op landgoed 'Sancta Maria'.

Het realiseren van bouwkwavel 204 sluit aan bij de bovenstaande visie. Het toevoegen van woningen met vanuit stedenbouwkundig oogpunt een hoog kwaliteitsniveau en tegelijkertijd het behoud van waardevolle houtopstanden/groene karakter 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 Zuid-Holland

De Omgevingsverordening is op 20 februari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. Diverse malen is de verordening gewijzigd en de laatste wijziging is per 1 februari 2023 in werking getreden.

De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

De realisatie van de woning vindt plaats op Landgoed 'Sancta Maria' en dit is een stedelijke ontwikkeling. In artikel 6.10 van de Omgevingsverordening staat aangegeven dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 4.1.3 is aangegeven dat de ontwikkeling van het landgoed voldoet aan de Ladder.

Landgoed 'Sancta Maria' wordt ontwikkeld buiten bestaand stads- en dorpsgebied en dan is het conform artikel 6.10 noodzakelijk om de behoefte voor deze ontwikkeling aan te tonen. In het vigerende bestemmingsplan is de behoefte reeds aangetoond en de bouw van een woning op de planlocatie geeft hier invulling aan.

In artikel 6.9 van de verordening is een ruimtelijke kwaliteitseis opgenomen voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit.

De planlocatie is gelegen binnen beschermingscategorie 3 en in artikel 6.9a, lid 1 van de verordening zijn voorwaarden opgenomen voor ontwikkelingen binnen een gebied met deze beschermingscategorie. Het is mogelijk om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken binnen dit beschermingsgebied mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast.

Bij de realisatie van de woning op de planlocatie wordt rekening gehouden met de bestaande waardevolle houtopstanden op het perceel en rond de locatie blijven bosranden behouden of worden aangevuld. Dit heeft als doel om de nieuwe woning landschappelijk in te passen op het perceel en het groene karakter te behouden. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden binnen dit beschermingsgebied.

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 1.0 (2022)

Op 22 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Noordwijk de Omgevingsvisie vastgesteld. Het betreft een toekomstvisie voor alle dorpen binnen de gemeente Noordwijk en uitgangspunt is dat alle initiatieven binnen de gemeente worden getoetst aan een gebiedsgericht afwegingskader, aansluitend op de identiteit en bijdragen aan de gewenste koers.

Landgoed 'Sancta Maria' wordt in de omgevingsvisie genoemd als een weids opgezette natuurwoning en maakt onderdeel uit van de identiteit van het buitengebied.

Door het toevoegen van een woning op kavel 204 wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van de natuurwoning. Door de woning aan de zuidzijde van het perceel te bouwen zijn de

aanwezige houtopstanden gewaarborgd en dit geldt ook voor het behoud van de waterloop en bijbehorende doorstroming. Dit sluit aan bij het karakter van de wijk. Bovendien draagt de bouw van een woning bij aan de hoofdthema's uit de visie voor de gewenste koers in de toekomst. Belangrijk is het om prettig te wonen met voldoende woningen, een betrokken gemeenschap, goede bereikbaarheid en een duurzame gemeente.

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

4.3.2 Omgevingsvisie Noordwijk 2030

De Omgevingsvisie is op 5 januari 2017 vastgesteld en het betreft een integrale en richtinggevende visie voor de fysieke leefomgeving van Noordwijk. De ambities in de visie zijn samen te vatten in twee hoofdlijnen, woningbouw en duurzaamheid. Aan de woningbouwopgaves zijn voorgenomen ontwikkelingen en ambities ten aanzien van andere sectoren (economie, toerisme, sport en mobiliteit) gekoppeld. Er zijn vier alternatieven ontwikkeld naast het Basisalternatief. Het Basisalternatief is de referentiesituatie in 2030 zonder naleving van de doelen uit de Omgevingsvisie. De woningbouwlocatie 'Sancta Maria' valt onder de variant het Basisalternatief. De woningbouwlocatie op het landgoed wordt inmiddels al enkele jaren ontwikkeld en zal in 2030 voltooid zijn. De bouw van de nieuwe woning op kavel 204 maakt hier onderdeel van uit.

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 de bouw van een nieuwe woning aan de zuidzijde van het perceel 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 204 is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden, dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Dit betekent dat bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², een diepte van meer dan 0,3 meter boven NAP en met hei- of schroefwerkzaamheden niet mogen worden gebouwd.

In dit geval heeft de nieuwe woning een oppervlakte groter dan 100 m² en er worden palen geheid. In principe zou dit betekenen dat er onderzoek naar archeologische waarden moet plaatsvinden.

Door de aanvrager is een palenplan aangeleverd. Het grootste gedeelte van de woning wordt gefundeerd met een paalafstand van meer dan 4 meter tussen de palenrijen. Dit valt binnen de landelijke richtlijnen van archeologievriendelijk bouwen. Op enkele locaties is er te weinig ruimte tussen de palen rijen om dit als archeologievriendelijk te beschouwen.

Omdat deze zone relatief klein is, wordt het indienen van een archeologisch onderzoek in dit geval niet redelijk en noodzakelijk geacht.

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. In bijlage 3 is de reactie van het hoogheemraadschap opgenomen.

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 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 nieuwe woning op bouwperceel 204 is ook in deze berekening meegenomen.

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 de waterloop op het perceel wordt een onderhoudspad vrijgehouden van 4 meter breed (bijlage 1).

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. 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.

Voor de ontwikkeling van de woning op kavel 204 is het noodzakelijk dat een deel van het groen wordt gerooid. Dit is de reden dat Bureau Bleijerveld op 30 november 2022 een notitie heeft aangeleverd (bijlage 4) met betrekking tot een verkennend onderzoek natuur op de planlocatie.

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 een stikstofdepositieanalyse uitgevoerd voor de realisatie- en beoogde fase met behulp van het rekeninstrument Aeries (bijlage 5).

Realisatiefase

Bij de bouw van een woning zal de stikstofemissie op de planlocatie tijdelijk toenemen. De verwachte bouwtijd van de woning bedraagt 6 maanden.

Voor het bouwrijpmaken van de locatie wordt een mobiele kraan ingezet (8 uur).

Bij de bouw van de woning wordt gebruikt gemaakt van een heistelling (8 uur), een bouwkraan (16 uur) en een betonpomp (8 uur). Op basis van de AUB spreadsheet van TNO is het brandstofgebruik bepaald van de te gebruiken mobiele werktuigen.

De mobiele werktuigen zijn uitgerust met SCR-technologie, zodat AdBlue kan worden toegevoegd. AdBlue is een transparante vloeistof die onschadelijk is en eenvoudig te gebruiken. Dankzij de SCR-technologie en AdBlue zijn deze mobiele werktuigen schoner, omdat de stikstofemissies aanzienlijk lager zijn.

De overige werkzaamheden worden uitgevoerd met elektrisch gereedschap.

De verwachting is dat voor de aanvoer van bouw materiaal 9 vrachtwagens van en naar de planlocatie moeten rijden. Er is uitgegaan van een 'worst-case' scenario dat tijdens het laden en lossen elke vrachtwagen gedurende 10 minuten stationair zal draaien. Dit betekent dat tijdens de bouw werkzaamheden 1,5 uur een stationair draaiende vrachtwagen aanwezig is op de planlocatie. Met een emissie van 3,089 NO_x per uur betreft dit een stikstofemissie van 4,6 kg/jaar.

Gedurende 6 maanden rijdt een bestelbusje van en naar de planlocatie.

	Bewegingen 6 maanden	Bewegingen per etmaal	Uren	Klasse (kW)	Brandstof (l/j)	Bouwjaar	Adblue l/j
Vrachtwagen	18						
Bestelbus	240						
Mobiele kraan			8	50	40	2018	2
Heistelling			8	196	143	2018	8
Betonpomp			8	183	138	2017	8
Bouwkraan			elektrisch				
Verkeer bewoners		8,6					
Vrachtverkeer		0,02					

Gebruiksfase

De woning op de planlocatie wordt gasloos uitgevoerd, waardoor er geen stikstofemissie optreedt als gevolg van het gebruik van aardgas voor verwarming.

Dit betekent dat er in de beoogde situatie alleen rekening wordt gehouden met de stikstofemissie door verkeersbewegingen. Voor een vrijstaande woning betreft dit gemiddeld 8,6 verkeersbewegingen per etmaal (woning, vrijstaand, rest bebouwde kom/buitengebied). Tevens is rekening gehouden met 0,02 vrachtverkeersbewegingen per woning per etmaal.

Uit de stikstofdepositieanalyse 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

Op basis van het verkennend onderzoek zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten aangetroffen.

In de bomen zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen gevonden van soorten die jaarrond beschermd zijn in de Wet Natuurbescherming. Ook zijn geen holten of grotere nesten aangetroffen die in potentie geschikt zijn als vaste rust- of verblijfplaats. De locatie is wel geschikt als broedplaats voor vogels zonder vaste nestplaatsen. De te verwijderen begroeiing kan zonder nader onderzoek of ontheffing van de Wet Natuurbescherming worden gerooid, mits buiten het broedseizoen wordt gewerkt. De piek van het broedseizoen beslaat de periode 15 maart – 15 juli maar eerdere en latere broedsels zijn gebruikelijk. In het kader van de zorgplicht is het aan te bevelen om de kap uit te voeren tussen 1 september – 1 maart.

Verder wordt geadviseerd om de volgende zorgplichtmaatregelen op te nemen in de omgevingsvergunning:

- aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dieren die zichzelf niet in veiligheid kunnen brengen worden onder begeleiding van een ecooloog in veiligheid gebracht en buiten het werkgebied uitgezet;
- potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren;
- schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten;

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.

Bij de bouw van de woning blijft de onderliggende functie 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 204 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 bouwkavel 204 niet wordt overschreden. Dit betekent dat een goed woon- en leefklimaat in de woning is gewaarborgd.

Conclusie: *Het aspect geluid vormt geen belemmering om de woning te realiseren.*

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. Uit de NIBM-tool blijkt dat het aantal woningen in dit bestemmingsplan ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft.

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 204 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 woning 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 204 zijn geen bedrijven gelegen, maar alleen particuliere woningen. Door de bouw van een woning op kavel 204 worden geen bedrijven of woningen in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden 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. Het risico en de kosten voor het initiatief liggen geheel bij 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 iOCSM en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plangebied zijn 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 een (planschade)overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt vastgelegd 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 bouw van een woning op kavel 204, 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 een aantal omwonenden rond de planlocatie zich mondeling akkoord hebben verklaard met de ontwikkeling van het plan.