

**Onderbouwing BOPA**

**Gooweg, Noordwijkerhout**

---

**Gemeente Noordwijk**



## Colofon

### Gegevens over het project:

Plannaam:	Gooweg, Noordwijkerhout
Status:	definitief
Datum:	25 februari 2026
Projectnummer Buro SRO:	SR260038
Projectmedewerkers	Mw. F.F.L. Zandstra

### Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Van Egmond architecten
----------------	------------------------

### Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.burosro.nl



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding en ambitie	4
1.2	Aanduiding plangebied	4
1.3	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	5
1.4	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>7</b>
2.1	Omgevingstafel/Voortraject	7
2.2	Participatie	7
2.3	Bestuurlijk overleg	8
<b>3</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Toetsing aan omgevingsplan</b>	<b>12</b>
5.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	12
5.2	Strijdheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	12
<b>6</b>	<b>Beleid</b>	<b>13</b>
6.1	Rijksbeleid	13
6.2	Provinciaal beleid	14
6.3	Regionaal beleid	18
6.4	Gemeentelijk beleid	20
<b>7</b>	<b>Aspecten fysieke leefomgeving en milieu</b>	<b>21</b>
7.1	Verkeer en parkeren	21
7.2	Duurzaamheid en gezondheid	22
7.3	Geluid	22
7.4	Activiteiten en milieuzonering	23
7.5	Luchtkwaliteit	25
7.6	Archeologie en cultuurhistorie	26
7.7	Bodem	27
7.8	Omgevingsveiligheid	28
7.9	Natuur	30
7.10	Water	32
7.11	M.e.r.-beoordeling	33
<b>8</b>	<b>Financiële haalbaarheid</b>	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>Conclusie</b>	<b>36</b>



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en ambitie

Voorliggende onderbouwing heeft betrekking op het braakliggende perceel op de hoek van de Gooweg en de Van der Weijdenlaan. Het planvoornemen is om een Greenport Ontwikkelings Maatschappij woning (hierna: GOM-woning) en een mantelzorgwoning te realiseren. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijke omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Noordwijk. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het tijdelijke omgevingsplan afgeweken te worden.

## 1.2 Aanduiding plangebied

De planlocatie ligt in het buitengebied van Noordwijkerhout. De planlocatie staat kadastraal bekend onder de gemeente Noordwijkerhout, sectie D, perceelnummer 1969 en betreft een totale oppervlakte van 5.785 m<sup>2</sup>. Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



*Globale ligging planlocatie, rood omcirkeld (bron: PDOK viewer)*



*Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: PDOK viewer)*

### 1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan.

Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken, die met zes weken verlengd kan worden. In sommige gevallen kan het college echter bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid voor bezwaar en beroep. Bij de uitgebreide procedure bestaat de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader voor de locatie/het gebied verwoord. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een algehele conclusie getrokken.



## 2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 2.1 Omgevingstafel/Voortraject

In 2019 werd voor het perceel aan de Gooweg/Van der Weijdenlaan een eerste principeverzoek ingediend voor zes vrijstaande GOM-woningen. Het college gaf toen aan dat woningbouw op deze locatie in principe denkbaar was, maar alleen wanneer er een stedenbouwkundig goed inpasbaar plan met een sociale component zou worden ingediend. Omdat het voorstel uitsluitend uit vrijstaande woningen bestond, werd het afgewezen. De huidige eigenaar kocht het perceel in 2022 mede op basis van deze schriftelijke reactie.

In 2024 volgde een nieuw verzoek, ditmaal voor drie vrijstaande woningen. Dit werd afgewezen vanwege de recreatiebestemming. Na overleg werd geadviseerd opnieuw een verzoek in te dienen, maar op dat vooroverleg kwam geen reactie. Begin 2025 werd het plan uitgebreid naar een sociaal concept: een 'straatje erbij' met 10 à 12 appartementen voor ouderen, starters en spoedzoekers, naast één vrijstaande woning. Hoewel de gemeenteraad hier positief tegenover stond, bleek uit overleg met de provincie dat de provinciale motie 'Straatje erbij en ertussen' van 11 oktober 2024 al volledig was ingevoerd, waardoor dit plan niet kon worden uitgevoerd.

In gesprekken met de gemeentelijke fracties werd vervolgens aangegeven dat een vrijstaande woning, passend in de lintbebouwing aan de Gooweg, wél aanvaardbaar zou zijn. Omdat de eigenaar daarnaast mantelzorg wil verlenen, werd een mantelzorgwoning als passend en wenselijk gezien. Daarom is in juli 2025 opnieuw een principeverzoek ingediend voor het omzetten van de bestemming recreatie naar wonen, met één GOM-woning en een bijbehorende mantelzorgwoning. De gemeente heeft de initiatiefnemer laten weten dat het vanuit ruimtelijke kwaliteit en lange termijn stedenbouwkundige structuur niet wenselijk is om op deze locatie nieuwe permanente bebouwing toe te voegen. Indien het college woningbouw toch wenselijk acht werd door de afdeling Stedenbouw geadviseerd om hier strikte voorwaarden aan te verbinden. De gemeente wenste de overgang tussen Noordwijkerhout en het buitengebied anders te zien. Het voorgenomen plan voldeed niet aan de ruimtelijke invulling en stedenbouwkundige inpassing. Naar aanleiding hiervan zijn de tekeningen opnieuw aangepast. De beoogde woning is verder richting het westen geplaatst, zodat de overgang tussen landelijk en stedelijk gebied beter tot zijn recht komt.

### 2.2 Participatie

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De initiatiefnemer is in veel gevallen verplicht om te participeren met de betrokkenen. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hoort een beschrijving van de wijze waarop de participatie plaats heeft gevonden en wat daarvan het resultaat is.

De omliggende woningen zijn benaderd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. De direct belanghebbende bewoners aan de westzijde van het plangebied hebben aangegeven de voorgestelde invulling van het perceel als passend en zorgvuldig ingepast te beschouwen. Zij geven aan dat het plan goed aansluit bij de bestaande omgeving en hebben geen bezwaren geuit. De houding van deze omwonenden ten aanzien van de ontwikkeling is positief.



### **2.3 Bestuurlijk overleg**

Het initiatief is als principeverzoek meerdere malen voorgelegd aan de gemeente en de provincie. In het kader van bestuurlijk overleg zal het plan door het bevoegd gezag tevens voorgelegd worden aan de overige wettelijke vooroverlegpartners.



### 3 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de rand van het buitengebied van Noordwijkerhout, op de hoek van de Gooweg en de Van der Weijdenlaan. Het perceel ligt al circa acht jaar braak. Aan de noordoostzijde grenst het gebied aan de Van der Weijdenlaan, waar direct aan de overzijde het stedelijk gebied begint met voornamelijk woonbebouwing. Ten zuidoosten bevinden zich enkele vrijstaande woningen en een basisschool, met daarachter de Provincialeweg (N206). Aansluitend aan de school zijn twee bloemisten gevestigd.

Aan de zuidwestzijde sluit het plangebied aan op de lintbebouwing langs de Gooweg, bestaande uit vrijstaande woningen. Ten noordwesten, aan de overzijde van de Gooweg, is een bouwbedrijf aanwezig. De omliggende gronden hebben overwegend een agrarische functie.

Het perceel vormt daarmee een overgangszone tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, met een mix van wonen, voorzieningen en agrarische functies in de directe omgeving.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de huidige situatie van het plangebied weer.

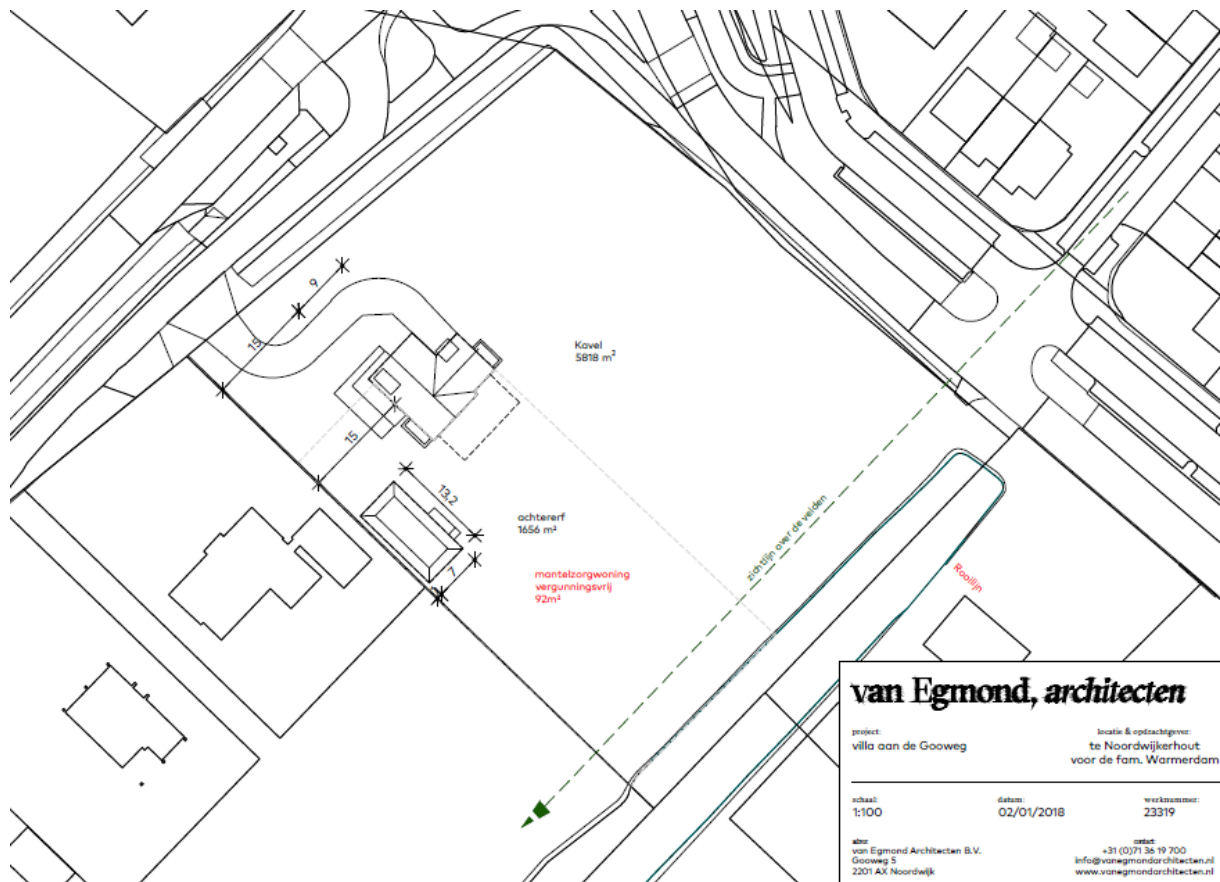


*Huidige situatie, gezien vanaf de Van der Weijdenlaan (bron: Google Maps)*

## 4 Planbeschrijving

Het plan voorziet in de realisatie van één GOM-woning met een bijbehorende mantelzorgwoning op het perceel aan de Gooweg/Van der Weijdenlaan. In de nieuwe situatie wordt het bestaande ritme van de lintbebouwing langs de Gooweg voortgezet, waarbij de zichtlijn over de bollenvelden vanaf de Van der Weijdenlaan behouden blijft. Het perceel wordt ingericht als één groot kavel waarop de hoofdwoning wordt gesitueerd met een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>, een nokhoogte van 8 meter en een goothoogte van 2,75 meter, passend bij de maat en schaal van de omliggende bebouwing. De mantelzorgwoning wordt als vergunningsvrij bijgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van circa 90 m<sup>2</sup>. De ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Gooweg.

Het realiseren van een mantelzorgwoning is noodzakelijk om adequate mantelzorg te kunnen bieden. Deze voorziening is zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt aan de hoofdwoning en maakt integraal onderdeel uit van hetzelfde perceel. De mantelzorgwoning wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van de mantelzorgsituatie en vormt geen zelfstandige woning in planologische zin. Zowel de situering als de architectonische uitwerking van de hoofdwoning en de mantelzorgwoning sluiten aan bij het open karakter van het bollengebied en voldoen aan de geldende GOM-randvoorwaarden, waaronder landschappelijke inpassing en behoud van ruimtelijke kwaliteit. Voor de ontwikkeling is een mantelzorgverklaring opgesteld, conform het GOM-beleid voor het realiseren van een GOM-woning met bijbehorende mantelzorgwoning. Onderstaande afbeeldingen geven de toekomstige indeling van het plangebied en impressies van de beoogde woningen weer.



Toekomstige indeling plangebied (bron: van Egmond architecten)





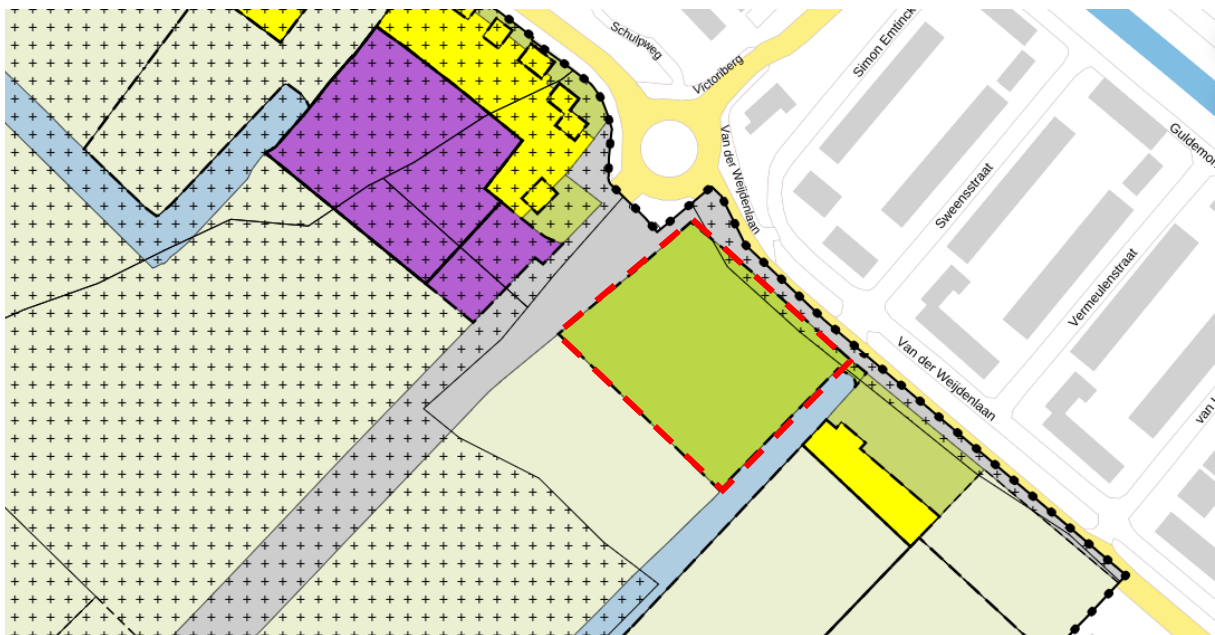
*Impressies toekomstige bebouwing (bron: van Egmond architecten)*



## 5 Toetsing aan omgevingsplan

### 5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken thans onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Noordwijk. Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2015 (vastgesteld op 6 juli 2017 door de voormalige gemeente Noordwijkerhout), waarin de gronden voorzien zijn van de bestemming Recreatie – Dagrecreatie, met de functieaanduiding volkstuin. Deze gronden zijn bestemd voor volkstuinen en bijbehorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water op perceelniveau en toegangswegen. Voor het plangebied geldt tevens het 'Paraplu Bestemmingsplan Parkeren en wonen', vastgesteld op 27 september 2018. De voorgenomen ontwikkeling is niet toegestaan binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het voormalige bestemmingsplan.



*Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2015 (bron: omgevingswet.overheid.nl)*

### 5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

De gronden waar de beoogde ontwikkeling is voorzien hebben in het bestemmingsplan Buitengebied 2015 de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie'. Binnen deze bestemming zijn woningen niet toegestaan. Het voorgenomen initiatief om binnen het plangebied een GOM-woning en een mantelzorgwoning te realiseren is in strijd met het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Derhalve dient middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit afgeweken te worden.

# 6 Beleid

## 6.1 Rijksbeleid

### 6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

#### Planspecifiek

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

### 6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

#### Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de beoogde



ontwikkeling wordt slechts één woning met een bijgebouw (mantelzorgwoning) gerealiseerd. Derhalve is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeven de ‘treden van de ladder’ niet doorlopen te worden.

## 6.2 Provinciaal beleid

### 6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 mei 2024. Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities. Deze ambities vormen een stip op de horizon.

1. Samen werken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een concurrerend Zuid-Holland
5. Versterken natuur in Zuid-Holland
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
7. Gezond en veilig Zuid-Holland

Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in beleidskeuzes. De provincie wil gebiedsgericht, integraal en op het regionale schaalniveau sturen op kwaliteitsverbetering, het realiseren van beleidsdoelen en bij het gebied passende ruimtelijke ontwikkelingen ('de juiste ontwikkeling op de juiste plek').

#### Gebiedsprofielen en ruimtelijke kwaliteit

Het landschap in de provincie Zuid-Holland is gevarieerd. Voor 16 deelgebieden zijn in 2014 gebiedsprofielen gemaakt als uitwerking van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Deze gebiedsprofielen zijn samen met de regio ontwikkeld. Elk gebied heeft eigen gebiedskenmerken die de provincie van provinciaal belang vindt.

De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.

De gebiedsidentiteit is de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Deze identiteit is ontstaan door eeuwenlange ingrepen in de ruimte. Daarbij is een aantal lagen te onderscheiden. De bodem, de ondergrond, gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. Daarop ligt de laag van de cultuur- en natuurlandschappen. In deze laag vind je het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut. Deze laag is gevormd door eeuwenlang (vaak agrarisch) gebruik door de mens. De derde laag die onderscheiden wordt is de laag van stedelijke occupatie, bestaand uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de laag van de beleving over identiteit, met als belangrijke dragers cultuurhistorie en (recreatieve) beleving.



### Passende ruimtelijke ontwikkeling

Om te bepalen of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling passend is, is de ruimtelijke impact van belang. In de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder deze raakt aan provinciale belangen. Ook de waarde en kwetsbaarheid van de kwaliteit van het gebied speelt daarbij een rol. De gebiedsprofielen bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact van een ontwikkeling in een bepaald gebied is.

De provincie maakt onderscheid in drie typen ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Daarbij spelen de schaalniveaus van de kavel, de structuur en de gebiedsidentiteit een rol. Wanneer een plan aansluit bij de gebiedsidentiteit en zich voegt in de bestaande structuur, is sprake van inpassing. Een ontwikkeling die aansluit bij de gebiedsidentiteit maar op structuurniveau in wijzigingen voorziet, betekent een aanpassing. Bij transformatie zorgen de aard en omvang van een ontwikkeling voor een verandering van de gebiedsidentiteit. Deze indeling van ontwikkelingen is ook doorvertaald in de instructieregels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit in de omgevingsverordening.

## Planspecifiek

### Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit van belang. Navolgend worden de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader omschreven.

### Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'Kustcomplex - zeezandafzettingen'. Het kustcomplex is opgebouwd uit een opeenvolging van zee, strand, jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Deze langgerekte structuur is op twee plaatsen onderbroken: bij de monding van de Oude Rijn en bij de voormalige monding van de Maas. Veel strandwallen zijn in de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf op die plekken is verdwenen. De duinen en het strand kennen een grote natuurlijke dynamiek en uitersten in omstandigheden: van droog en warm, naar nat en koud of van zout naar zoet. Dit maakt het strand en de duinen ecologisch erg waardevol. Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust. Het planvoornemen verstoort de natuurlijke dynamiek van de kust niet.

### Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in een 'Bollenlandschap'. Het bollenlandschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap. Het voorgenomen initiatief is van kleine schaal en doet geen afbreuk aan zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het landschap.



### Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied valt binnen het gebied dat is aangewezen voor 'stads- en dorpsranden'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. De stads- en dorpsranden van de provincie zijn plekken met bijzondere potentie voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het zijn overgangspotentialen waar de contrasten tussen de stad en het buitengebied goed beleefd kunnen worden. In deze gebieden is nadrukkelijk aandacht nodig voor de doorgaande landschappelijke structuren, de recreatieve verbindingen tussen stad en land en het ontwerp en de inrichting van de stads- en dorpsrand zelf. Ontwikkelingen in stads- en dorpsranden moeten bijdragen aan een goede overgang maken tussen stad en buitengebied, met aandacht voor doorgaande landschappelijke structuren, toegankelijkheid, recreatieve verbindingen tussen stad en land en het ontwerp van de stads- en dorpsrand zelf. Bij de voorgenomen ontwikkeling is nadrukkelijk rekening gehouden met de duidelijke scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied en de landschappelijke inpassing. Naar aanleiding van het advies van de afdeling Stedenbouw van de gemeente Noordwijk is het plan aangepast en voorzien van een verbeterde landschappelijke inrichting. Daarnaast grenst het plangebied aan een provinciaal hoofdfietsnetwerk. De ontsluiting van het plangebied wordt gerealiseerd aan de Gooweg. Bij de uitwerking hiervan wordt zorgvuldig rekening gehouden met de verkeersveiligheid, zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor fietsers op het aangrenzende netwerk.

### Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

## 6.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Op 11 juli 2024 is de laatste versie van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

### Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 7.43c van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan alleen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toelaat als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Onder de volgende voorwaarden kan ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit worden voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
- b. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort aanpassen mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.
- c. Een omgevingsplan kan alleen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.



Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn reeds onder 'Omgevingsvisie Zuid-Holland' toegelicht. Hieruit blijkt dat het plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

### Risico's van klimaatverandering

In artikel 7.41a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte;

alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.

#### *Wateroverlast*

Uit de Klimaatatlas van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het plangebied niet gevoelig is voor extreme neerslag. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt slechts één woning met een bijgebouw (mantelzorgwoning) binnen het plangebied gerealiseerd. Het grootste deel van het plangebied behoudt een groene inrichting en de richtlijnen vanuit het waterschap zullen in acht genomen worden.

#### *Overstroming*

Uit raadpleging van de overstromingskaart van de Klimaatatlas van Zuid-Holland blijkt dat ter plaatse van het plangebied voor de primaire waterkeringen een zeer kleine overstromingskans van toepassing is (1/3.000 tot 1/30.000 per jaar). Specifieke maatregelen met betrekking tot overstroming worden daarom niet noodzakelijk verwacht.

#### *Hitte*

Ter plaatse van het plangebied is op dit moment geen sprake van een hoge temperatuur vergeleken met de omgeving. De hittestress zal licht toenemen wanneer de woningbouw gerealiseerd wordt. Gezien de reeds groenblauwe omgeving en het groen wat in de beoogde situatie behouden wordt, wordt niet verwacht dat toekomstige bewoners hittestress gaan ervaren.

#### *Droogte*

In het plangebied lijkt op basis van de Klimaatatlas droogte geen probleem te vormen. Tevens wordt door het behoud van groen water zoveel mogelijk vastgehouden in de locatie. Daarnaast is er voldoende oppervlaktewater aanwezig rondom het plangebied.

### Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.



## 6.3 Regionaal beleid

### 6.3.1 Regionale omgevingsagenda Holland Rijnland

De gemeenten in de Rijnstreek, waaronder de gemeente Noordwijk, zijn vanaf 2011 aangesloten bij het Samenwerkingsverband Holland Rijnland. De Regionale omgevingsagenda geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 weer in de regio Holland Rijnland. De Regionale omgevingsagenda bespreekt hoe op integrale wijze alle ruimte-vragende functies een plek kunnen krijgen in de regio of waar keuzes gemaakt moeten worden. Deze omgevingsagenda helpt bij het maken van richtinggevend keuzes voor de toekomst.

Daarbij wordt de integrale hoofdpogave onderscheiden: zoeken naar balans. De regio neemt daarbij haar verantwoordelijkheid voor nu én in de toekomst. Samen werken aan een sterke, gezonde en toekomstbestendige regio. De belangrijkste thema's zijn:

- sterke kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid
- passende huisvesting
- investeringen in infrastructuur
- voldoende plekken om duurzame energie op te wekken
- een toekomstperspectief voor het landschap
- vitale kernen
- natuur en water dichtbij huis

De regio houdt de lange termijn steeds in het vizier: ze respecteren bestaande afspraken en zoeken tegelijkertijd voor de middellange en lange termijn naar aanvullende oplossingen.

#### Planspecifiek

Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan 'passende huisvesting', 'vitale kernen' en 'natuur en water dichtbij huis'. Om aan de regionale behoefte te voldoen dienen in de regio netto 25.000 tot 30.000 woningen gebouwd te worden. De ontwikkeling van een vrijstaande woning met als bijgebouw een mantelzorgwoning draagt hier voor een klein deel aan bij. Tevens is het plan in lijn met de thema's passende huisvesting, vitale kernen en natuur en water dichtbij huis.

Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat het plan in lijn is met de Regionale omgevingsagenda Holland Rijnland.

### 6.3.2 Regionale woonagenda Holland Rijnland 2023

Het is dringen op de woningmarkt in Holland Rijnland. Net als in andere delen van Nederland stapelen de vraagstukken zich op. De tekorten zijn groot, met name in het betaalbare koop-, sociale huur- en middeldure huursegment. De koopprijzen zijn hard gestegen en de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn langer, waarbij een grote diversiteit aan doelgroepen met smart wacht op een geschikte woning. Om die redenen is in juli 2023 de nieuwe regionale woonagenda vastgesteld: Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

Met de nieuwe regionale woonagenda willen de gemeenten het wonen in de regio versterken. Dat gebeurt door meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt en door keuzes te maken die de kwaliteit van wonen in de regio versterken. Er worden specifieke opgaven geagendeerd, zoals het



behouden van voldoende sociale huurwoningen, het huisvesten van de vergrijzende bevolking en bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering en de huisvestingsopgave voor groepen die tussen wal en schip vallen. Een nieuwe regionale woonagenda helpt de gemeenten door het geven van kaders en richting bij het realiseren van deze opgaven.

Sinds de woonagenda uit 2017 zijn goede stappen gezet in de woningproductie. In de periode van 2015 tot 2020 zijn 14.384 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (inclusief sloop). De provinciale Woningbehoefteraming uit 2021 valt echter aanzienlijk hoger uit dan de laatste raming uit 2019. Dit betekent dat verder versneld dient te worden. De woningbehoefte komt uit op 30.500 nieuwe woningen vergeleken met 22.800 in de vorige prognose. Voor de periode 2021-2030 zijn er plannen voor circa 36.500 woningen (direct uitvoerbaar, passende kansen en plannen op basis van afspraken). Rekening houdend met planuitval en -vertraging (30%), is de ruimte om plannen te programmeren 39.650 woningen. Daarbij wordt de woningbouwopgave als vertrekpunt van de programmering gezien en nadrukkelijk niet als contingent. Het is een richtsnoer voor het ontwikkelen en realiseren van plannen, met focus op de juiste kwaliteiten en de juiste locaties.

Uit het woningmarktonderzoek komt een duidelijke opgave naar voren om sterker in te zetten op betaalbaarheid. Het wordt van belang geacht om doelgroepen met lage- en middeninkomens die in de huidige woningmarkt nauwelijks aan bod komen perspectief te bieden. Naast een groeiende behoefte aan sociale huur wordt een tekort aan woningen voor middeninkomens gesignaleerd.

### **Planspecifiek**

Het voorgenomen initiatief betreft de realisatie van één vrijstaande woning en een mantelzorgwoning. Daarmee wordt een kleine bijdrage geleverd aan de nieuwbouwopgave in de regio. Met deze ontwikkeling komt tevens woningruimte vrij. Er kan gesteld worden dat het initiatief in lijn is met de regionale woonagenda.

### **6.3.3 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (2016)**

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG) vormt het gezamenlijke ruimtelijke beleidskader van de Greenportgemeenten voor het behoud en de ontwikkeling van het bollengebied. De visie richt zich op het versterken van de economische positie van de bollensector, het beschermen van het open landschap en het zorgvuldig inpassen van nieuwe ontwikkelingen. Binnen dit kader is woningbouw slechts beperkt toegestaan en uitsluitend wanneer deze bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De ISG biedt hiervoor het instrument van de GOM-woning: een vrijstaande woning die onder strikte voorwaarden mag worden gerealiseerd als tegenprestatie voor landschappelijke kwaliteitsverbetering, zoals sloop van verouderde bebouwing of landschappelijke inpassing. De kern van het beleid is dat nieuwe bebouwing het open bollengebied niet mag aantasten en altijd moet aansluiten bij bestaande structuren, zoals lintbebouwing.

### **Planspecifiek**

De ontwikkeling op de hoek van de Gooweg en de Van der Weijdenlaan sluit aan bij de uitgangspunten van de ISG. Het plan voorziet in de realisatie van één vrijstaande GOM-woning, passend binnen het bestaande lint langs de Gooweg. Hiermee wordt het karakteristieke bebouwingsritme voortgezet zonder het open landschap te doorbreken. De zichtlijn over de bollenvelden vanaf de Van der Weijdenlaan blijft behouden, wat aansluit bij het ISG-principe van behoud van landschappelijke openheid.



De toevoeging van een mantelzorgwoning is ruimtelijk en functioneel ondergeschikt aan de hoofdwoning en vormt geen zelfstandige woning. Daarmee past deze voorziening binnen de beleidsruimte die de ISG biedt voor bijgebouwen die ondersteunend zijn aan de woonfunctie en geen extra ruimtelijke druk veroorzaken. De mantelzorgwoning wordt bovendien landschappelijk ingepast en maakt integraal onderdeel uit van het hoofdperceel, conform de GOM-randvoorwaarden.

De ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit door een perceel dat al circa acht jaar braak ligt een passende invulling te geven, aansluitend op de bestaande bebouwingsstructuur en zonder aantasting van het open bollengebied. Daarmee past het plan binnen de doelstellingen en voorwaarden van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek.

## **6.4 Gemeentelijk beleid**

### **6.4.1 Omgevingsvisie Noordwijk**

Op 22 februari 2022 is de nieuwe Omgevingsvisie 1.0 'Samen maken we de toekomst voor Noordwijk' vastgesteld. De Omgevingsvisie 1.0 vormt het toetsingskader voor initiatieven totdat de Omgevingsvisie 2.0 is vastgesteld. Momenteel is de Omgevingsvisie 2.0 in voorbereiding. De Omgevingsvisie 1.0 komt voort uit de Omgevingswet. Het is opgezet om gebruikt te worden door de hele gemeente voor de lange termijn en vervangt de gemeentelijke beleidsvisies op het gebied van de fysieke leefomgeving.

De vijf thema's voor de toekomst van Noordwijk zijn:

1. Ondernemende gemeente; voldoende welvaart voor iedereen
2. Prettig wonen met voldoende woningen voor iedereen
3. Welzijn en gezondheid (cultuur en sport)
4. Bereikbaarheid
5. Duurzaam, klimaatneutraal en klimaatbestendig (natuur).

### **Planspecifiek**

Het perceel ligt op de overgang tussen het stedelijk gebied en het open bollengebied. De realisatie van één vrijstaande woning in de bestaande lintstructuur van de Gooweg past binnen het gemeentelijke streven om nieuwe bebouwing uitsluitend toe te voegen wanneer deze zorgvuldig wordt ingepast en het bestaande ruimtelijke karakter respecteert. Het plan zet het ritme van de lintbebouwing voort en behoudt de zichtlijn over de bollenvelden vanaf de Van der Weijdenlaan, waarmee het open landschap en de ruimtelijke kwaliteit worden geborgd. Daarnaast blijft de overgang tussen landelijk en stedelijk gebied tot zijn recht komen.

De toevoeging van een mantelzorgwoning sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om ruimte te bieden aan woonvormen die bijdragen aan sociale cohesie en het langer zelfstandig wonen. De mantelzorgwoning is ruimtelijk en functioneel ondergeschikt aan de hoofdwoning, vormt geen zelfstandige woning en wordt landschappelijk ingepast. Daarmee voldoet deze voorziening aan de voorwaarden die de Omgevingsvisie stelt aan ondersteunende woonvormen in het buitengebied.

Door een perceel dat al circa acht jaar braak ligt een passende en zorgvuldig ingepaste invulling te geven, draagt het plan bij aan de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de woningbehoefte in Noordwijk. Daarmee past de ontwikkeling binnen de beleidskaders en ambities van de Omgevingsvisie Noordwijk.



# 7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

## 7.1 Verkeer en parkeren

### 7.1.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatienmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

#### Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden een woning en een mantelzorgwoning gerealiseerd. Voor een vrijstaande woning in de rest bebouwde kom, gelegen in een matig stedelijk gebied, geldt een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 voertuigbewegingen per etmaal. Voor twee woningen is deze verkeersgeneratie 17,2 voertuigbewegingen per etmaal. Gelet op dat één van de twee woningen een mantelzorgwoning is, wordt niet verwacht dat deze woning deze verkeersgeneratie met zich meebrengt. De mantelzorgwoning is immers geen zelfstandige woning, maar een voorziening die uitsluitend wordt gebruikt ten behoeve van de mantelzorgsituatie. Derhalve wordt dit gezien als een worstcasescenario. Desondanks kan gesteld worden dat de Gooweg voldoende capaciteit heeft om deze verkeersgeneratie probleemloos te verwerken.

Er kan gesteld worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 7.1.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type functie. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

#### Planspecifiek

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen zijn de parkeernormen van de gemeente Noordwijk (Nota Parkeernormen 2020) geraadpleegd. Het plangebied bevindt zich in zone B (rest bebouwde kom). Voor een vrijstaande woning (110 – 150 m<sup>2</sup>) geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen. Voor de mantelzorgwoning (90 m<sup>2</sup>) geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, waardoor voldaan wordt aan de parkeerbehoefte

Er kan gesteld worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.



## 7.2 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw, die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden. De nieuwe eisen zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

### Planspecifiek

De beoogde woningen worden gasloos en volgens de BENG methode gebouwd. Door te kiezen voor een gasloze woning wordt de CO<sub>2</sub>-uitstoot verminderd. Ook is geen sprake van milieuaspecten die van negatieve invloed zijn op de gezondheid.

Er kan gesteld worden dat het aspect duurzaamheid en gezondheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 7.3 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van een geluidgevoelig gebouw gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.



## Planspecifiek

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen zoals bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het plangebied ligt binnen het geluudaandachtsgebied van de lokale wegen in de directe omgeving. Derhalve is akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaai uitgevoerd (Buro SRO, zie bijlage 1). Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Uit het onderzoek volgt dat de hoogste waarde van het geluid door wegverkeer op gemeentewegen hoger is dan de standaardwaarde (53 dB). De hoogste waarde bedraagt 58 dB. De grenswaarde (70 dB) wordt niet overschreden. Omdat de standaardwaarde van 53 dB voor wegverkeer op de lokale wegen wordt overschreden dient te worden nagegaan of sprake is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit het onderzoek blijkt dat op twee van de gevels de standaardwaarde voor geluid wordt overschreden. Het bevoegd gezag kan in dit geval een hogere waarde toestaan, waarbij wordt afgewogen of het treffen van geluidbeperkende of geluidwerende maatregelen financieel doelmatig is en of er geen bezwaren bestaan vanuit stedenbouw, verkeerskunde, vervoerskunde, landschap of techniek. Bij deze afweging is van belang dat sprake is van woningbouw binnen een bestaand woongebied waar meerdere woningen vergelijkbare geluidbelastingen kennen en waar eerder eveneens nieuwe woningen zijn toegevoegd. De geluidbelasting vanwege wegverkeer bedraagt maximaal 58 dB, waarmee de grenswaarde voor gemeentewegen niet wordt overschreden. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn in deze situatie niet doeltreffend en stedenbouwkundig niet wenselijk. Wel kan door het toepassen van geluidwerende voorzieningen een goed binnenniveau worden gerealiseerd. Het is technisch goed haalbaar om de benodigde karakteristieke geluidwering van de gevels te realiseren. Met inachtneming van deze overwegingen is vanuit akoestisch oogpunt sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, mits wordt voldaan aan de geluidweringseisen uit het Bbl. In de omgevingsvergunning dient als voorwaarde opgenomen te worden dat het geluidweringsonderzoek afgerond dient te zijn voordat de bouw van de woningen mag starten.

## 7.4 Activiteiten en milieuzonering

De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2024 de uitgave 'Activiteiten en milieuzonering 2024' gepubliceerd. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van 'milieuhinderlijke activiteiten' onder de Omgevingswet. Het begrip 'milieuhinderlijke activiteiten' wordt gehanteerd om alle (bedrijfs)activiteiten met een hindercontour vanwege geur- en/of geluidproductie in één passende term te vangen. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Onder een milieugevoelige activiteit wordt een activiteit verstaan waarvoor de ondervonden milieubelasting bepalend is voor het bereiken en in stand houden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een gemeente kan in haar omgevingsplan voorzien in een set regels voor bedrijventerreinen en andere werkterreinen, in het bijzonder voor geluid en geur. Uitgangspunt blijft functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Daarbij geldt: hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten.



### Zones, waarden en afstanden

Voor een milieuhinderlijke activiteit op een bedrijventerrein of ander werkterrein geldt voor geluid de basiswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde tot de grens van het woongebied of op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. De gemeente heeft de mogelijkheid in het omgevingsplan een zone 'geluid verruimd' toe te passen om op bedrijventerreinen, niet zijnde industrieterreinen, ook de zwaardere milieuhinderlijke activiteiten te voorzien van voldoende standaard geluidruimte (50 dB(A) tot maximaal 100 m van eigen terreingrens). Ook kan de zone 'geluid beperkt' toegepast worden. In dat geval mag er maximaal 45 dB(A) op de grens van het rustig woongebied geproduceerd worden.

Voor geur geldt de basiswaarde 0,5 ouE/m<sup>3</sup> als 98-p en 2 ouE/m<sup>3</sup> als 99,9-p traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied of vanaf de eigen terreingrens. Ook voor geur kan de gemeente een zone 'verruimd' of 'beperkt' aan een bedrijventerrein of werkterrein toekennen.

### Gebiedstypen

In de meeste omgevingsplannen worden, behalve regels voor het hele ambtsgebied, ook regels opgenomen voor verschillende gebiedstypen, bijvoorbeeld voor woongebied, centrumgebied, bedrijventerrein, industrieterrein en buitengebied. Er wordt onderscheid gemaakt in twee soorten woongebieden: het gebiedstype 'rustig woongebied' en 'gemengd gebied met wonen'. De gemeente dient in het omgevingsplan de locatie van de gebiedstypen aan te wijzen en hier regels aan te verbinden. Met een rustig woongebied wordt in de handreiking de gebruikelijke woonwijk en woonbuurt bedoeld. Met gemengd gebied met wonen wordt een gebied bedoeld waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. Onder een gemengd gebied met wonen kan ook lintbebouwing en woongebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen worden verstaan.

Voor een gemengd gebied met wonen geldt geen functiescheiding met inwaartse zonering. Hierdoor zijn er geen aanvullende planregels nodig die inwaartse zonering vormgeven, zoals die volgens deze handreiking wel gelden op een bedrijventerrein en andere werkterreinen. Het uitgangspunt in een gemengd gebied met wonen is dat hier alleen milieuhinderlijke activiteiten gevestigd worden, die naar aard en impact op de omgeving passend zijn. In de basis mag het gebruik niet leiden tot milieuhinder buiten de grens van de bedrijfslocatie, dan wel verder reiken dan de overzijde van de openbare weg waaraan de activiteit ligt. De standaard (gebiedsgerichte) regels in het omgevingsplan (en in eerste instantie de Bruidsschat) bieden de basis om activiteiten wat betreft hun milieugebruiksruimte evenwichtig aan locaties toe te kunnen delen.

### Bestaande activiteit

Wanneer van een bestaande rechtmatige activiteit bekend is dat deze niet voldoet aan de nieuwe milieuwwaarden voor geur en geluid, ligt het voor de hand om de bestaande milieugebruiksruimte specifiek (op maat) te regelen. Dit kan bijvoorbeeld via een eigen functieaanwijzing met regels of met een maatwerkvoorschrift. Voor de bestaande activiteiten kan daarom een overgangsbepaling worden opgenomen op basis waarvan een bestaande, maar niet onderkende overschrijding van de waarden onder voorwaarden kan worden voortgezet. Het moet gaan om een rechtmatige en feitelijk aanwezige geluid- of geurbelasting, ten tijde van de inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan.



## Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden een vrijstaande woning en een mantelzorgwoning gerealiseerd op het perceel op de hoek van de Gooweg en de van der Weijdenlaan. Woningen worden in het kader van activiteiten en milieuzonering gezien als een gevoelige functie. Hierdoor moet enerzijds worden bepaald of de beoogde ontwikkeling omliggende milieubelastende activiteiten niet belemmert in de uitvoering en anderzijds of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de beoogde woningen. Ten behoeve van een goede inpasbaarheid van activiteiten wordt gebruikgemaakt van een transponeringstabel van de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering uit 2024, waarbij ten opzichte van de oude VNG-tabel uit 2009 de kolommen gevaar en stof zijn verwijderd en bij de kolommen geluid en geur de richtafstanden zijn omgezet van richtafstanden naar mate van functiemenging. De tabel vormt samen met een indicatieve lijst voor activiteiten een inschatting voor geluid en geur een hulpmiddel om een inschatting te maken of een bepaalde activiteit past binnen de beschikbare milieugebruiksruimte voor geluid en geur in het omgevingsplan. De ontwikkeling is gelegen in een gemengd gebied omdat naast wonen, ook andere functies in de nabije omgeving voorkomen, waaronder agrarisch (bollenteelt) en bedrijvigheid.

De gronden ten westen van de beoogde woningen zijn bestemd voor bollenteelt. Op deze gronden worden mogelijk gewasbeschermingsmiddelen gebruikt welke zich in de omgeving kunnen verspreiden. De afstand tot deze gronden bedraagt ca. 60 meter. Daarnaast is sprake van lage teelt, waardoor drift van gewasbeschermingsmiddelen over het algemeen beperkt blijft. Verder is van belang dat de bollengronden onderdeel zijn van de identiteit van deze regio. In de hele bollenstreek zijn woningen en bollengronden op korte afstand van elkaar aanwezig, zonder dat daarbij in de praktijk vaak sprake is van klachten door omwonenden die zijn gerelateerd aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Op basis van het voorgaande wordt de realisatie van de woningen aanvaardbaar geacht.

Ten noorden van het plangebied, op circa 55 m van de dichtstbijzijnde beoogde woning, is het bedrijf Lemo Koepels Europe BV aanwezig. Lemo Koepels Europe B.V. is een specialist in lichtdoorlatende constructies voor daken en gevels. Het bedrijf ontwerpt, produceert, levert en installeert daglichtoplossingen zoals lichtstraten, lichtkoepels, kunststof gevelsystemen, polycarbonaat bouwelementen, veranda's, carports en diverse overkappingen.

Conform het bestemmingsplan behoort het bedrijf tot milieucategorie 3.2. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 m ten opzichte van een gemengd gebied. De afstand tot de beoogde woning bedraagt 80 m, waardoor aan deze richtafstand wordt voldaan.

Verder zijn in de omgeving geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de milieusituatie ter plaatse van het plangebied, of die door de beoogde ontwikkeling worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Daarnaast zal de woning er niet voor zorgen dat de omliggende voorzieningen worden gehinderd in hun bedrijvigheid. Er kan gesteld worden dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 7.5 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) of fijnstof



(PM<sub>10</sub>). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtreghs staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

### Planspecifiek

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 1.500 woningen (één ontsluitingsweg) wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van receptor wegverkeer 73538469\_4377 voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2023 van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) en (PM<sub>10</sub>) in het plangebied bedragen respectievelijk gemiddeld 13,0 µg/m<sup>3</sup>, 7,8 µg/m<sup>3</sup> en 15,1 µg/m<sup>3</sup>. WHO-advieswaarden worden overschreden. Daarnaast is ook gekeken naar de concentraties in 2030, deze bedragen respectievelijk 10,8 µg/m<sup>3</sup>, 6,7 µg/m<sup>3</sup> en 14,7 µg/m<sup>3</sup>. De concentraties zijn lager vergeleken met het jaar 2023. De WHO-advieswaarde van PM<sub>10</sub> wordt in het jaar 2030 gehaald, maar PM<sub>2,5</sub> en NO<sub>2</sub> niet. Desondanks worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Er kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 7.6 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'. Daarnaast zijn er algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).



Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m<sup>2</sup>. Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

## Planspecifiek

### Archeologie

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan en op de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied geen archeologische waarde. Derhalve kan archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

### Cultuurhistorie

De planlocatie maakt geen deel uit van een karakteristiek gebied en de bestaande bebouwing betreft geen karakteristiek pand of rijksmonument. Ook zijn er geen andere cultuurhistorische elementen aanwezig binnen het plangebied.

### Conclusie

Er kan gesteld worden dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 7.7 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m<sup>2</sup> valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.



Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k Bkl).

### **Planspecifiek**

Door MBH Consult (d.d. 3 februari 2026, zie bijlage 2) is voor de planlocatie een voorafgaand bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de Omgevingswet, vanwege de voorgenomen bouw van een vrijstaande woning en een mantelzorgwoning. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Uit het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat het perceel aan de Gooweg bestaat uit onbebouwd grasland zonder aanwijzingen voor activiteiten die hebben geleid tot relevante bodemverontreiniging. Het terrein bevat geen bebouwing, geen asbestverdachte materialen en geen bronnen van bodembelasting vanuit de omgeving. Het enige historisch gebruik dat als licht verdacht wordt beschouwd, is de periode waarin het perceel als volkstuincomplex werd gebruikt, wat kan leiden tot licht verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen. Eerdere onderzoeken in de directe omgeving tonen eveneens slechts licht verhoogde concentraties aan metalen en bestrijdingsmiddelen, passend bij agrarisch gebruik, zonder aanwijzingen voor ernstige verontreiniging. Omdat er geen actueel bodemonderzoek beschikbaar is, wordt geadviseerd om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren om de actuele bodemkwaliteit vast te stellen.

Naar aanleiding van het vooronderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (MBH Consult, d.d. 19 februari 2026, zie bijlage 2a). Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen en te beoordelen of de locatie geschikt is voor de voorgenomen nieuwbouw. Uit het voorafgaande vooronderzoek bleek dat er mogelijke verontreinigingsbronnen aanwezig zijn, maar dat de actuele bodemkwaliteit niet bekend was. Daarom zijn boringen gezet en is zowel grond als grondwater geanalyseerd. In de grond zijn geen verontreinigingen boven de interventiewaarde aangetoond. De bovengrond is indicatief geclassificeerd als Landbouw/Natuur, met uitzondering van één boring die als Industrie is geclassificeerd; de ondergrond valt eveneens in de categorie Landbouw/Natuur. Het grondwater bevindt zich op circa 0,8 meter onder maaiveld en bevat een licht verhoogde concentratie naftaleen, waardoor het niet voldoet aan de streefwaarde. Visueel zijn geen asbest of andere verdachte materialen aangetroffen.

De hypothese 'verdacht' uit het vooronderzoek blijft formeel van kracht vanwege de verhoogde naftaleenconcentratie in het grondwater, maar er zijn geen significante verontreinigingen in de vaste bodem aangetoond. Het grondwater is niet geschikt voor consumptie, beregening of proceswater. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw en er is geen aanleiding voor nader bodemonderzoek.

Er kan gesteld worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **7.8 Omgevingsveiligheid**

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over omgevingsveiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. De belangrijkste regels over omgevingsveiligheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in



het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In het Bkl worden activiteiten met externe veiligheidsrisico's risicobronnen genoemd. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en kunnen effecten hebben op kwetsbare gebouwen en locaties.

#### Kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Beperkt kwetsbaar gebouwen en locaties zijn onder meer verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage VI van het Bkl. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

#### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Bkl (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar ( $10^{-6}$ /jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. Het in acht nemen betekent dat het bevoegd gezag er niet van mag afwijken. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR (plaatsgebonden risico)  $10^{-6}$ -contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet het bevoegd gezag rekening houden met een standaardwaarde (PR  $10^{-6}$ -contour) voor het plaatsgebonden risico. 'Rekening houden met' betekent een inhoudelijke sturing op de belangenafweging. Er kan van de standaardwaarde afgeweken worden.

#### Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties.



### Risicobronnen

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden risicobronnen genoemd. Voor deze activiteiten moet de gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. Het gaat onder meer om activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Voor een groot aantal van de risicovolle activiteiten gelden vaste afstanden. Deze staan in het Bal of in het Bkl. In het Bal gaat het om activiteiten zonder vergunningplicht met relatief kleine afstanden. In het Bkl staan afstanden voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige activiteiten.

### Planspecifiek

#### Transportroutes gevaarlijke stoffen

De planlocatie ligt op een afstand van 5,1 km van de rijksweg A44. Gelet op deze ruime afstand vormt deze transportroute voor gevaarlijke stoffen geen risico voor dit initiatief.

#### Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt circa 1,4 km afstand van de planlocatie. Gezien de afstand vormt de buisleiding geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### Hoogspanningslijnen

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

#### Risicovolle activiteiten

In het lint van de Gooweg zijn enkele propaantanks aanwezig. De dichtstbijzijnde tank ligt op een afstand van 140 m, waardoor dit geen belemmering vormt.

### Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 7.9 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder bevat de Omgevingswet regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

#### Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De



Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

#### Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

#### Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

#### Planspecifiek

##### Gebiedsbescherming

De planlocatie ligt niet binnen een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Kennemerland-Zuid) ligt op circa 1,9 km afstand. Gezien de zeer beperkte omvang van het project, het ontbreken van een gasaansluiting en de beperkte toename van verkeersbewegingen zijn significant negatieve effecten, waaronder stikstofeffecten, uitgesloten.



### Stikstofdepositie

Voor de beoogde ontwikkeling is een AERIUS-berekening (MBH Consult, d.d. 26 januari 2026, zie bijlage 3) uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er geen depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op de omliggende Natura 2000-gebieden is. Daarmee staat vast dat er geen significante gevolgen zullen zijn voor een Natura 2000-gebied vanwege het project.

### Soortenbescherming

Het perceel bestaat volledig uit kort gemaaid grasland en bevat geen bomen, struiken of andere structuren die geschikt leefgebied vormen voor beschermde soorten. Ook zijn er geen elementen aanwezig die kunnen dienen als verblijfplaats voor bijvoorbeeld broedvogels, kleine zoogdieren, amfibieën of vleermuizen. Gezien het open karakter en het ontbreken van beplanting of schuilmogelijkheden kan worden uitgesloten dat het gebied een functie vervult voor strikt beschermde soorten. Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat een quickscan niet noodzakelijk is voor de voorgenomen ontwikkeling.

### Conclusie

Er kan gesteld worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 7.10 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de wegging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

### Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het Nationaal Water Programma dat door het Rijk is vastgesteld, het Regionaal Water Programma dat door de provincie wordt vastgesteld en het Waterbeheerprogramma van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

### Nationaal Water Programma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water.



Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

#### Hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap van Rijnland schrijft voor dat voor de realisatie van kleine voorzieningen een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht geldt van 500 m<sup>2</sup> voor stedelijk gebied en 1.500 m<sup>2</sup> voor landelijk gebied. Hiervoor geldt dat het moet gaan om een verhard oppervlak of voorziening die op zichzelf staat. Wanneer het verharde oppervlak in eerste instantie weliswaar kleiner is dan respectievelijk 500 m<sup>2</sup> en 1.500 m<sup>2</sup>, maar deel uitmaakt van een groter geheel, kan er sprake zijn van een cumulatief effect kunnen uitgaan. In deze gevallen moet bij een volgende uitbreiding, die het totaal verharde oppervlak groter doet zijn dan respectievelijk 500 m<sup>2</sup> en 1.500 m<sup>2</sup>, de meerdere oppervlakte alsnog worden gecompenseerd.

Regenwater afkomstig van daken en bestratingen is vaak zo schoon dat zuivering niet nodig is. Dit water kan dus beter worden afgevoerd naar het grond- of oppervlaktewater dan naar de riolering. Dat heeft als voordeel dat de rioolwaterzuiveringsinstallaties minder worden belast. Dat zorgt er ook voor dat bij hevige buien minder overstorten overlopen. Dit betekent dat er minder afvalwater vanuit het gemengde riool naar een oppervlaktewater gaat. Dat is goed voor de waterkwaliteit in de sloten. Daarom wordt het afkoppelen van hemelwaterafvoer van het vuilwaterriool gestimuleerd. Het afkoppelen mag geen grote nadelige gevolgen voor de berging, Ook moet de doorstroming van een water voldoende blijven.

### Planspecifiek

#### Watercompensatie

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt de verharding niet met meer dan 500 m<sup>2</sup> toe, waardoor compenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

#### Waterafvoer

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel. Hemelwater wordt apart opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar omliggende sloten.

#### Waterkeringen

Ten zuiden van het plangebied ligt een watergang. De beoogde woningen worden niet binnen de beschermingszone van deze watergang gerealiseerd, waardoor dit geen belemmering vormt.

#### Conclusie

Er kan gesteld worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 7.11 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.



In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

### **Planspecifiek**

Onderhavig plan is mogelijk aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het inmiddels vervallen Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, dienen verschillende zaken afgewogen te worden. Navolgende punten zijn argumenten om het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken:

- Er wordt slechts een vrijstaande woning en een mantelzorgwoning toegevoegd;
- De beoogde ontwikkeling brengt beperkte milieugevolgen met zich mee;
- De beoogde woning voldoet aan de BENG-normen.

Wanneer bovenstaande punten afgewogen worden leidt dit tot de conclusie dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.



## 8 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan als publiekrechtelijk instrument komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een BOPA. Deze voorschriften mogen betrekking hebben op het gebied waar de omgevingsvergunning voor geldt en de aangevraagde ontwikkeling.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een 'financiële bijdrage gebiedsontwikkeling' worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst is gesloten, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal in dat geval publiekrechtelijk. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

### Planspecifiek

Het initiatief wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Het plan is hierdoor financieel uitvoerbaar. De gemeentelijke kosten kunnen via de legesverordening verhaald worden.



## 9 Conclusie

Het initiatief is nauwkeurig getoetst aan de beleidslijnen op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Uit deze toetsingen is gebleken dat het voorgestelde plan in overeenstemming is met deze beleidskaders. Deze bevinding benadrukt dat het initiatief binnen het kader van overheidsrichtlijnen valt en daarmee toepasbaar is binnen de geldende wet- en regelgeving.

Bovendien is het initiatief nauwkeurig onderzocht op alle relevante aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieueffecten. Dit omvat een grondige analyse van mogelijke hinder of belemmeringen die zouden kunnen ontstaan door de voorgestelde ontwikkeling. Uit de resultaten is geconcludeerd dat er geen significante belemmeringen zijn die de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zouden verhinderen. Bovendien is vastgesteld dat de voorgestelde ontwikkeling bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies binnen de betreffende omgeving.

Deze uitgebreide beoordeling en afstemming met de geldende beleidslijnen en milieuaspecten bevestigen dat de voorgenomen ontwikkeling zorgvuldig is voorbereid en alle relevante aspecten in ogenschouw heeft genomen, waardoor het plan op een verantwoorde wijze kan worden uitgevoerd.



