



Plan

OMGEVINGSVERGUNNING BOPA BRONGEEST II NOORDWIJK

vastgesteld
26 mei 2026

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

BOPA Bronsgeest II Noordwijk

Inhoudsopgave

Motivering	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Juridische planvorm	4
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijk	11
3.2 Provincie	11
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeente	14
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Archeologie	17
4.3 Agrarische activiteiten	18
4.4 Bodem	18
4.5 Geluid wegverkeer	19
4.6 Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4.7 Luchtkwaliteit	22
4.8 Diverse omgevingsaspecten	23
Hoofdstuk 5 Integrale afweging & juridische vertaling	31
5.1 Conclusie integrale afweging	31
5.2 Juridische activiteiten basis bopa	31
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.1 Participatie	33
6.2 Ketenpartners en zienswijzen	33
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	35

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten oosten van Noordwijk-Binnen ligt een agrarisch gebied dat ook wel bekend is als de woningbouwlocatie 'Bronsgeest'. Het gebied is één van de locaties binnen Noordwijk die al voor langere tijd is aangemerkt als nieuwbouwlocatie.

Op 22 februari 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Bronsgeest 2021 vastgesteld met daarin een uitwerkingsplicht voor Bronsgeest I (noordelijk deel). Het zuidelijke deel heeft met dit bestemmingsplan de bestemming Agrarisch gekregen. Vervolgens is op 21 januari 2025 het uitwerkingsplan 'Bronsgeest 2023' vastgesteld waarmee voor het noordelijke deel van Bronsgeest (I), aan de zijde van de Gooweg, de realisatie van maximaal 350 woningen planologisch mogelijk is gemaakt.

Op 24 april 2025 heeft de gemeenteraad van Noordwijk de motie "Volledig benutten Bronsgeest" aangenomen. Hiermee is bestuurlijk ruimte ontstaan voor planvorming ten aanzien van de resterende agrarische gronden van de ontwikkellocatie Bronsgeest voor woningbouw. Dit betreft ontwikkelgebied Bronsgeest II.

De gehele woningbouwontwikkeling Bronsgeest is in de vigerende provinciale Omgevingsverordening aangewezen als grote buitenstedelijke bouwlocatie (de '3 ha locatie' genoemd), met een totale omvang van 15 hectare. Bronsgeest I is inmiddels ontwikkeld voor 8,3 hectare. De overige 6,7 hectare zijn voor de ontwikkeling van Bronsgeest II.

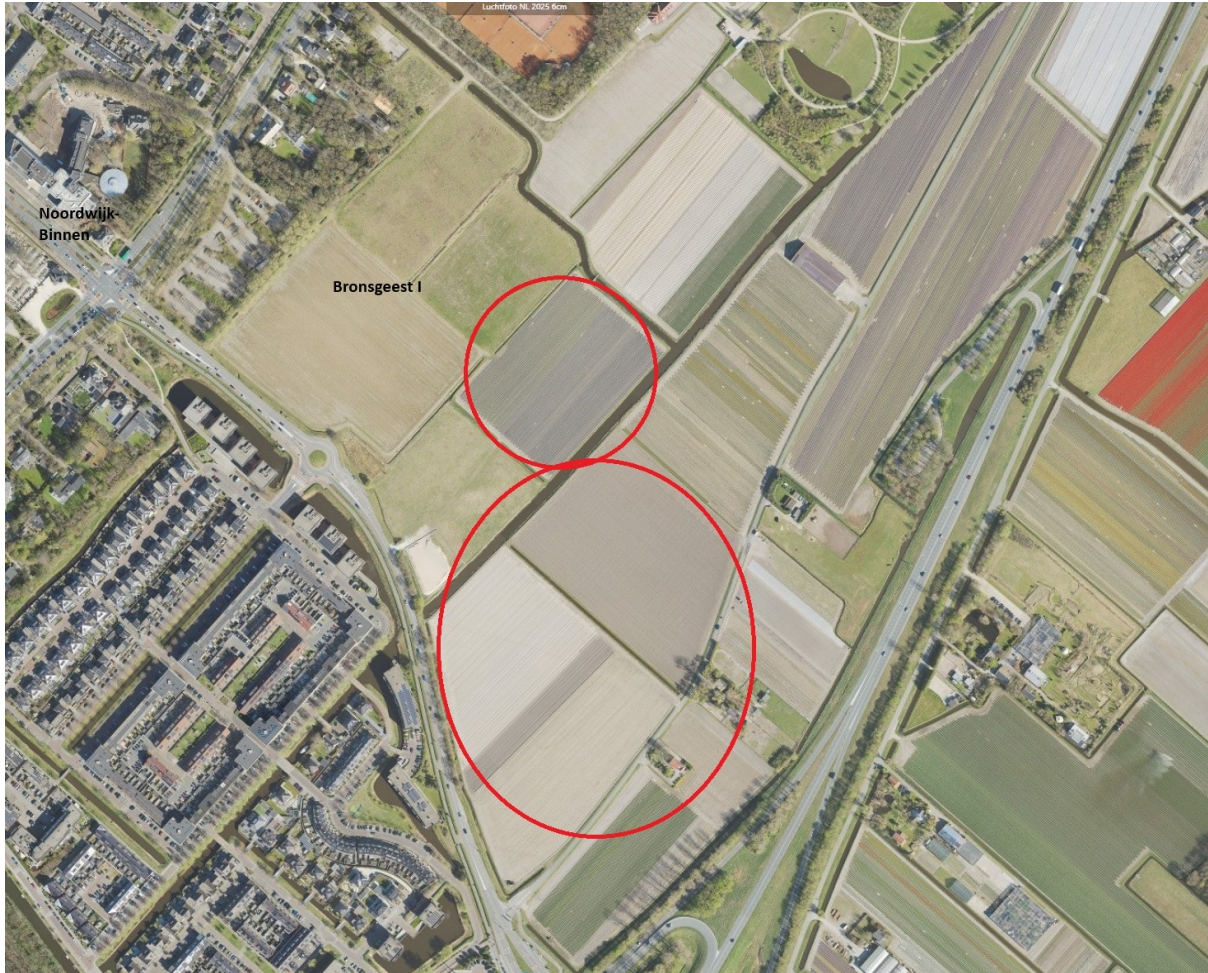
De ontwikkeling van Bronsgeest II beoogt de realisatie van maximaal 290 woningen inclusief openbaar gebied en een nieuwe aansluiting voor autoverkeer op de Van Berckelweg, ook wel bekend als de N444. De totale ontwikkeling Bronsgeest (fase I en fase II) komt daarmee uit op 640 woningen.

De ontwikkeling van Bronsgeest II past planologisch niet binnen het tijdelijk omgevingsplan, bestemmingsplan Bronsgeest 2021. Daarom wordt voor het project Bronsgeest II een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) doorlopen.

Onderdeel van de aanvraag is het opstellen van een motivering waarin wordt onderbouwd of het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Van Berckelweg, ook wel bekend als de N444. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan Bronsgeest I. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Bronsgeesterweg. Ook grenst het plangebied aan de oostzijde aan agrarische (bollen) gronden. Het plangebied wordt doorkruist door de Nieuwe Vaart. De Nieuwe Vaart maakt verder geen onderdeel uit van het besluitgebied van de omgevingsvergunning.



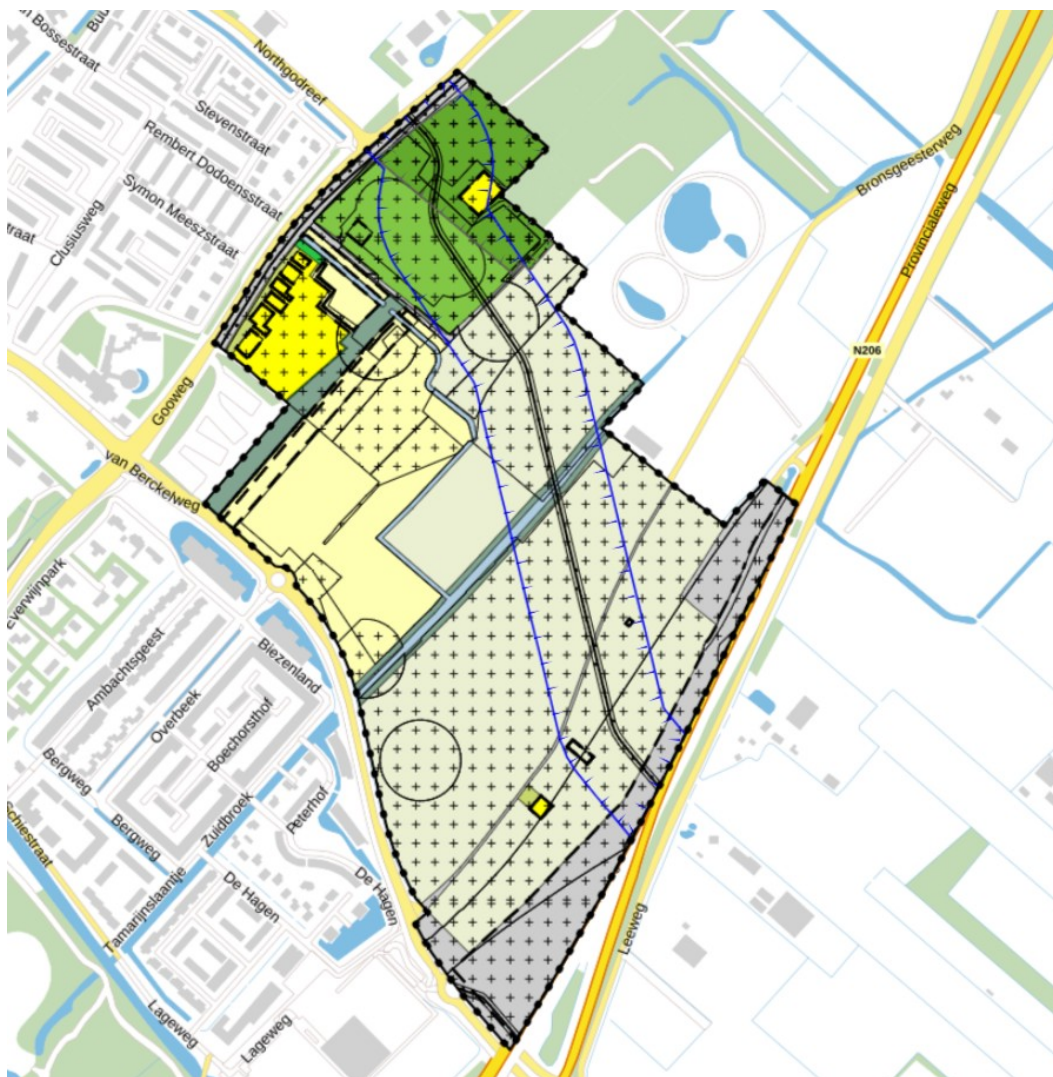
Afbeelding ligging plangebied (Bron Streetsmart 2026)

1.3 Juridische planvorm

1.3.1 Relevante regels omgevingsplan

Het omgevingsplan gemeente Noordwijk bevat regels in het tijdelijk omgevingsplan. Het tijdelijk omgevingsplan is op 1 januari 2024 van rechtswege in werking getreden. De bestaande bouw- en gebruiksactiviteiten die in het plangebied zijn toegestaan, zijn opgenomen in het bestemmingsplan Bronsgeest 2021 Herstelbesluit (d.d. 19 december 2024). Op basis van dit bestemmingsplan geldt voor de gronden een bestemming Agrarisch - Bollenteelt en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie -1 en 2. Ook geldt de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - invloedsgebied'.

Naast de bestemmingsplannen geldt het volgende parapluplan: Paraplu Bestemmingsplan Parkeren (d.d. 15 maart 2018). In dit plan zijn de regels opgenomen voor parkeren. Het aspect wordt nader onderbouwd in voorliggende motivering.



Afbeelding tijdelijk omgevingsplan

1.3.2 Planvorm

In deze subparagraaf worden de juridische activiteiten die relevant zijn voor het planvoornemen beschreven. De juridische activiteiten zijn onder te verdelen in drie categorieën:

- i. activiteiten die niet in strijd zijn met het omgevingsplan;
- ii. activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan, omgevingsplanactiviteiten waarvoor de aanvraag voor de bopa wordt ingediend;
- iii. activiteiten die niet in het omgevingsplan worden geregeld en die geen omgevingsplanactiviteit zijn.

Het planvoornemen valt onder categorie II. Het planologisch toestaan van woningbouw met daarbij horend openbaar gebied en de verkeersontsluiting op de Van Berckelweg is planologisch niet mogelijk binnen het tijdelijk omgevingsplan. Derhalve is een afwijking nodig van het omgevingsplan. De woningbouwontwikkeling is beoogd buiten de veiligheidszone van de gasleiding.

De planologische afwijking voor wonen is niet in strijd met de bruidsschat.

Er is voor het project Bronsgeest II een omgevingsvergunning bopa aangevraagd. Daarbij wordt het instrument planologisch basisbesluit ingezet op grond van artikel 12.27 Besluit kwaliteit leefomgeving, hierna Bkl. De planvorming van Bronsgeest is uitgewerkt tot het niveau van een stedenbouwkundig vlekkenplan en uitgangspunten ten aanzien van plangrens en woningbouwprogramma. Er is nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan opgesteld.

De gemeente acht het wenselijk dat eerst planologische goedkeuring voor de functie wonen wordt verkregen.

Het planologisch basisbesluit (hierna de basis bopa) wordt ingezet wanneer de planvorming nog niet ver genoeg is uitgewerkt om direct de volledige afwijking van het omgevingsplan te verlenen. De basis bopa biedt de mogelijkheid om beleidsmatig en ruimtelijk richting te geven aan de ontwikkeling Bronsgeest II, zonder dat het plan volledig is uitgewerkt. Vervolgens kan in een opvolgende fase de omgevingsvergunning worden verleend voor een concreet uitgewerkt bouwplan (opvolgend bopa besluit).

De basis bopa blijft juridisch gezien een omgevingsvergunning waarmee buitenplans wordt afgeweken van het omgevingsplan. Deze omgevingsvergunning moet voldoen aan de beoordelingsregels in het Bkl (o.a. artikel 8.0a, tweede lid). Artikel 8 Bkl bepaalt dat de omgevingsvergunning voor een bopa wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een basis bopa moet daarbij voldoende concreet zijn en informatie geven over het aantal woningen, de locatie, bouwhoogte, bouwvlakken, functies in het plangebied en er moet voldoende duidelijkheid bestaan over het toekomstig gebruik, woningbouwprogramma, terreininrichting en ontsluiting.

Specifiek voor Bronsgeest II betekent dit, dat uitgangspunten zoals het programma, locaties waar de bebouwing mag komen, ontsluiting en de overgang naar het agrarisch gebied worden vastgelegd. Maar de stedenbouwkundige- en landschappelijke uitwerking van het plan gebeurt in de opvolgende omgevingsvergunning fase van de bopa.

Voor de basis bopa is het van belang dat de uitvoerbaarheid wordt aangetoond. Voor het aantonen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna ETFAL) zijn onderzoeken nodig. Voor de motivering van de woningbouw in Bronsgeest II zijn de onderzoeken op een globaal niveau uitgevoerd. Aan de hand van deze globale onderzoeken kan voldoende worden onderbouwd dat het project niet (evident) onuitvoerbaar is. Gedetailleerde onderzoeken worden later uitgevoerd in het kader van opvolgende bopa('s). Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.

De aanvraag van de basis bopa is voor advies voorgelegd aan de gemeenteraad omdat de aanvraag valt onder de gevallen zoals beschreven in de Adviesrechtlijst, zoals vastgesteld op 25 januari 2022 en zoals bedoeld in artikel 16.15 lid 1 onder a van de Omgevingswet jo. artikel 4.21 lid 1 van het Omgevingsbesluit. De gemeenteraad heeft op 11 maart 2026 positief bindend advies afgegeven.

1.4 Leeswijzer

De motivering bestaat uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid uiteengezet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4, de relevante omgevingsaspecten toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de integrale afweging gemaakt om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid behandeld.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie worden de gronden benut voor bollenteelt. Het plangebied is bereikbaar vanaf de Bronsgeesterweg, hetgeen een eigen aansluiting heeft op de Van Berckelweg. De onderstaande afbeeldingen geven een weergave van de huidige situatie.



Afbeelding plangebied (Streetsmart 2026)



Afbeelding huidige situatie plangebied (Streetsmart 2026)

2.2 Toekomstige situatie

De beoogde situatie betreft de realisatie van maximaal 290 woningen inclusief openbare ruimte. Ook wordt het plangebied ontsloten via een nieuw aan te leggen auto ontsluiting op de Van Berckelweg (N444).

In deze fase van de planvorming is het stedenbouwkundig plan nog niet uitgewerkt. Op basis van de verkenning die heeft plaatsgevonden zijn de exacte plangrens, de ontsluiting en onderstaande stedenbouwkundige uitgangspunten bepaald:

- maximaal 290 woningen;
- externe auto ontsluiting (nieuw) op de Van Berckelweg;
- woningbouwprogramma 70% betaalbaar waarvan tenminste:
 1. 33% sociale huurwoningen.
 2. 15% middendure huurwoningen
 3. 25% middendure koopwoningen.
- maximale bouwhoogte gestapelde woningen: 21 meter (in een gedeelte van het plangebied);
- maximale bouwhoogte grondgebonden woningen 13 meter.

Ten aanzien van de plangrens is een onderscheid gemaakt tussen het ruimtegebruik dat nodig is voor de woningbouwontwikkeling en de plangrens van het besluitgebied van de basis bopa. Het ruimtegebruik voor woningbouw betreft de gronden die meegerekend worden in de bepaling van het bruto oppervlakte van de ontwikkeling in relatie tot de 3 ha kaart van de provincie. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 3.

Het besluitgebied van de basis bopa is groter dan alleen de woningbouwontwikkeling. Ook de beoogde stedenbouwkundige afronding van de wijk Bronsgeest, in de vorm van water en groen aangrenzend aan de agrarische gronden, maakt onderdeel uit van de basis bopa. Eveneens maakt de zoeklocatie voor de waterberging onderdeel uit van de basis bopa.

Voor het planvoornemen is een stedenbouwkundig vlekkenplan opgesteld. De opzet van dit vlekkenplan sluit stedenbouwkundig aan op Bronsgeest I. In dit vlekkenplan zijn:

- de locaties aangewezen waar een verdere uitwerking van de functie wonen mogelijk is. Met inachtneming van het maximaal aantal woningen van 290 en het minimale woningbouwprogramma zoals hiervoor is aangegeven.
- de locaties aangewezen waar de gebruiksfuncties groen, verkeer en water zijn toegestaan.
- de bouwvelden bepaald waar de bebouwing is toegelaten. Per bouwveld is de toegelaten hoogte aangegeven.
- de zoeklocatie voor waterberging aangegeven.
- de verkeersontsluiting op de van Berckelweg aangegeven.

Uit het stedenbouwkundig vlekkenplan is op te maken dat aansluiting wordt gezocht met de inrichting van het aansluitende plangebied van Bronsgeest I. Ook is nadrukkelijk aandacht besteed aan de zichtlijnen, in relatie tot de resterende agrarische bollengronden, voor wat betreft de inrichting en situering van de bouwvelden. Verder is aansluiting gezocht bij de maximale maten qua bouwhoogte voor gestapelde bouw (appartementen) en grondgebonden woningen (eengezinswoningen), zoals die ook in Bronsgeest I zijn vastgelegd. Aansluitend zijn de contouren voor de verkeerstructuur (en de externe ontsluiting op de Van Berckelweg), het groen en de waterpartijen in het vlekkenplan vastgelegd.

Het stedenbouwkundig vlekkenplan wordt vastgelegd in de voorschriften van de basis bopa. Dat betekent dat de verdere uitwerking mogelijk is met inachtneming van dit vlekkenplan. En dat betekent ook dat op locaties waar bijvoorbeeld verkeer is aangewezen, gebruik voor wonen niet is toegestaan. Binnen de locaties voor wonen zijn ook gebruiksfuncties voor het openbaar gebied toegestaan.

De basis bopa heeft betrekking op het planologisch faciliteren van het beoogde programma en het vlekkenplan. Daarbij is beoogd dat de ontwikkeling vanaf 2030 wordt opgestart. Een verdere stedenbouwkundige uitwerking vindt plaats in de opvolgende omgevingsvergunning bopa.



Afbeelding stedenbouwkundig vlekkenplan, bron Waterpas, maart 2026

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijk

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI vormt de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de nationale belangen en opgaven vastgelegd op het gebied van onder meer klimaatadaptatie, energietransitie, duurzame verstedelijking en een sterke en gezonde leefomgeving.

Planspecifiek

Het planvoornemen raakt geen nationale belangen zoals benoemd in de NOVI. Er is geen sprake van strijdigheid met de rijksdoelen of -opgaven. Gelet op de aard en schaal van de ontwikkeling is het plan in overeenstemming met de uitgangspunten van de NOVI en vormt het rijksbeleid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Provincie

3.2.1 Inleiding

Het provinciaal beleid is verankerd in de omgevingsvisie Zuid-Holland (in werking per 18 februari 2025) en Zuid-Hollandse omgevingsverordening (in werking per 1 juli 2025). In de omgevingsvisie is onder meer de beleidskeuze opgenomen dat de beschikbaarheid van voldoende passende woningen wordt bevorderd in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen. Dit beleid is vertaald naar de instructieregels in de Omgevingsverordening.

Er is gekozen voor een gefaseerde aanpak van de bopa, waarbij voor de basis bopa uitsluitend wordt afgeweken ten behoeve van het mogelijk maken van de woonfunctie. Concrete bouw mogelijkheden worden in een volgende fase planologisch vastgelegd door middel van de opeenvolgende omgevingsvergunning bopa.

De omvang van de ETFAL beoordeling wordt bepaald door de mate van concreetheid van het bouwplan. Aspecten waarover het plan (nog) geen (voldoende) informatie bevat, hoeven ook (nog) niet in deze beoordeling te worden betrokken. Derhalve zijn de instructieregels betrokken die passen bij de huidige mate van planuitwerking.

3.2.2 Ruimtelijke kwaliteit & landschap

Ruimtelijke kwaliteit

Paragraaf 7.3.7 van de Omgevingsverordening bevat instructieregels die gericht zijn op het borgen van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij ontwikkelingen rekening moeten houden met de richtpunten van:

- de laag van de ondergrond,
- de laag van de cultuur- en natuurlandschappen,
- de laag van de stedelijke occupatie, en
- de laag van cultuurhistorie

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aansluiten bij de gebiedsidentiteit en de bijbehorende richtpunten (artikel 7.43a). In deze fase van de planvorming Bronsgeest II is het stedenbouwkundig plan nog niet voldoende uitgewerkt om deze richtpunten concreet te onderbouwen. Bij de verdere uitwerking wordt rekening gehouden met de provinciale instructieregels, waarmee een zorgvuldige ruimtelijke afronding van de woonwijk Bronsgeest wordt beoogd.

Bollenlandschap

Voor het plangebied zijn de instructieregels voor het bollenteeltgebied van toepassing, artikelen 7.57 en 7.58

Omgevingsverordening. Binnen het aangewezen bollenteeltgebied worden primair bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven toegelaten, evenals de daarbij behorende voorzieningen. Een ruimtelijke ontwikkeling anders dan gerelateerd aan bollenteelt is in principe niet toegelaten.

In lid 4 van artikel 7.58 wordt een mogelijkheid gegeven woningen te bouwen in het bollenteeltgebied. In de toelichting bij deze instructieregels staat daarover onder meer het volgende:

Afspraken hierover zijn gemaakt in het kader van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek. Voor het bollenteeltgebied is een specifieke uitzonderingsbepaling opgenomen in de omgevingsverordening, omdat de omgevingsverordening binnen het bollenteeltgebied slechts een beperkt aantal functies mogelijk maakt.

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek is Bronsgeest expliciet benoemd als locatie voor de bouw van 600 woningen zodat de realisatie van maximaal 290 woningen binnen Bronsgeest II mogelijk is.

Het is op grond van artikel 7.58 (lid 4), in samenhang gelezen met de Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek, mogelijk om woningbouw voor Bronsgeest II planologisch toe te staan in het bollenteeltgebied.



Afbeelding kaart structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek, locatie 15 betreft de ontwikkellocatie Bronsgeest

3.2.3 Mobiliteit

De provincie stimuleert reizigers om efficiënte, veilige en duurzame keuzes te maken en de ruimte zo zorgvuldig mogelijk te gebruiken.

De basis bopa ziet enkel op de afwijking ten behoeve van de woonfunctie. De bouw van de woningen is nog niet mogelijk op grond van deze bopa. Het concrete bouwplan moet nog worden uitgewerkt en wordt in een opvolgende bopa beoordeeld. In het kader van deze bopa moet enkel worden onderzocht of bij de uitwerking van het bouwplan kan worden voldaan aan de geldende uitgangspunten/eisen ten aanzien van mobiliteit. Kort gezegd, komt het erop neer dat binnen Bronsgeest II voldoende ruimte aanwezig is om in de parkeerbehoefte te voorzien en dat er rekening wordt gehouden met de bereikbaarheid van het plangebied. Met betrekking tot mobiliteit, zie ook paragraaf 4.8.6.

3.2.4 Wonen

De vraag naar nieuwe wonen moet zorgvuldig worden afgewogen, in relatie tot de behoefte en de locatie. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat het handelingskader. De provincie heeft een verwijzing naar de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 7.45) ook opgenomen in de omgevingsverordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. De onderbouwing van de ladder wordt toegelicht in hoofdstuk 4. Uit deze onderbouwing volgt dat het plan ten aanzien programma in overeenstemming is met de provinciale regels voor voldoende betaalbaar en sociale huur.

Locatie van de stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling vindt plaats op een door de provincie aangewezen grote buitenstedelijke locatie (artikel 7.47). Een dergelijk aangewezen locatie is beoogd voor een stedelijke ontwikkeling.

De gehele woningbouwlocatie Bronsgeest (Bronsgeest I & Bronsgeest II) beslaat 15 hectare. Voor berekening van de oppervlakte, die meegeteld moet worden in het aantal toegelaten hectares (op de 3ha kaart), wordt in de provinciale omgevingsverordening uitgegaan van de bruto oppervlakte van de ontwikkeling. Dat wil zeggen het ruimtebeslag voor wonen (inclusief tuinen en buitenruimtes), het ruimtebeslag van de aan de ontwikkeling toe te schrijven nieuwe infrastructuur (inclusief verkeersruimte met een groenbestemming zoals bermen) én het ruimtebeslag voor bijbehorende functies, zoals wijkvoorzieningen, buurtwinkels en buurtgroen. Hoewel bovenwijkse infrastructuur, groen en water bij kunnen dragen aan de inpassing van een nieuwe woonwijk, telt de oppervlakte daarvan niet mee voor de berekening van de oppervlakte van de 3 hectare locatie.

De ontwikkeling van Bronsgeest I beslaat 8,3 hectare. Dat betekent dat nog 6,7 hectare ingevuld kan worden door Bronsgeest II. Het beoogde ruimtegebruik zoals opgenomen in het stedenbouwkundig vlekkenplan, bedraagt niet meer dan 6,7 hectare. Onderdeel van dit ruimtebeslag zijn de bouwvelden met functie wonen, de verkeerstructuur en de functie groen binnen het woongebied. De afronding van de gehele woonwijk Bronsgeest, door een groen- blauwe zone langs de agrarische gronden te realiseren, betreft een bovenwijkse voorziening en wordt niet als zodanig meegerekend. Dat geldt ook voor de zoeklocatie voor de waterberging. Dat betekent dat het plan in lijn is met deze instructieregel.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda 2023

De Regionale Woonagenda bevat afspraken over de woningbouw in de regio, waaronder het aantal woningen, de locaties, het type woningen en de doelgroepen. De dertien gemeenten in Holland Rijnland zetten in op de realisatie van 30.500 woningen tot en met 2030, waarvan 30% sociale huur en 35% middeldure huur of betaalbare koop. Dit komt neer op 3.000 woningen per jaar voor de gehele regio. Eerder was de opgave 2.500 woningen per jaar. Omdat niet alle geprogrammeerde plannen ook tot uitvoering komen, is afgesproken dat er wordt gestuurd op 130% harde plannen. De programmeerruimte is daarom in 2023 vergroot naar 4.000 woningen per jaar. Het aantal benodigde woningen per gemeente is niet gespecificeerd. Nieuwbouw moet aansluiten bij de woonbehoefte, met als uitgangspunten het verbeteren van de doorstroom, versnelling van de bouwproductie, realisatie van betaalbare woningen en aandacht voor specifieke doelgroepen met zorg- en ondersteuningsbehoeften.

Alle gemeenten leveren hieraan een bijdrage. De Woonagenda vormt het kader voor gemeentelijke ruimtelijke projecten. Noordwijk maakt deel uit van de subregio Noord (met Lisse, Hillegom en Teylingen), waar tot 2030 een behoefte bestaat van 6.500 tot 7.500 woningen, met aandacht voor betaalbare en middeldure woningen en aandachtsgroepen.

Planspecifiek

In paragraaf 4.6 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Hierin wordt gemotiveerd dat sprake is van behoefte aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling na 2030. Tevens is onderbouwd op welke wijze het woningbouwprogramma invulling geeft aan deze behoefte, waaronder de verdeling tussen sociale huur, middeldure

woningen en overige segmenten.

Daarnaast sluit het woningbouwprogramma aan bij de woningbouwverdeling zoals deze is vastgelegd binnen de regionale woonagenda. In paragraaf 2.2 is de beleidsmatige verdeling van de verschillende woningcategorieën van het planvoornemen nader toegelicht. Het planvoornemen past binnen hiermee binnen het beleid en draagt bij aan de realisatie van de woningbouwafspraken zoals opgenomen in de regionale woonagenda.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen zowel kwantitatief als kwalitatief aansluit bij het regionale woningbouwbeleid en daarmee in overeenstemming is met het geldende beleidskader.

3.3.2 Huisvestingsverordening 2024

De Huisvestingsverordening omvat afspraken over woonruimteverdeling in de regio. De verordening bepaalt onder andere hoeveel woningen beschikbaar komen voor aandachtsgroepen, maar zorgt er ook voor dat er genoeg woningen beschikbaar blijven voor reguliere woningzoekenden. Een belangrijk doel van de verordening is het bevorderen van de doorstroom.

Planspecifiek

Het planvoornemen voldoet aan de Huisvestingsverordening, omdat binnen het woningbouwprogramma (zie paragraaf 2.2) rekening is gehouden met de vastgestelde verdeling van woonruimte voor aandachtsgroepen (sociaal) en reguliere woningzoekenden. Daarmee wordt aangesloten bij de regionale afspraken en blijft voldoende aanbod beschikbaar voor verschillende doelgroepen. Daarnaast draagt het plan bij aan het bevorderen van de doorstroom, doordat het nieuwe (sociale) huurwoningen worden toegevoegd.

3.4 Gemeente

3.4.1 Omgevingsvisie 1.2 Samen maken we de toekomst voor Noordwijk!

De gemeente Noordwijk heeft de Omgevingsvisie 1.2 vastgesteld. In de omgevingsvisie worden vijf voornaamste opgaven voor de gehele gemeente uiteengezet. Dit zijn:

1. een ondernemende gemeente met voldoende welvaart voor iedereen;
2. prettig wonen met voldoende woningen voor iedereen;
3. een betrokken gemeenschap; een plek waar we prettig samenleven en gelukkig oud worden;
4. goede bereikbaarheid en minder (parkeer)overlast op topdagen;
5. een duurzame gemeente Noordwijk; klimaatneutraal en -bestendig.

Planspecifiek

Het planvoornemen sluit met name aan bij de tweede opgave door de toevoeging van een gevarieerd woningbouwprogramma dat inspeelt op de lokale woonbehoefte. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad binnen de gemeente.

Voor de nadere uitwerking van het gemeentelijke woonbeleid is een afzonderlijke woonvisie opgesteld. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 3.4.2

3.4.2 Woonvisie

De gemeenteraad heeft op 26 januari 2021 de woonvisie 'Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen' vastgesteld. In de woonvisie staan twee prioriteiten voorop: 'zorg voor het toevoegen van voldoende woningen in de gemeente Noordwijk én zorg voor de juiste woningen in het bijzonder voor mensen die zonder onze aandacht geen huis kunnen krijgen'. Daarnaast wordt ingezet op prettig zelfstandig thuis wonen en verduurzaming. De Woonvisie kent dan ook 4 belangrijke opgaven:

1. volle inzet voor meer nieuwbouw
2. juiste woningen toevoegen
3. mogelijkheden voor prettig thuis wonen
4. op naar een klimaatneutraal Noordwijk

Planspecifiek

Met de toevoeging van 290 woningen levert het plan een substantiële bijdrage aan de kwantitatieve woningbouwopgave van de gemeente Noordwijk. Het woningbouwprogramma draagt concreet bij aan de realisatie van de bouwopgave.

Ook kwalitatief sluit het programma aan op de uitgangspunten uit de Woonvisie. Het plan omvat een gevarieerd aanbod van woningtypen en prijscategorieën, waaronder sociale huur en middeldure woningen, in overeenstemming met de in de Woonvisie opgenomen beoogde verdeling. Zie voor de verdeling paragraaf 2.2. Hiermee wordt niet alleen voorzien in voldoende woningen, maar ook in woningen voor verschillende doelgroepen.

Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen zowel kwantitatief als kwalitatief aansluit bij de beleidsdoelstellingen uit de Woonvisie.

3.4.3 Verordening doelgroepen woningbouw Noordwijk 2022

De doelgroepenverordening biedt een wettelijke basis om uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe planologische procedures af te dwingen en hiermee de sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen aan preferente doelgroepen te kunnen toewijzen.

Planspecifiek

De sociale en middeldure huurwoningen vallen onder het geldende toewijzingsbeleid van de gemeente Noordwijk, dat bepaalt hoe woningen worden toegewezen aan verschillende groepen woningzoekenden om een evenwichtige verdeling te waarborgen. Concreet schrijft het beleid voor dat bij nieuwbouwprojecten minimaal 33 % sociale huurwoningen, 15 % middenhuurwoningen (huurprijs tussen sociale huur en vrije sector) en 25 % middeldure koopwoningen (betaalbare koopwoningen rond de NHG-grens) moeten worden gerealiseerd. De ontwikkeling sluit aan op de doelgroepenverordening. Op deze manier draagt het project bij aan een gevarieerde en toegankelijke woningvoorraad.

3.4.4 Parkeerbeleid

De gemeente heeft in 2020 de integrale Nota Parkeernormen vastgesteld. De nota beschrijft de eisen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor fiets en auto bij nieuwbouw- en transformatieprojecten.

Er is in het beleid een gebiedsindeling gehanteerd om gebiedsgericht te kunnen werken, aangezien parkeren in bijvoorbeeld winkelgebieden een ander afwegingskader kent dan in buitengebieden aan de rand van de dorpen. Per gebied verschillen het bereikbaarheidsprofiel, het voorzieningenniveau en het aanbod van alternatieve vervoerswijzen, zoals openbaar vervoer. Op basis hiervan zijn per gebied de parkeerkencijfers en de wijze van toepassing gedifferentieerd. Het plangebied behoort volgens de Nota tot zone C. Dit is een gebied met een hoge autoafhankelijkheid dat zich kenmerkt door relatief weinig tot geen openbaar vervoer aanbod in de directe nabijheid, de aanwezigheid van fietsinfrastructuur en een relatief laag tot geen aanbod aan (dagelijkse) voorzieningen.

Planspecifiek

In paragraaf 4.8.6 is onderbouwd hoe dit parkeerbeleid is vertaald voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Voor het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de (basis) bopa gelden verschillende beoordelingsregels. In dit hoofdstuk worden (onder andere) de instructieregels van het Rijk behandeld. De instructieregels van het Rijk staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna Bkl).

Er is gekozen voor een gefaseerde aanpak, waarbij voor de basis bopa uitsluitend de woonfunctie mogelijk wordt gemaakt. Concrete bouw mogelijkheden worden in een volgende fase ter toetsing voorgelegd en vergund door middel van de opeenvolgende omgevingsvergunning bopa.

De omvang van de ETFAL beoordeling wordt bepaald door de mate van concreetheid van het bouwplan. Aspecten waarover het plan (nog) geen (voldoende) informatie bevat, hoeven ook (nog) niet in deze beoordeling te worden betrokken. Derhalve zijn er diverse onderzoeken gedaan die aansluiten bij de huidige mate van planuitwerking.

Op deze manier blijft de basis bopa proportioneel en in lijn met de aard en reikwijdte van de planologische afwijking die in deze fase voorligt, maar waarbij wel wordt onderbouwd dat het planvoornemen bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uitsluitend de benodigde onderzoeken ter onderbouwing van de functiewijziging, worden voor dit basisbesluit uitgevoerd. Concreet betekent dit dat er onderzoek is gedaan naar aspecten die belangrijk zijn om aan te tonen dat de functie wonen toelaatbaar is. Er zijn onderzoeken gedaan naar onder meer geluid wegverkeer en ecologie. Ook heeft een beoordeling plaatsgevonden van onder meer verkeer en parkeren en water. Nadere concretisering vindt dus in een volgende fase plaats.

4.2 Archeologie

Het wettelijk kader voor Archeologie & cultureel erfgoed bestaat uit de Erfgoedwet en de Omgevingswet. Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.5 instructieregels voor het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.

Ten behoeve van het planvoornemen is het archeologische beleid van de gemeente Noordwijk geraadpleegd. Het archeologisch beleid van gemeente Noordwijk is gebaseerd op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart (Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart en Archeologische beleidskaart gemeente Noordwijk, 2020). Uit deze archeologische beleidskaart, zie onderstaande afbeelding, blijkt dat ter plaatse van het plangebied de volgende archeologische verwachtingswaarden gelden:

- Vindplaats zonder status
- Middelhoge verwachting
- Lage verwachting



Afbeelding archeologische beleidskaart met de begrenzing van het planvoornemen (bron archeologische beleidskaart gemeente Noordwijk)

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat er archeologische verwachtingen aanwezig kunnen zijn in het plangebied. Voor het planologisch toestaan van de functie wonen is een vervolgonderzoek nog niet nodig. Wel is dit onderzoek nodig bij het vergunnen en toelaten van bouwactiviteiten in de volgende omgevingsvergunning fase. Derhalve wordt bij de opvolgende omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

4.3 Agrarische activiteiten

Het wettelijk kader rondom spuitzones wordt op verschillende niveaus geregeld. Verder zijn er verschillende rechtsuitspraken geweest van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Vanuit de vaste rechtspraak van de ABRvS blijkt dat voor spuitzones een richtafstand van 50 meter wordt aangehouden maar is er mogelijkheid om af te wijken middels locatiespecifiek onderzoek.

De afstand van 50 meter wordt aangehouden tot gronden waarop agrarische activiteiten met gewasbeschermingsmiddelen plaatsvinden. Deze afstand geldt tussen de driftgevoelige functies en de agrarische gronden.

4.4 Bodem

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.5 instructieregels voor bodemkwaliteit. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit. Voor een nieuwe ontwikkeling geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik (op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving). In dit kader is een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd door IDDS, zie Bijlage 1.

Uit het vooronderzoek blijkt dat op de locatie zich een (sterke) verontreiniging in de grond kan bevinden, te weten:

- Op meer dan 25 meter van de onderzoekslocatie zijn diverse bodembedreigende activiteiten uitgevoerd.
- Ter plaatse van de onderzoekslocatie en in de directe omgeving is voornamelijk sprake van kwekerijen, hierdoor kan op de locatie gebruik zijn gemaakt van bestrijdingsmiddelen. Het handelingskader voor bestrijdingsmiddelen van de Omgevingsdienst West-Holland is van toepassing doordat sprake is van voormalige bollengrond die in de toekomst de functie 'wonen' krijgt;
- Op basis van voorgaande onderzoeken in de omgeving zijn meerdere licht tot sterke verontreinigingen in de bodem aangetoond;
- Op basis van voorgaande onderzoeken ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn meerdere lichte verontreinigingen in de bodem aangetoond.

Op basis van de voorgaande conclusies van het vooronderzoek wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie ten hoogste een licht verhoogde gehalten aan standaard NEN 5740-parameters in de bodem verwacht. Voor de specifieke parameters niet-genormeerde gewasbeschermingsmiddelen ontbreekt echter de vereiste informatie om een onderbouwde verwachting omtrent de bodemkwaliteit te formuleren.

De voorliggende basis bopa ziet echter uitsluitend op de afwijking van de toegestane functie en maakt nog geen concrete bouw- of graafwerkzaamheden mogelijk. Het uitvoeren van het onderzoek waarin het handelingskader niet genormeerde gewasbeschermingsmiddelen wordt toegepast, wordt daarom doorgeschoven naar de opvolgende bopa waarin de bouwmogelijkheden planologisch worden geregeld. In dat kader wordt de bodemkwaliteit nader onderzocht en wordt beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling, eventueel met sanerende of beheersmaatregelen, volledig uitvoerbaar is. Daarmee is geborgd dat de bodemkwaliteit tijdig en passend wordt betrokken bij de verdere planvorming.

4.5 Geluid wegverkeer

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.2a instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaanachtsgebied van wegen, spoorwegen en/of industrieterreinen wordt het geluid beoordeeld. In dit kader is een onderzoek van het omgevingsgeluid verricht door Cauberg, het onderzoek is als Bijlage 2 bijgesloten.

De woningen zijn geluidgevoelige gebouwen. In het onderzoek is ter plaatse van de nieuwe, geluidgevoelige gebouwen het geluid van gemeentewegen en provinciale wegen onderzocht. Het berekende geluid is getoetst aan de toetswaarden uit het Bkl/ Wet geluidhinder*:

- Gemeentewegen: standaardwaarde 53 Lden grenswaarde 70 Lden
- Provinciale wegen: Voorkeursgrenswaarde 48 dB Maximale ontheffingswaarde 63 dB

**Voor de provinciale wegen zijn nog geen geluidproductie plafonds vastgesteld. Dat betekent dat er nog getoetst moet worden aan de Wet geluidhinder in plaats van het Bkl.*

De berekeningen van het weggeluid zijn uitgevoerd conform de Omgevingsregeling:

- Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting vanwege de gemeentelijke wegen ten hoogste 61 Lden bedraagt. De standaardwaarde van 53 Lden wordt overschreden maar de grenswaarde van 70 Lden niet.
- Uit de berekeningen blijkt dat de optredende geluidbelasting vanwege de provinciale wegen ten hoogste 55 dB (inclusief aftrek) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet.
- De effecten van de komst van de nieuwe woningen op het geluid ter plaatse van de omliggende, bestaande woningen zijn onderzocht. De ontwikkeling Bronsgeest I en II zijn samen beoordeeld. Ter plaatse van de omliggende woningen rondom het plangebied vergelijkbare geluidwaarden geconstateerd als in de bestaande situatie. De geluidtoename is ten hoogste 1 dB. Deze geluidtoename is aanvaardbaar

Maatregelen

Voor die delen van het plan waarbij het geluid ten gevolge van een geluidbronsoort boven de betreffende

standaardwaarde maar niet boven de grenswaarde ligt kan een overschrijding van de standaardwaarde worden toegestaan. De overschrijding kan worden toegestaan wanneer is vastgesteld dat maatregelen onvoldoende doelmatig zijn. Bij het bepalen van benodigde maatregelen is er onderscheid gemaakt tussen:

- maatregelen aan de bron;
- maatregelen in het overdrachtsgebied;
- maatregelen aan de ontvangzijde.

Maatregelen aan de bron

Geluidreducerend asfalt

Geluidreducerend asfalt is niet geschikt bij kruisingen en bochten door de verhoogde slijtage. De Van Berckelweg heeft op korte afstand verschillende kruisingen. Hierdoor is geluidreducerend asfalt niet gewenst op dit traject.

De provinciale weg is voorzien van standaard asfalt. Door het toepassen van een geluid reducerend asfalt is een reductie tot 4 dB is mogelijk. En akoestisch geoptimaliseerd SMA (bijvoorbeeld SMA NL 8g+) levert circa 2 dB op.

Snelheidsbeperking

De maximumsnelheid op de Van Berckelweg is 50 km/uur. De Van Berckelweg betreft een ontsluitingsweg voor de hele gemeente. Een snelheidsverlaging is niet aan de orde. Een snelheidsverlaging van de maximum snelheid van een provinciale weg moet met instemming van de provincie. De verwachting is dat de provincie voor deze situatie niet instemt met een verlaging.

Terugdringen verkeersintensiteiten

Het terugdringen van het verkeer leidt eveneens tot onvoldoende geluidreductie. Voor een geluidreductie van 3 dB bijvoorbeeld zou het verkeer tot ongeveer de helft van de oorspronkelijke verkeersintensiteiten moeten worden verminderd. Verkeersplannen van onder meer de gemeente voorzien hier niet in.

Maatregelen in het overdrachtsgebied

Het plaatsen van schermen langs de Van Berckelweg is stedenbouwkundig niet gewenst vanwege de benodigde hoogte (vaak even hoog als de beschouwde woonverdieping(en)) en de sociale veiligheid.

Langs de Provinciale weg staat geen scherm. Het geluid bij de nieuwe woningen is hoger dan de standaardwaarde. De overschrijding is ten hoogste 7 dB. Deze overschrijding is alleen aanwezig bij eerstelijns bebouwing. Door het plaatsen van een geluidscherm kan de overschrijding bij deze eerstelijnsbebouwing gereduceerd worden.

Maatregelen aan de ontvangzijde

Voorheen in het kader van de Wet geluidhinder was het mogelijk om maatregelen te overwegen aan geluidgevoelige functies zelf, in de vorm van een "niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen" (dove gevel) of gebouwgebonden geluidschermen, teneinde aan de standaardwaarde te voldoen. De dove gevel is een gevel zonder te openen geveldelen, zoals ramen en deuren. Een dergelijke dove gevel mag alleen worden toegepast wanneer het geluid de grenswaarde overschrijdt (artikel 5.78y Bkl). Voor dit plan is daar geen sprake van.

Toetsing gemeentelijk geluidbeleid

Bij het toestaan van een hogere geluidwaarde worden de volgende aanvullende voorwaarden gesteld door de gemeente Noordwijk / omgevingsdienst West-Holland:

- Geluidsluwe gevel / Stille gevel: Woningen waarvoor een hogere geluidwaarde wordt vastgesteld, moeten beschikken over tenminste één stille gevel (eis uit de Omgevingswet).
- Maximaal te verlenen hogere waarde: De hogere waarde is niet hoger dan:
 1. 58 dB voor provinciale wegen;
 2. 65 Lden voor gemeentewegen.
- Indeling woning en buitenruimte: Bij een geluidbelasting hoger dan 58 dB moeten verblijfsruimten zo min mogelijk aan de gevel met de hoogst geluidbelasting worden gesitueerd.
- Aanvullende maatregel: Bij een geluidbelasting hoger dan 58 dB moet akoestische compensatie worden toegepast.

Geluidsluwe gevel / Stille gevel

De voorwaarde voor het verlenen van hogere waarden is dat woningen een stille (geluidluwe) gevel. Dit is een gevel waarop het geluid de standaardwaarden per geluidbronsoort (provinciale wegen, gemeentewegen) niet overschrijden. Bij eenzijdige woningen in de eerstelijns bebouwing moet hier aandacht worden besteed. Een hoger gesloten eerstelijns bebouwing zorgt voor een goede afscherming voor de rest van het projectgebied.

Maximale overschrijding standaardwaarde

De berekenden geluidbelastingen zijn niet hoger dan de maximale te overschrijdingen standaard waarde. Deze voorwaarde levert geen belemmering op voor het ontwikkelgebied.

Indeling woning en buitenruimte

Volgens het beleid moet bij een geluidbelasting hoger dan 58 dB moeten zo min mogelijk verblijfsruimten aan de hoogst geluid belaste gevel worden gesitueerd.

Bij het ontwerp van de woningen en appartementen kan bij het ontwerp rekening gehouden worden met deze voorwaarde. Bij appartementengebouwen is het onverstandig om eenzijdig georiënteerde woningen te realiseren. In het gemeentelijk geluidbeleid wordt gesteld dat een niet stille buitenruimte afsluitbaar uitgevoerd moet worden.

Aanvullende maatregel

Volgens het beleid moet bij een geluidbelasting hoger dan 58 dB akoestische compensatie toegepast worden. Onder akoestische compensatie wordt bijvoorbeeld verstaan extra (geluid)isolatie naar de burens of het creëren van een extra stille achtergevel/buitenruimte. Het is mogelijk ook niet akoestische compensatie in de overweging mee te nemen. Een goed woon- en leefklimaat is niet alleen afhankelijk van geluid en sommige geluidmaatregelen kunnen ook negatief effect hebben op andere facetten van een goed woon- en leefklimaat.

Deelconclusie

In het onderzoek is getoetst aan de bovengenoemde aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. Veel woningen voldoen aan de voorwaarden. Enkele woningen hebben mogelijk aanvullende voorzieningen nodig. Een gesloten eerstelijnsbebouwing levert een goede afscherming voor het achterliggende projectgebied.

Conclusie

De standaardwaarden voor geluid wegverkeer worden overschreden. Ten behoeve van deze overschrijding worden er vergunningsvoorschriften opgenomen voor geluid wegverkeer gemeentelijke wegen. Voor de beoordeling wordt aangesloten op het gemeentelijk geluidbeleid. Een nadere toelichting volgt in hoofdstuk 5.

Verder dient er hogere waarden te worden verleend voor de te hoge geluidsbelasting van de provinciale wegen.

4.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. De ladder is verankerd in artikel 5.129g van het Bkl.

Uit hoofdstuk 2 volgt dat de ontwikkeling van Brongseest II is beoogd op een woningbouwlocatie, zoals aangewezen op de 3ha kaart van de provincie. Daarmee is de geschiktheid van de locatie aangetoond voor woningbouw. Daarnaast volgt uit hoofdstuk 2 dat de toevoeging van 290 woningen een substantiële levert bijdrage aan de kwantitatieve woningbouwopgave van de gemeente Noordwijk en de regionale woningbouwagenda van Holland-Rijnland.

Ook kwalitatief sluit het programma aan op de uitgangspunten uit de Woonvisie. Het plan omvat een gevarieerd aanbod van woningtypen en prijscategorieën, waaronder sociale huur en middeldure woningen, in overeenstemming met de in de Woonvisie en de regionale woningbouw agenda beoogde verdeling. Minimaal 2/3 van het programma bestaat uit betaalbare huur- en koopwoningen, hetgeen aansluit op provinciaal beleid. Ook bestaat minimaal 1/3 van het programma uit sociale huurwoningen, hetgeen ook aansluit op provinciaal beleid.

Aanvullend daarop is ten aanzien van de behoefte geconcludeerd dat het plan, met een beoogde realisatie vanaf 2030, een bijdrage gaat leveren aan de woningbouwprogrammering vanaf 2030.

Voor de periode na 2030 is het volgende afgesproken in de regionale woningbouwagenda:

"We zorgen ook tot 2040 voor voldoende plancapaciteit. We voegen daarom vóór 2025 extra capaciteit toe voor het toevoegen van naar verwachting 20.000 woningen na 2030. Samen met de provincie brengen we tijdig de verwachte behoefte na 2030 scherper in beeld zodat deze opgave gezamenlijk verder verkend kan worden. Op regionaal niveau gaan we samen met de provincie met de stofkam door de lijst met reserveplannen voor na 2030 op potentie en haalbaarheid."

Noordwijk heeft in de periode 2021-2025 netto 1426 nieuwe woningen gerealiseerd. Voor de periode 2026- 2030 zijn nog 1944 nieuwe woningen gepland. Voor de gehele woonagendaperiode komt Noordwijk dan op een totaal van 3370 woningen.

Als beide periodes worden vergeleken, dan is de plancapaciteit in Holland-Rijnland in de periode 2021-2030 in verhouding tot de periode 2031-2040 ongeveer een verhouding van 3:2. Als die verhouding wordt vertaald naar de Noordwijkse getallen, moet de gemeente Noordwijk in de periode 2030-2040, 2200 woningen kunnen programmeren.

In de Noordwijkse woningbouwplanlijst staan nu circa. 1700 woningen geprogrammeerd voor de periode 2030-2040. Vergeleken met de opgave van de periode 2021-2030 is dat ongeveer de helft. Vergeleken met de opgave 2030-2040 zijn dit er nog 500 te weinig. Hieronder bevinden zich nog geen harde plannen. De realisatiekansen van enkele van deze plannen is laag. Zo bevinden 550 van de geprogrammeerde woningen zich in de zoekgebieden van het Landelijk Gebied Duurzame Greenport (LGDG).

Een van de meest kansrijke plannen is Bronsgeest II, omdat het zich bevindt in een toegewezen woningbouw gebied (3ha locatie). Hierdoor is dit één van de weinige woningbouwplannen voor de periode 2030-2040 die planologisch al mogelijk kunnen zijn.

Holland-Rijnland heeft nog niet voldaan aan de opdracht om 20.000 woningen te programmeren voor de periode 2030-2040. De huidige plancapaciteit is 16.617 woningen. Dat is inclusief de Noordwijkse plannen voor Bronsgeest . Zowel Noordwijk als Holland-Rijnland hebben Bronsgeest II nodig om te voldoen aan de afspraken die in de Regionale Woonagenda zijn ondertekend door Rijk, Provincie, Regio en gemeenten.

De algehele conclusie van deze ladderonderbouwing is dat voor het plan de ladder afdoende is onderbouwd ten aanzien van behoefte en locatie

4.7 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.1 instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit van de buitenlucht. Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling moet in een aantal situaties worden getoetst aan omgevingswaarden voor lucht. Met behulp van de Monitoringstool van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) (versie 2023) zijn de totale concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) en ultra fijnstof (PM_{2,5}) langs de wegen rondom de planlocatie bepaald. De wegen rondom het plangebied zijn Gooweg, Van Berckelweg (N444) en de provinciale weg N206.

Uit de beoordeling volgt dat de achtergrondconcentratie NO₂ rondom het plangebied maximaal 15,6 ug/m³ bedraagt. De achtergrondconcentraties stikstofdioxide voldoen langs alle wegen aan de geldende wettelijke norm van maximaal 40 ug/m³. De planlocatie voldoet daarmee zowel in de huidige situatie als in de plansituatie aan de wettelijke norm.

Uit de beoordeling volgt dat de achtergrondconcentratie PM₁₀ rond het plangebied maximaal 15,7 ug/m³ is. Dit voldoet (ruim) aan de wettelijke norm van maximaal 40 ug/m³. Daarmee voldoet de planlocatie zowel in de huidige situatie als in

de plansituatie ruim aan de wettelijke norm voor fijnstof.

Uit de beoordeling volgt dat de achtergrondconcentratie PM_{2,5} rondom het plangebied maximaal 8,2 µg/m³ is. Dit voldoet (ruim) aan de wettelijke norm van maximaal 25 µg/m³. De planlocatie voldoet daarmee zowel in de huidige situatie als in de plansituatie ruim aan de wettelijke norm voor ultra fijnstof.

Conclusie

Uit de monitoringtools van het CIMLK blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de gewenste ontwikkeling.

4.8 Diverse omgevingsaspecten

4.8.1 Bedrijven- en milieuzonering

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat in paragraaf 5.1.4.2 instructieregels voor geluid door activiteiten. In het kader van de bescherming van de gezondheid en het milieu dient bij het mogelijk maken van nieuwe functies rekening te worden gehouden met geluidbelasting vanuit de omgeving.

Op circa 115 meter afstand van het plangebied is een voetbalvereniging gevestigd. Gelet op de afstand van circa 115 meter en de aard van de activiteiten (sport- en recreatief gebruik in de buitenlucht, voornamelijk overdag en in de avonden) wordt ter plaatse van het plangebied geen onaanvaardbare geluidhinder verwacht. Deze afstand wordt in de praktijk als ruim beschouwd voor dergelijke functies, waardoor sprake is van een ETFAL.

Op circa 170 meter van het plangebied zijn tennisbanen aanwezig. Planologisch gezien is ook padel mogelijk. Gelet op de afstand en het gegeven dat er tussen het plangebied en de tennisbanen (planologisch) reeds woningen aanwezig zijn wordt ter plaatse van het plangebied geen onaanvaardbare geluidhinder verwacht. Deze afstand wordt in de praktijk als ruim beschouwd voor dergelijke functies, waardoor sprake is van een ETFAL. Daarnaast is het niet aannemelijk dat padel wordt gerealiseerd gezien de korte afstand tot bestaande dan wel planologisch toegestane woonfuncties.

In de directe omgeving zijn geen overige milieubelastende activiteiten aanwezig die relevant zijn voor het planvoornemen. Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven- en milieuzonering sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.8.2 Ecologie: soorten bescherming

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot ecologie. Bij het mogelijk maken van een nieuwe ontwikkeling dient, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), inzichtelijk te worden gemaakt wat de effecten zijn op beschermde soorten en hun leefgebied. Hiervoor is door Habitus een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie Bijlage 3.

Uit deze quickscan blijkt dat binnen het plangebied in potentie beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. Op basis van de huidige situatie kan niet op voorhand worden uitgesloten dat vervolgonderzoek noodzakelijk is naar een beschermde soorten. De voorgenomen ontwikkeling wordt echter niet op korte termijn gerealiseerd. Gelet op de doorlooptijd tot daadwerkelijke uitvoering kan de feitelijke ecologische situatie in de komende jaren wijzigen. Bij de opvolgende omgevingsvergunning wordt opnieuw beoordeeld welke soorten daadwerkelijk aanwezig zijn door middel van een quickscan of nader onderzoek en maatregelen of omgevingsvergunningen flora en fauna activiteiten eventueel noodzakelijk zijn. Eventuele werkzaamheden vinden pas plaats nadat is aangetoond dat wordt voldaan aan de geldende soortenbeschermingsregels en indien nodig, mitigerende maatregelen zijn getroffen. Daarmee is geborgd dat de ontwikkeling ecologisch zorgvuldig kan worden gerealiseerd.

4.8.3 Ecologie: gebiedsbescherming

Met de bopa-procedure wordt een planologisch basisbesluit genomen, waarbij de wijziging van agrarische functie naar woonfunctie wordt toegestaan. Dit betekent dat in het kader van gebiedsbescherming moet worden onderzocht of de functiewijziging zonder directe bouwttel afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Op een afstand van ongeveer 1,8 en 1,9 km van Bronsgeest II zijn de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden "Coepelduynen" en "Kennemerland-Zuid" gelegen. Antea heeft de stikstofberekening uitgevoerd, zie hiervoor Bijlage 4. Uit de stikstofberekening blijkt dat er sprake is van een depositie van maximaal 0,03 mol N/ha/jaar.

Om aan de uitvoerbaarheidstoets te voldoen, moet aannemelijk worden gemaakt dat ondanks de stikstofdepositie een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit kan worden verleend. Bij de uitvoerbaarheidstoetsing hoeft niet vast te staan dat de vergunning ook daadwerkelijk zal worden verleend; het college hoeft niet feitelijk te beoordelen of een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig is.

Gelet hierop is een AERIUS-berekening opgesteld waarbij gebruik is gemaakt van intern salderen. De realisatie van het planvoornemen is beoogd vanaf 2030. Voor de berekening is uitgegaan van een worst case benadering. Dat betekent dat als realisatie jaar 2027 is aangehouden.

Met de berekening is beoordeeld of het plan uitvoerbaar is. De effecten van het plan op stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden kan volledig gemitigeerd worden door intern salderen. Na intern salderen is er namelijk nergens een toename van stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar. Ook in cumulatie is daarmee nergens sprake van een toename van stikstofdepositie.

Het salderen met de referentiesituatie is een mitigerende maatregel. Mitigatie in de vorm van intern salderen mag alleen worden betrokken in een passende beoordeling. Deze is op basis van de resultaten van het onderzoek opgesteld waarbij het additionaliteitsvereiste van het interne saldo eveneens is onderbouwd. Met de inzet van de mitigerende maatregel is geen sprake van een significant negatief effect ten gevolge van stikstofdepositie. Hiermee is zeker gesteld dat het plan de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden niet zal aantasten.

De passende beoordeling bevat daarom geen nadere ecologische beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten.

Indien in een passende beoordeling mitigerende maatregelen worden betrokken, dient wel te worden beoordeeld of deze maatregelen voldoen aan het zogenoemde additionaliteitsvereiste. Voor plannen waarbij de gemeenteraad het bevoegd gezag is geldt een vergewisplicht. Dit is ook het geval voor Bronsgeest II. Deze procedure omvat hier enkel de kaders voor de planontwikkeling en er wordt nog niet invulling gegeven aan de daadwerkelijke woningbouw. Dit houdt daarom in dat de gemeenteraad zich op basis van openbaar toegankelijke en verifieerbare informatie ervan moet vergewissen dat de ingezette mitigerende maatregel niet reeds noodzakelijk is als instandhoudings- of passende maatregel.

Uit de geraadpleegde openbare documenten waaronder de gebiedsanalyses, Natura 2000-beheerplannen, natuurdoelanalyses en aanvullende beleidsdocumenten, volgt geen enkele concrete of locatiespecifieke aanwijzing dat het beëindigen van de bemestingsactiviteiten op deze specifieke locatie deel uitmaakt van de maatregelen die benodigd worden voor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden 'Kennemerland-Zuid' en 'Coepelduynen'. Voor geen van de relevante habitattypen in dit Natura 2000-gebied is een maatregel opgenomen die betrekking heeft op het stoppen van de bemestingsactiviteiten op deze locatie. Daarnaast blijkt ook uit overige provinciale en landelijke beleidsdocumenten niet dat deze specifieke maatregel noodzakelijk is.

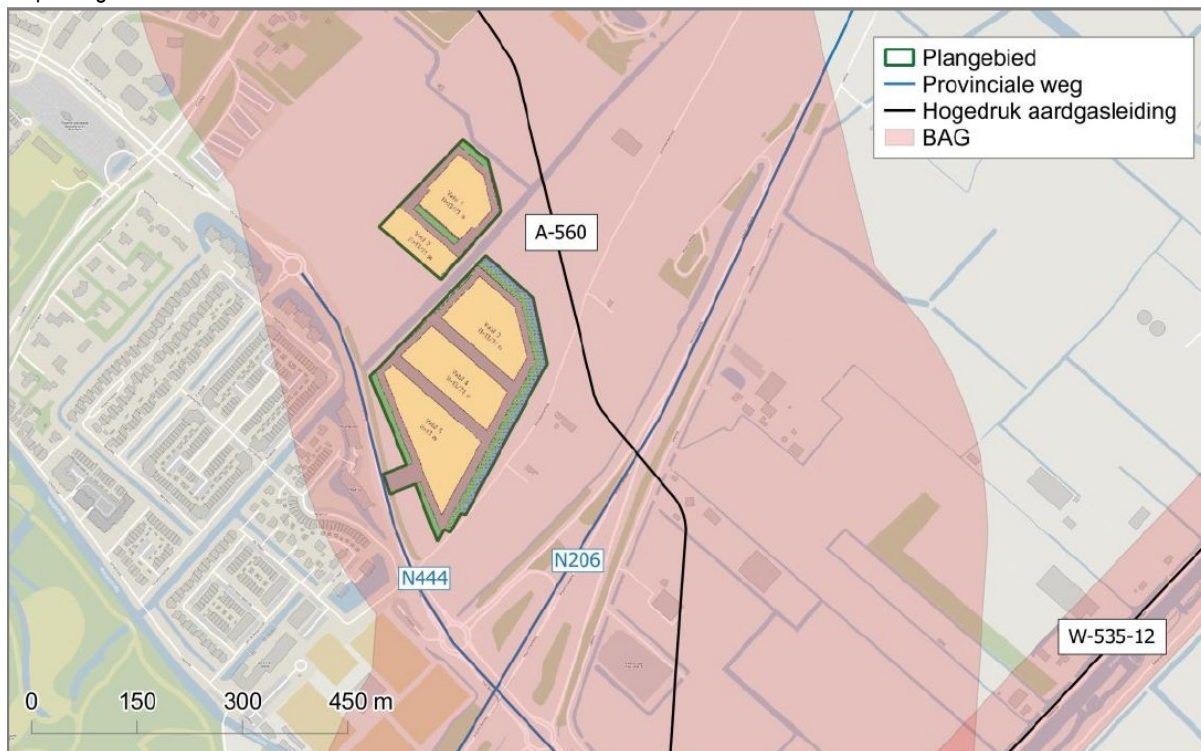
Gelet op het voorgaande is voldoende gemotiveerd dat de mitigerende maatregel geen instandhoudings- of passende maatregel is die reeds door de overheid is ingepland, maar een additionele maatregel betreft. De maatregel kan daarom rechtmatig worden ingezet als mitigerende maatregel binnen deze passende beoordeling.

De enkele functiewijziging, waarbij nog niet wordt gebouwd of woningen in gebruik kunnen worden genomen, leidt niet tot een toename van de stikstofdepositie op deze Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat significante gevolgen worden uitgesloten. Omdat in de opvolgende BOPA-procedure(s) een bouwtitel wordt verleend, zal bij de aanvraag om de opvolgende omgevingsvergunningen een actuele stikstofdepositieberekening worden ingediend. Daarbij wordt voor de bouw- en gebruiksfase de op dat moment actuele planning voor de werkzaamheden aangehouden.

4.8.4 Externe veiligheid

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.2. instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid. Bij het toelaten van een activiteit spelen vaak veiligheidsrisico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Hiervoor heeft AVIV een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid. Dit onderzoek is als Bijlage 5 toegevoegd.

Onderstaande afbeelding laat de ligging van het plangebied zien ten opzichte van de relevante externe veiligheid-risicobronnen. Te zien is dat het plangebied binnen het brandaandachtsgebied (BAG) van hogedruk aardgasleiding A-560 (Bkl VII-D) ligt. Het plangebied ligt buiten het BAG van aardgasleiding W-535-12 waardoor een nader onderzoek naar externe veiligheid van deze buisleiding niet van toepassing is. Ten oosten van het plangebied ligt de N206 en ten westen de N444. Deze provinciale routes maken geen deel uit van het basisnet waardoor geen aandachtsgebieden van toepassing zijn. Een nader onderzoek externe veiligheid naar deze wegen is daarom niet van toepassing.



Afbeelding risicobronnen in relatie tot het plangebied

Beschouwing 100%-letaliteitscontour

De 100%-letaliteitscontour geeft het gebied binnen een aandachtsgebied weer waarbij in een kwantitatieve risicoberekening wordt aangenomen dat alle aanwezigen, zowel binnen- als buitenshuis, bij het maatgevende scenario overlijden in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het maatgevende scenario voor hogedruk aardgasleidingen is fakkelbrand door leidingbreuk. Ontwikkelingen binnen de 100%-letaliteitscontour leveren daarmee een grotere bijdrage aan het groepsrisico dan daarbuiten. Gesteld kan worden dat de afstand van de voorgenomen ontwikkeling tot de risicobron (mede) bepalend is voor de te nemen (aanvullende) maatregelen. Voor buisleiding A-560 geldt een 100%-letaliteitscontour van 175m, een deel van het plangebied ligt binnen deze contour, de meest risicovolle zone

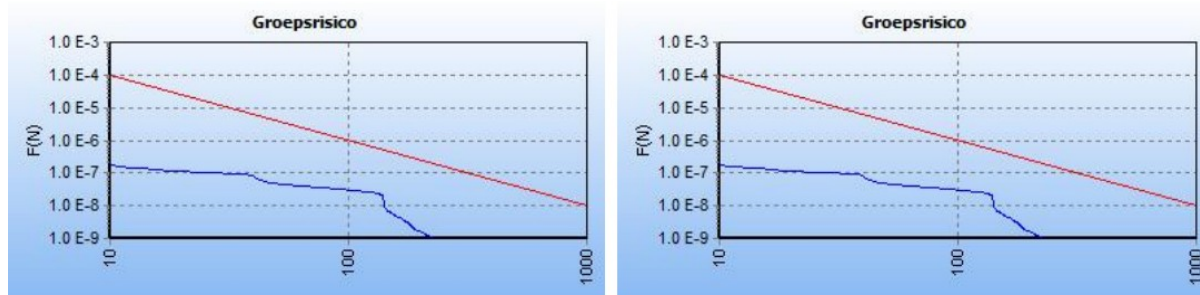
binnen het aandachtsgebied.

Berekening groepsrisico

Het risico door de hogedruk aardgasleidingen wordt berekend met Carola versie 1.0.0.52 parameterbestand 1.3. Uit de resultaten getoond in de onderstaande tabel en afbeelding blijkt dat het groepsrisico kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde en bovendien gelijk blijft na planrealisatie, uitgaande van een uniforme verdeling van de woningen over het plangebied.

Situatie	Factor t.o.v. OW
Huidig	0.041
Toekomstig	0.041

Tabel Groepsrisico als factor t.o.v. de oriëntatiewaarde (OW)



Afbeelding: Groepsrisico A-560, huidig (links) en toekomstig (rechts)

Verantwoording groepsrisico

Zoals hiervoor is aangegeven ligt het plangebied binnen het brandaandachtsgebied van de aardgasleiding. Een deel van het plangebied ligt buiten de 100%-letaliteitscontour, maar binnen de plangrens is het niet goed mogelijk om meer afstand tot de risicobron aan te houden. Door de functiewijziging naar wonen neemt het aantal aanwezige personen binnen het brandaandachtsgebied toe. Beperking van de personendichtheid is binnen het beoogde woonprogramma niet goed mogelijk, omdat het plan juist voorziet in het bestaan van de woonfunctie. De kans op een incident met de buisleiding verandert door het planvoornemen echter niet.

Bij een calamiteit met een hogedruk aardgasleiding is een fakkelbrand het maatgevende scenario. De mogelijkheden voor bestrijding zijn daarbij beperkt, omdat hulpdiensten het gebied pas kunnen betreden wanneer de hittestraling voldoende is afgenomen. De bestrijdbaarheid van dit scenario vraagt daarom vooral om goede voorbereiding, bereikbaarheid voor hulpdiensten, voldoende bluswatervoorzieningen en duidelijke vluchtmogelijkheden. De toekomstige bewoners worden als zelfredzaam beschouwd, omdat de woningen niet specifiek zijn bedoeld voor minder zelfredzame personen. Bij de verdere uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met voldoende vluchtroutes, zodat indien nodig van de risicobron af kan worden gevlucht.

Daarnaast is risicocommunicatie van belang. Toekomstige bewoners dienen te worden geïnformeerd over de ligging van de buisleiding, de mogelijke scenario's en het gewenste handelingsperspectief bij een calamiteit, zoals schuilen of vluchten. Dit kan bijvoorbeeld door het verstrekken van een informatiekaart per woning. Ook kan bij werkzaamheden aan de leiding gerichte communicatie plaatsvinden. In geval van een calamiteit kan alarmering plaatsvinden via bestaande communicatiemiddelen, zoals NL-Alert.

Voor het plaatsgebonden risico is de basisbescherming op orde, omdat geen sprake is van een PR 10^{-6} -contour. Aanvullende bronmaatregelen worden daarom niet noodzakelijk geacht. Er is vooralsnog geen brandvoorschriftgebied aangewezen, waardoor aanvullende bouwkundige maatregelen op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving niet kunnen worden geëist. Alles afwegende wordt het groepsrisico, mede gelet op de zelfredzaamheid van bewoners, de mogelijke vlucht- en schuilmogelijkheden, risicocommunicatie en voorbereiding van hulpdiensten, aanvaardbaar geacht. Deze maatregelen worden betrokken in de verdere uitwerking van het plan. En

maken daarmee deel uit van de afweging of de opvolgende bopa wordt verleend.

Voor de volledige onderbouwing van de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van het onderzoek.

4.8.5 Ontplobbare oorlogsresten

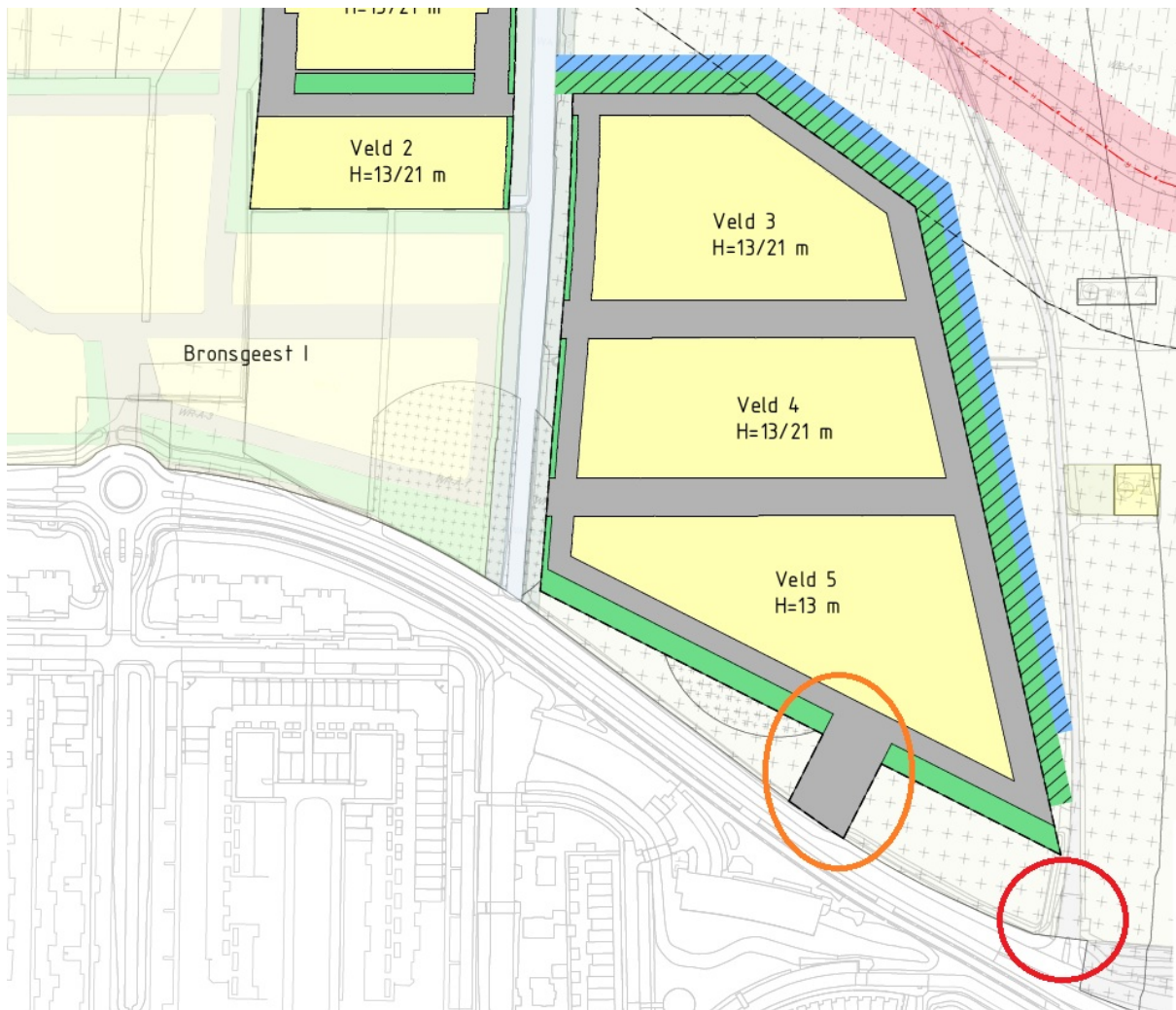
Ten behoeven van het planvoornemen is er onderzoek gedaan naar ontplobbare oorlogsresten door EXPLOAD, zie hiervoor Bijlage 6. Uit dit onderzoek blijkt dat geen aanleiding is dat het plangebied verdacht is op het voorkomen voor ontplobbare oorlogsresten. Vanuit het aspect ontplobbare oorlogsresten zijn er geen knelpunten voor de realisatie van het planvoornemen.

4.8.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor de basis bopa is het nog niet mogelijk een volledig verkeersonderzoek op te stellen. Daarvoor is in de opvolgende omgevingsvergunning een verdere stedenbouwkundig uitwerking nodig. Onderdeel van deze uitwerking is een verdere specificering van het woningbouwprogramma, bijvoorbeeld de verdeling tussen grondgebonden- en gestapelde woningbouw. Aan de hand daarvan kan de exacte verkeersgeneratie worden bepaald. Deze verkeersgeneratie wordt in de opvolgende omgevingsvergunning beoordeeld aan de hand van de meest recente verkeerscijfers. De realisatie van het plan is beoogd na 2030. Waarbij er kortere termijn op gemeentelijk- en regionaal niveau onderzoeken plaatsvinden naar de verkeersgeneratie van de gemeente Noordwijk, ook regionaal gezien en met inachtneming van de verschillende ontwikkelingen. Daarbij worden ook het eventueel treffen van maatregelen onderzocht. Derhalve wordt het aannemelijk geacht dat het plan uitvoerbaar is gezien vanuit verkeer.

Voor het basis bopa is wel nagedacht of er een nieuwe aansluiting nodig is op de van Berckelweg en op welke wijze Bronsgeest II moet dan wel kan worden ontsloten op Bronsgeest I. Voor Bronsgeest II is het uitgangspunt dat een nieuwe auto aansluiting wordt gerealiseerd. Daarbij wordt een auto ontsluiting op de Van Berckelweg (N444) aangelegd. In de opvolgende omgevingsvergunning wordt nader onderzoek uitgevoerd om deze verkeersontsluiting verder vorm te geven. Ook ten aanzien van verkeersveiligheid. Tezamen met deze verdere uitwerking komt ook de bestaande ontsluiting van de Bronsgeesterweg op de van Berckelweg te vervallen. In de plaats daarvan komt een aansluiting op het plangebied. Hiermee wordt gezorgd dat er in de toekomst, bij realisatie van Bronsgeest II, de verschillende verkeersaansluitingen vanuit verkeersdoorstroming- en veiligheid gezien niet te dicht bij elkaar liggen. Aangezien deze verkeersontsluiting vanuit een ETFAL noodzakelijk is, wordt in de voorschriften van de basis bopa vastgelegd dat de ontsluiting op de van Berckelweg gerealiseerd wordt.



Afbeelding uitsnede stedenbouwkundig vlekkenplan, bron Waterpas, maart 2026, oranje omcirkelt de nieuwe ontsluiting op de van Berckelweg. Rood omcirkelt de bestaande ontsluiting op de van Berckelweg vanuit de Bronsgesterweg, deze komt te vervallen als het plan Bronsgest II wordt gerealiseerd

Daarnaast is het voor de nood- en hulpdiensten belangrijk dat de nieuwe wijk, in geval van calamiteiten, bereikbaar blijft. Door de ontwikkelgebieden Bronsgest I en II op elkaar aan te sluiten voor calamiteitenverkeer, wordt voorzien in deze mogelijkheden. Er zijn daardoor twee aansluitingen op de Van Berckelweg, en dat is voldoende voor de bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten. Daarnaast is de doorkoppeling vanuit het ontwikkelgebied Bronsgest II naar het ontwikkelgebied Bronsgest I mogelijk voor langzaam verkeer. De verdere uitwerking daarvan maakt onderdeel uit van de opvolgende omgevingsvergunning.

Conclusie

Naar verwachting kan het plan gezien vanuit verkeer worden uitgevoerd, dan wel door het treffen van maatregelen. Ook vanwege het gegeven dat het plan op zijn vroegst in 2030 tot ontwikkeling komt en er op kortere termijn wordt nagedacht over de verkeersafwikkeling op gemeentelijk niveau en regionaal niveau. En de verkeersontsluiting en verkeersstructuur worden in de volgende fase van de omgevingsvergunning ook vormgegeven met het oog op verkeersveiligheid.

Parkeren

In deze fase van het project is nog niet mogelijk een volledige parkeerbalans op te stellen. Daarvoor is in de opvolgende omgevingsvergunning een verdere stedenbouwkundig uitwerking nodig. Onderdeel van de onderbouwing is aantonen dat er op grond van dit beleid voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd indien er een gebouw met

parkeerbehoefte wordt toegevoegd, wordt veranderd of de functie wordt gewijzigd waardoor de parkeerbehoefte toeneemt. Onder een gebouw met parkeerbehoefte wordt verstaan: een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin woonactiviteiten worden of kunnen worden verricht.

Het is aannemelijk dat gezien de beschikbare fysieke ruimte in het plangebied voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Daarmee staat op voorhand vast dat het plan uitvoerbaar is ten aanzien van parkeren. Uit de opvolgende omgevingsvergunning moet blijken dat voldaan wordt aan het geldende parkeerbeleid gemeente Noordwijk. Daarbij ligt het in de lijn der verwachting dat het parkeerbeleid verder wordt ontwikkeld, waarbij ook rekening wordt gehouden met daadwerkelijk autobezit.

Derhalve wordt vooruitlopend op dat beleid aansluiting gezocht voor het planvoornemen Bronsgeest II bij de provinciale instructieregels. De definitieve parkeerbalans wordt opgesteld bij de opvolgende bopa. Het college zal daarbij de parkeernormen hanteren die op dat moment van toepassing zijn, met inachtneming van het provinciale parkeerbeleid.

4.8.7 Weging waterbelang

Voor het planologisch toestaan van de functie wonen is een onderzoek naar de weging van het waterbelang nog niet nodig. Wel is dit onderzoek nodig bij het vergunnen en toelaten van bouwactiviteiten in de volgende omgevingsvergunningsfase. Daarvoor is in de opvolgende omgevingsvergunning een verdere stedenbouwkundig uitwerking nodig. Derhalve wordt bij de opvolgende omgevingsvergunning een onderzoek weging waterbelang uitgevoerd. Wel staat vast dat gezien de huidige situatie van het plangebied, onbebouwde bollengronden, dat er sprake gaat zijn van een toename aan verharding waarvoor watercompensatie noodzakelijk is. Er is binnen het besluitgebied van de basis bopa een zoek locatie aangewezen die ingezet kan worden als locatie voor waterberging. Daarmee is juridisch gewaarborgd dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor de realisatie van waterberging.

Ook is voor de basis bopa verkend of er andere waterhuishoudkundige belemmeringen op voorhand te verwachten zijn. Er is geen sprake van werkzaamheden in of nabij een regionale waterkering. Ook vinden er geen werkzaamheden plaats in of in de directe nabijheid van de Nieuwe Vaart.

4.8.8 Mer beoordeling

Voor het planvoornemen is een mer-beoordeling uitgevoerd. In deze beoordeling is onderzocht of het planologisch toestaan van Bronsgeest II kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De volledige beoordeling is als Bijlage 7 bij deze motivering opgenomen.

De uitkomst van de project-mer-beoordeling op het niveau van deze basis bopa is dat op voorhand geen bijzondere omstandigheden zijn vastgesteld ten aanzien van de kenmerken en de effecten van het project die aanleiding geven om belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten. Bij de verdere uitwerking en de opvolgende vergunningverlening wordt, waar nodig, nader beoordeeld of aanvullende onderzoeken of maatregelen noodzakelijk zijn.

De raad van de gemeente Noordwijk is, op basis van het gestelde in de aanmeldnotitie, van mening dat het plan niet leidt tot een aanzienlijk milieueffect. Daarom is het niet nodig om voor dit plan een plan-MER op te laten stellen.

Op 19 mei 2026 heeft het bevoegde gezag een projectmer-beoordelingsbeslissing genomen. In dat besluit is geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling niet tot belangrijke milieugevolgen zal leiden en dat een milieueffectrapport daarmee niet nodig is (zie Bijlage 8).

Hoofdstuk 5 Integrale afweging & juridische vertaling

5.1 Conclusie integrale afweging

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet (toedeling functies aan locaties) moet een omgevingsvergunning bopa voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels

Op basis van de motivering wordt geconcludeerd dat het planologisch toelaten van de functie wonen op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarmee wordt voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals bedoeld in artikel 4.2 van de Omgevingswet. In de navolgende paragraaf wordt de juridische doorvertaling toegelicht.

5.2 Juridische activiteiten basis bopa

Voor de basis bopa worden de activiteiten aangevraagd die nodig zijn om planologisch de gewenste functie wonen mogelijk te maken. Dit betekent dat de voorschriften van de omgevingsvergunning zien op het planologisch toestaan van de functie wonen, de stedenbouwkundige uitgangspunten en de milieu aspecten die noodzakelijk zijn voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiermee wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het nieuwe gebruik geborgd.

Dit betekent concreet dat het stedenbouwkundige vlekkenplan wordt vastgelegd in de basis bopa als zijnde voorschrift. Binnen dit vlekkenplan is de verdere uitwerking mogelijk.

Vergunningvoorschriften - toelichting

Gebruik

Het toegestane planologisch gebruik is vastgelegd in voorschriften. Dat betekent dat per aangewezen functie in het stedenbouwkundig vlekkenplan is omschreven welke gebruiksactiviteiten zijn toegestaan. Ook is de verkeersontsluiting op de van Berckelweg is opgenomen in de vergunningvoorschriften. Voor de toegelaten gebruiksactiviteiten is aangesloten op het stedenbouwkundig vlekkenplan, dat betekent dat op de aangewezen locaties wonen, groen, verkeer en water zijn toegelaten.

Bouwen

De stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van de locatie waar de hoofdgebouwen zijn toegestaan (binnen de bouwvelden) en welke bouwhoogte daarbij maximaal is toegestaan zijn opgenomen. Gestapelde woningen zijn alleen toegestaan indien in het vlekkenplan een bouwhoogte van maximaal 21 meter is opgenomen.

Eveneens zijn het maximaal aantal woningen en de woningbouwcategorieën (de minimaal te realiseren percentages sociale huurwoningen, middendure huur- en koopwoningen) opgenomen in de voorschriften. Dit zijn de basis uitgangspunten op grond waarvan verdere uitwerking mogelijk is.

Water

De zoeklocatie voor waterberging is opgenomen in het vlekkenplan en maakt onderdeel uit van de voorschriften.

Milieu

Uit de onderzoeken voor de basis bopa volgt dat ten aanzien van geluid alleen sprake is van een ETFAL als voor een deel van het plangebied een hogere geluidbelasting onder voorwaarden wordt toegelaten. Dit is een voorwaarde voor de verdere uitwerking. Derhalve zijn geluidvoorschriften, in lijn met het gemeentelijk beleid opgenomen. Deze voorschriften bevatten de toegestane afwijking van de standaardwaarden geluid voor gemeentelijk wegen. Daarnaast

zijn de beoordelingsregels opgenomen onder welke voorwaarden deze hogere geluidwaarde is toegelaten. Voor de provinciale wegen is een koppeling gemaakt naar het hogere waarde besluit geluid.

Ook is geborgd dat een minimale afstand van 50 meter tot agrarische activiteiten, waarbij er is sprake is van drift van gewasbeschermingsmiddelen, aangehouden moet worden.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

Het stedenbouwkundig vlekkenplan en de uitgangspunten van de basis bopa zijn gedeeld zodat de belanghebbende betrokken kunnen worden in deze eerste planvorming voor Bronsgeest II

In de periode van 9 februari tot en met 22 februari 2026 zijn inwoners via de website Samen.Noordwijk gevraagd hun mening te geven over deze basis bopa. Er is een meerderheid die de bouwplannen accepteert of steunt, mits er voldoende aandacht is voor groen, betaalbaarheid, verkeersveiligheid en lokale toewijzing. De volledige uitkomsten zijn als Bijlage 9 bijgesloten.

De uitkomsten van de participatie worden meegenomen in de opvolgende omgevingsvergunning en daarmee in de verdere uitwerking van het plan.

6.2 Ketenpartners en zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft van 1 april tot en met 13 mei 2026 (gedurende 6 weken) ter inzage gelegen waarbij eenieder in de gelegenheid was om een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Bronsgeest II' acht zienswijzen ingediend. In het kader van de ter inzage legging van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Bronsgeest II' is eveneens aan de overlegpartners om een reactie op het ontwerpbesluit verzocht. Hierop is 1 reactie ingediend.

In de nota zijn de zienswijzen en reacties samengevat en van een passende beantwoording voorzien, Bijlage 10.

Ook zijn de ambtshalve wijzigingen weergegeven in de nota die zijn doorgevoerd in de te verlenen omgevingsvergunning bopa.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is conform artikel 13.11 van de Omgevingswet verplicht de kosten die samenhangen met een woningbouwontwikkeling te verhalen op initiatiefnemers.

In dit geval is de gemeente Noordwijk volledig eigenaar van de gronden waar de kostenverhaalplichtige activiteit plaats vindt. Daarom is kostenverhaal niet aan de orde.

