



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

**Ruimtelijke onderbouwing**

# Het Zilt, dove gevels

**Gemeente Noordwijk**

Datum: 18 september 2020

Projectnummer: 200173

ID: NL.IMRO.0575.OMGVogelenveld-VA01



## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Besluitgebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Het project</b>	<b>5</b>
2.1	Ontwikkeling Het Zilt en geldend uitwerkingsplan	5
2.2	Bouwplan appartementengebouwen Het Zilt	7
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Procedure</b>	<b>12</b>

### **Bijlagen:**

- Kaart besluitgebied
- Notitie Gevelgeluidwering Het Zilt te De Zilk (EDRI, 19 december 2019, referentie Np19037\_4)



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 2 oktober 2018 is het uitwerkingsplan De Zilk, Het Zilt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk.

Het uitwerkingsplan voorziet in een gedeeltelijke herontwikkeling van het voormalige zoutdepot tot woningbouwlocatie.

Op basis van het destijds uitgevoerde akoestisch onderzoek is in de regels van het uitwerkingsplan de voorwaarde opgenomen dat enkele gevels van de nieuw te realiseren appartementen voorzien moeten worden van een 'dove gevel'.

Bij nadere uitwerking van de bouwplannen is gebleken dat de dove gevel niet wenselijk, maar ook niet nodig is. In de bouwplannen voor de betreffende appartementen is dan ook geen dove gevel opgenomen.

Daarmee is het project niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Door toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wil de gemeente Noordwijk een omgevingsvergunning verlenen voor de beoogde bouwplannen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

## 1.2 Besluitgebied

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in De Zilk en de globale begrenzing van het besluitgebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de het digitale besluitgebied, behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.



*Ligging besluitgebied (rode ster) op topografische kaart*



Globale ligging en begrenzing besluitgebied (paarse lijn)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het besluitgebied maakt deel uit van het uitwerkingsplan De Zilk, Het Zilt, zoals dat is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk op 2 oktober 2018. Op grond van het geldende uitwerkingsplan is aan de betreffende appartementengebouwen de bestemming 'Wonen' toegekend. In artikel 6.2.2 onder c van de regels is bepaald dat gevels van de gebouwen aan de zijde van de figuur 'gevellijn' moeten zijn voorzien van een dove gevel.

Het beoogde bouwplan voor de appartementengebouwen voldoet niet aan deze voorwaarde. Bovendien is deze voorwaarde inmiddels achterhaald. Om die reden wordt van het geldende uitwerkingsplan afgeweken door middel van een procedure ex artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

### 1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het toekomstige bouwplan en de reden van het toepassen van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het project moet voldoen. Hoofdstuk 4 bespreekt de haalbaarheid voor wat betreft de milieu- en omgevingsaspecten. De economische uitvoerbaarheid komt aan bod in hoofdstuk 5. Het zesde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de procedure.

## 2 Het project

### 2.1 Ontwikkeling Het Zilt en geldend uitwerkingsplan

De totale ontwikkeling Het Zilt voorziet in de bouw van 130 woningen, een supermarkt (die van een andere locatie verplaatst wordt) en een G.O.E.D. (Gezondheidsvoorzieningen Onder Een Dak) danwel eventueel consumentverzorgende dienstverlening. Een deel van deze ontwikkeling is juridisch planologisch mogelijk gemaakt met het uitwerkingsplan De Zilk, het Zilt. Het betreft het gedeelte binnen de paarse lijn. Voor het overige deel is een herziening van het geldende bestemmingsplan in voorbereiding.

De navolgende afbeelding betreft de stedenbouwkundige tekening.



*Impressie Inrichtingsplan Zoutdepot (bomen en groenvoorzieningen zijn indicatief).  
Bron: Beeldkwaliteitsplan Zoutdepot De Zilk.*

Het uitwerkingsplan maakt onder meer de realisatie van een tweetal appartementengebouwen mogelijk. Deze zijn voorzien tussen de N206 en de grondgebonden woningen. Het meest noordelijk gelegen appartementengebouw is bedoeld voor maximaal 22 reguliere appartementen, terwijl het appartementengebouw ten zuiden daarvan ruimte biedt aan maximaal 20 appartementen in de categorie sociale huur. Voor beide gebouwen geldt een bouwhoogte van maximaal 15 m.

De appartementen liggen parallel aan de provinciale weg N206. Ten behoeve van de ontwikkeling is in het kader van het uitwerkingsplan een akoestisch onderzoek weg-

verkeerslawaaï<sup>1</sup> uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek destijds onder andere het volgende:

- *De geluidbelasting vanwege de N206 is op het 2-tal appartementen complexen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ook de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB wordt overschreden. Maatregelen zijn derhalve noodzakelijk.*
- *Ten aanzien van de overschrijdingen vanwege de N206 zijn stilasfalt maatregelen onderzocht. Deze maatregel levert een maximale reductie van 6 dB op. Hiermee biedt dit niet voldoende soelaas om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of aan het voorkomen van dove gevels aan de N206 zijde. Derhalve kan deze maatregel als niet doelmatig beschouwd worden. Bovendien betreft het hier een provinciale weg en is de gemeente hier niet bevoegd voor het nemen van deze maatregel. Aldus wordt er vanuit gegaan dat deze maatregel niet tot de mogelijkheden behoort.*
- *Ten aanzien van de overschrijdingen van de N206 is een schermmaatregel beschouwd. Om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde is een scherm noodzakelijk met een hoogte van meer dan 9 meter. Dit is stedenbouwkundig en landschappelijk niet inpasbaar, verder zal dit stuiten op bezwaren van financiële aard. Het realiseren van een scherm met een gangbare hoogte van circa 5 meter dient bij een zichthoek van circa 2 graden over een lengte te beschikken van circa 450 meter. De kosten voor een dergelijk scherm kan worden geschat op € 1.000.000,-. Een dergelijk scherm stuit evengoed op bezwaren van financiële aard en biedt bovendien niet voldoende soelaas. Deze maatregel is daarom ook niet nader beschouwd.*
- *Voor de gevels met een geluidbelasting groter dan 53 dB dient daarom te worden uitgegaan van het realiseren van dove gevels. Voor de gevels met een geluidbelasting groter dan 48 dB en kleiner of gelijk aan 53 dB kunnen hogere grenswaarden worden aangevraagd.*

*De volgende gevels dienen als doof te worden uitgevoerd.*

- *Noordelijke appartementen complex: Alle verdiepingen van de gehele westgevel, als ook alle verdiepingen van de noordelijke en zuidelijke kopgevel*
- *Zuidelijke appartementen complex: Alle verdiepingen van de gehele westgevel, als ook alle verdiepingen van de noordelijke kopgevel.*

Het bovenstaande heeft een doorvertaling gekregen in het uitwerkingsplan De Zilk, Het Zilt. De gevels met de aanduiding 'gevellijn' (zie navolgende afbeelding) moeten worden uitgevoerd als dove gevel (artikel 6.2.2 lid c van de regels). Op grond van artikel 1 van het uitwerkingsplan wordt onder een 'dove gevel' verstaan:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte

---

<sup>1</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Het Zilt, De Zilk, SAB, kenmerk 160261, 5 april 2018.



(functie). In dit geval wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m<sup>2</sup>;



Kaartfragment geldende verbeelding uitwerkingsplan De Zilk, Het Zilt

## 2.2 Bouwplan appartementengebouwen Het Zilt

De N206 heeft een juridische status als autoweg (80 km/u). Feitelijk is echter ter plekke sprake van een gebiedsontsluitingsweg (80 km/u). Om die reden is het, bij een hogere geluidbelasting, strikt formeel niet mogelijk om op deze geluidbelaste locatie 'akoestische compensatie' in de vorm van andere maatregelen toe te passen anders dan een dove gevel.

Bij uitwerking van de bouwplannen voor de appartementengebouwen in Het Zilt blijkt de voorgeschreven 'dove gevel' echter op bezwaren te stuiten.

### ***Extra voorzieningen ten aanzien van geluidsaspecten***

Bij de uitwerking van het bouwplan is door middel van zowel aanpassingen aan de geluidwering tussen de woningen onderling als aanpassingen aan de geluidwering van de gevel een beter woonklimaat gevormd dan met een 'dove gevel'. Voor de bijbehorende berekeningen wordt verwezen naar de 'Notitie Gevelgeluidwering Het Zilt te De Zilk' d.d. 19 december 2019, zoals opgenomen in de bijlage.

#### *Verhoging van de geluidwering gevel*

De betreffende gevel wordt met een zwaarder binnenblad, dikkere beglazing, betere kierdichting etc. 5 dB beter gemaakt dan de eis volgens het Bouwbesluit. Het binnen-niveau komt daarmee in de slaapkamers op 24,9 dB en 27,3 dB.

#### *Verhoging van de geluidwering onderling*

Door de vloeren en wanden zwaarder uit te voeren en een verend opgelegde dekvloer toe te passen wordt een geluidwering tussen de woningen onderling gerealiseerd die eveneens 5 dB beter is dan vereist in het Bouwbesluit.

Op bovengenoemde wijze hebben de woningen, zonder gebruik te maken van een dove gevel, toch minimaal een gelijkwaardige kwaliteit op het aspect gezondheid/geluid.

Met het toepassen van deze maatregelen wordt voorgesorteerd op het gedachtegoed van de Omgevingswet waarbij meer ruimte is om maatschappelijke belangen af te wegen. Een van de belangrijkste wijzigingen die de Omgevingswet ten aanzien van geluid kent is:

- Het begrip 'goede ruimtelijke ordening' voor bestemmingsplannen is vervangen door (het bredere begrip) een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' voor het omgevingsplan.

In de Omgevingswet spelen twee maatschappelijke doelen een rol:

- Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- Het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

De situering van gevarieerde woningbouw met een ruim pakket aan extra voorzieningen ten aanzien van geluidsaspecten, maar zonder dove gevel, past in de nieuwe visie waarbij meer ruimte is om maatschappelijke belangen af te wegen.

Naast het sociaal-maatschappelijke doel, waarbij sprake is van de realisatie van onder andere sociale, betaalbare huisvesting, wordt tevens bijgedragen aan duurzaamheidsdoelstellingen, immers de gebalanceerde ventilatie als maatregel draagt bij aan de ambitie om energieneutraal te worden.

De voorgestelde maatregelen zijn akkoord bevonden door de Omgevingsdienst.

Het voorgaande maakt dat er geen reden is tot handhaving van de voorwaarde uit het geldende uitwerkingsplan 'De Zilk, Het Zilt' waarin in 6.2.2 onder c van de regels is

bepaald dat gevels van de gebouwen aan de zijde van de figuur 'gevellijn' moeten zijn voorzien van een dove gevel.

Het is dan ook legitiem om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de appartementen waar deze 'gevellijn' is opgenomen af te wijken van het geldende planologische regime.

### 3 **Beleid**

Onderhavige ontwikkeling is van dien aard dat het geen rijks-, provinciaal of gemeentelijk beleid raakt.

## 4 Uitvoerbaarheid

Voorliggend initiatief heeft uitsluitend betrekking op het opheffen van de voorwaarde uit het geldende uitwerkingsplan om dove gevels te realiseren ter plekke van de aanduiding 'gevellijn'.

De (milieuhygiënische en economische) uitvoerbaarheid van de appartementen is reeds aangetoond in het geldende uitwerkingsplan 'De Zilk, Het Zilt'.

Behoudens het geluidsaspect hoeft de haalbaarheid van het initiatief op deze punten niet (nogmaals) te worden onderbouwd. Voor de onderbouwing van de haalbaarheid van het initiatief in relatie tot het geluidsaspect (geluid wegverkeer) wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

## **5 Procedure**

### **5.1.1 Overleg en inspraak**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschappen en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bouwplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Met betrekking tot voorliggend initiatief is overleg gevoerd met de Omgevingsdienst West-Holland. Aangegeven is dat het onderliggende, actuele geluidrapport rekenkundig in orde is bevonden en dat met aanvullende maatregelen is gestreefd naar een milieukundig acceptabel initiatief.

### **5.1.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken alsmede de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben overeenkomstig afdeling 3.4 Awb met ingang van 29 juli 2020 een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.