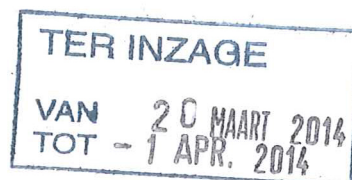


Behoort bij besluit d.d.
nr. 20130319 JUNI 2014
de Teamleider OOV (Wabo)



Ruimtelijke onderbouwing overkapping van der Deijl Roses

Locatie: Herenweg 2, Noordwijk

Gegevens opdrachtgever:
Van der Deijl Roses
Dhr. G. van der Deijl
Herenweg 2
2201 AL Noordwijk

Contactpersoon:
Stol Architecten BV
Mw. L. Pasman

Contactpersonen CSO:

Mevrouw mr. D.R. Boer

Projectcode: 13A058
Rapportnummer: 13A058.R004.DB
Versiedatum: 17 december 2013
Status: Definitief

**CSO Adviesbureau voor
Milieuonderzoek B.V.**

Hoofdkantoor

Postbus 2
3980 CA Bunnik
3981 LB Bunnik
Tel.: 030-6594321
Fax: 030-6571792

Regiokantoor Noord

(CSO Milfac)
Postbus 422
8901 BE Leeuwarden
Orionweg 28
8938 BE Leeuwarden
Tel.: 058 -284 75 40
Fax: 058 - 213 31 14

Regiokantoor Oost

Postbus 2018
7420 AA Deventer
Gotlandstraat 26
7418 AZ Deventer
Tel.: 0570 - 50 41 80
Fax: 0570 - 50 41 90

Regiokantoor Zuid

Postbus 1323
6201 BH Maastricht
Sleperweg 10
6222 NK Maastricht
Tel.: 043 - 352 39 50
Fax: 043 - 352 39 70

Website

www.cso.nl

Contactgegevens projectleider:

Doorkiesnummer: 043 - 352 44 97
E-mailadres: d.boer@cso.nl



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Beschrijving plangebied en omgeving	5
2.1 Omgeving	5
2.2 Plan in relatie tot vigerend bestemmingsplan	5
3. Relevant beleidskader	7
3.1 Nationaal beleid	7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2 Barro	7
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010), Herziening 2011 (2011) en Actualisering 2012 (30 januari 2013)	9
3.2.2 Verordening Ruimte (2010), Herziening 2011 (2011) en Actualisering 2012 (30 januari 2013)	10
3.3 Regionaal beleid	11
3.3.1 Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020	11
3.3.2 Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Bollenstreek, 2009	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
3.4.1 Ruimtelijke structuurvisie Noordwijk 2030	12
3.5 Conclusie	12
4. Stedenbouwkundige en bedrijfsmatige overwegingen	13
4.1 Stedenbouwkundige overwegingen	13
4.2 Bedrijfsmatige overwegingen	13
5. Milieuaspecten	15
5.1 Bodem	15
5.2 Water	15
5.3 Luchtkwaliteit	15
5.4 Archeologie	16
5.5 Externe veiligheid	16
5.6 Bedrijven en milieuzonering	16
5.7 Ecologie	16
5.8 Verkeer/parkeren	17
5.9 Geluid	17
5.10 Milieueffectrapportage	18
5.11 Conclusie	18
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
7. Financiële uitvoerbaarheid	20
8. Samenvatting en conclusies	21

Bijlagen

- Bijlage 1: Artist impression architect met toelichting
 Bijlage 2: Vigerend bestemmingsplan

1. Inleiding

Aan de Herenweg 102 in Noordwijk is rozenhandel Van der Deijl Roses gevestigd. Het bedrijf wil uitbreiden op de volgende wijze:

- aan de achterzijde van de bestaande bebouwing (aan de westzijde) wordt een nieuwe overkapping gerealiseerd, met dichte wanden aan de zuidzijde en een oppervlakte van 960 m²;
- onder de overkapping wordt een nieuwe koelcel gerealiseerd van 495 m²;
- de bestaande dockshelter wordt naar achteren verplaatst;
- een deel van de bestaande overkapping wordt bij het bedrijfsvloeroppervlak gevoegd.

De uitbreiding is noodzakelijk vanwege de toegenomen en veranderde bedrijfsactiviteiten.;

De locatie waarop de uitbreiding is geprojecteerd ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van de gemeente Noordwijk. De uitbreiding van de bebouwing past niet in dit bestemmingsplan.

De gemeente werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Het huidige bedrijf en de uitbreiding kunnen hierin in beginsel worden opgenomen. De gemeente wil hieraan medewerking verlenen als vooraf een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hiervoor moet een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Juridische grondslag

Op grond van artikel 2.1, eerste lid onder c, in combinatie met 2.12, eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan vergunning worden verleend voor de overkapping met koelcel en het verplaatsen van de dockshelter, voor wat betreft het onderdeel 'gebruiken in strijd met het bestemmingsplan'. Eén van de voorwaarden is dat een ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag moet worden gevoegd. Deze rapportage geldt als ruimtelijk onderbouwing.

2. Beschrijving plangebied en omgeving

2.1 Omgeving

Het bedrijf is gelegen aan de Herenweg 102 in Noordwijk, in de Vinkeveldpolder en is daar al geruime tijd gevestigd. In 2004 is de bedrijfsbebouwing vernieuwd en uitgebreid. In 2009 en 2012 is de bebouwing nogmaals uitgebreid met, onder meer, een overkapping. In de omgeving bevinden zich woningen, bedrijfswoningen en verschillende soorten bedrijven, geconcentreerd langs de bestaande wegen. Het gebied is verder vrij open en wordt gebruikt voor, onder meer, bollenteelt en aanverwante activiteiten.



Afbeelding 1 luchtfoto omgeving plangebied (bron: google maps)

2.2 Plan in relatie tot vigerend bestemmingsplan

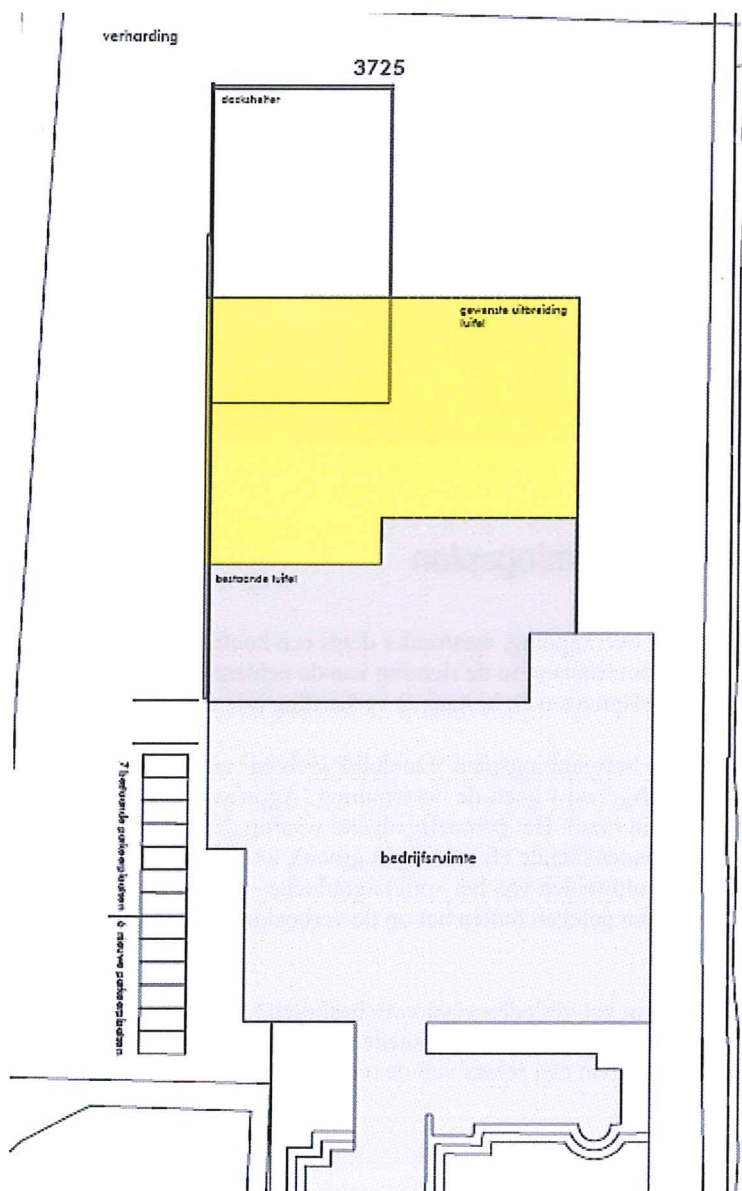
Het bouwplan omvat een uitbreiding van de bestaande overkapping, waaronder deels een koelcel wordt geplaatst. De bestaande dockshelter wordt over een kleine afstand in de richting van de achterzijde van het perceel verplaatst, maar blijft binnen de huidige perceelsgrenzen en bestaande verharding (zie ook afbeelding 1).

Het perceel aan de Herenweg 102 ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van de gemeente Noordwijk. Het grootste deel van het bestaande bedrijfsgebouw heeft de bestemming 'Agrarisch aanverwante bedrijven-exportbedrijf' (zie onderstaande afbeelding in roze). Het perceelsgedeelte waarop de uitbreiding is gepland heeft de bestemming 'Agrarisch gebied' (zie onderstaande afbeelding in groen), welke gronden bestemd zijn voor, onder meer, agrarische bedrijfsvoering. Het uitbreiden van het – niet agrarische - bedrijf van der Deijl Roses past niet binnen deze bestemming en is bovendien gelegen buiten het op de verbeelding aangeduide bouwvlak.

Eerdere uitbreidingen en de bestaande verharding zijn in het verleden via aparte besluiten (in afwijking van het bestemmingsplan) toegestaan en legaal aanwezig. In afbeelding 2 is een uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Afbeelding 3 bevat een schets van de toekomstige situatie van het bedrijf.



Afbeelding 2: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied



Afbeelding 3: schets nieuwe situatie, met in felgeel de overkappin en in lichtgeel de dockshelter;



3. Relevant beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt o.a. de Nota Ruimte. "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig", dat is de subtitel van deze Structuurvisie. En dat is ook waar het Rijk naar streeft op de middellange termijn (2028). Om deze ambities te verwezenlijken formuleert het Rijk drie hoofddoelen:

1. vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor deze drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De geschetste hoofddoelen zijn zo abstract geformuleerd dat deze niet op het bouwplan kunnen worden toegepast. Het derde hoofddoel laat zich enigszins vertalen naar het bouwplan en op dit doel wordt verder ingegaan.

Een gezonde en veilige leefomgeving is een basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Een leefbare en veilige samenleving vraagt onder andere om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening.

Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van de bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). Het Rijk is verantwoordelijk voor het integrale beheer van het hoofdwatersysteem en, samen met de waterschappen, verantwoordelijk voor de bescherming van Nederland tegen overstromingen. Om te voorkomen dat vervuiling of piekbelasting in een stroomgebied elders een probleem vormt, is het noodzakelijk op nationale en internationale schaal kaders en normen te stellen en beheer te voeren, zowel als het gaat om waterkwaliteit als om waterkwantiteit.

In deze ruimtelijke onderbouwing is in hoofdstuk 5 de invloed op de milieuaspecten beschreven. Uit de beoordeling blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het bouwplan. Dit houdt impliciet in dat het bouwplan past binnen het Rijksbeleid.

3.1.2 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is op 1 oktober 2012 volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.



De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijkswaardwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Met de inwerkingtreding van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De ruimtelijke onderbouwing ziet op de beperkte uitbreiding van een bestaand bedrijf. Dit is in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking. Het Barro vormt geen belemmering voor het bouwplan.

3.2 Provinciaal beleid

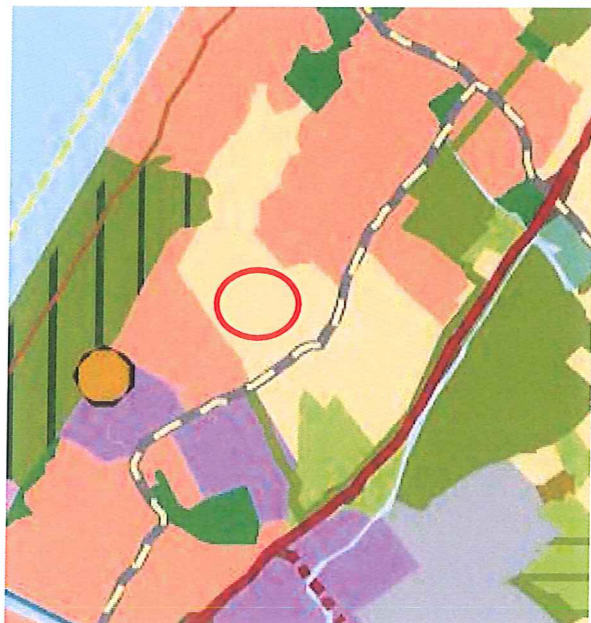
3.2.1 Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010), Herziening 2011 (2011) en Actualisering 2012 (30 januari 2013)

De provinciale structuurvisie richt zich op vijf hoofdpogaven voor de provincie Zuid-Holland, waarmee de samenhang, de herkenbaarheid en de diversiteit in de provincie versterkt moet worden. Deze vijf opgaven zijn:

1. een aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
2. een duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
3. een divers en samenhangend stedelijk netwerk;
4. een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
5. en stad en land verbonden.

Bebouwingscontouren

De provincie kiest ervoor om stedelijke functies zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Het stedelijk netwerk en alle kernen hebben bebouwingscontouren, die de grens van de bouwmogelijkheden voor wonen en werken aangeven. Verstedelijking buiten deze contouren is in principe niet toegestaan. Voor alle stedelijke ontwikkelingen geldt in principe: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructurering de beschikbare ruimte in bestaand bebouwd gebied beter kan worden benut en pas daarna uitbreiden.



Afbeelding 4: uitsnede functiekaart Provinciale structuurvisie met globale aanduiding plangebied.

Het behouden van de vitaliteit van het landelijke gebied in de provincie wordt als een van de speerpunten gezien. Een belangrijke ambitie om de vitaliteit te behouden is het ontwikkelen van waardevolle landschappen. Ambities zijn het verbeteren van de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van het unieke ontginningslandschap dat is ontstaan door de bollenteelt en het behouden en versterken van het zicht op de bollenvelden en het contrast tussen de open vlakten en de bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting). Voor de polder Vinkeveld, waarin de planlocatie is gelegen, is het uitgangspunt zoveel mogelijk herstel van het open bollenlandschap en daarmee herstel van de zichtlijnen.

Het bouwplan zorgt voor een uitbreiding van de bebouwing. De opzet is geconcentreerd op het perceel en zodanig opgezet dat geen verstoring van zichtlijnen ontstaat. De omvang van het bedrijfsperceel verandert ook niet. Zie verder ook onderdeel 4 van dit rapport.

3.2.2. Verordening Ruimte (2010), Herziening 2011 (2011) en Actualisering 2012 (30 januari 2013)

De provinciale structuurvisie geeft aan welke zaken de provincie van provinciaal belang vindt. De borging van een aantal hiervan vindt plaats door middel van de provinciale Verordening Ruimte, die tegelijk met de structuurvisie is vastgesteld. Zaken die onder meer in de verordening zijn vastgelegd zijn de bebouwingscontouren, de uitzonderingen die gelden voor het bouwen buiten de contouren en de ontheffingsmogelijkheden.

Het plangebied ligt buiten de bebouwingscontouren uit de Verordening ruimte en binnen het 'bollenteeltgebied'. In artikel 3 lid 1 van de verordening is bepaald dat buiten de bebouwingscontouren in beginsel geen verstedelijking mag plaatsvinden. In lid 3 wordt, onder voorwaarden, een uitzondering gegeven voor bestaande stedelijke functies buiten de bebouwingscontouren, waaronder van der Deijl Roses kan worden geschaard.

Van der Deijl is een bestaand handels- en exportbedrijf dat in 2008 volledig is vernieuwd. De uitbreiding is noodzakelijk voor de groeiende bedrijfsvoering. De landschappelijke kwaliteit wordt niet en dus zeker niet significant aangetast en er vindt **in feite** geen verlies aan bollengrond plaats (zie ook paragraaf 3.3.2), omdat de overkapping op de bestaande bedrijfslocatie wordt gerealiseerd. De uitbreiding is daarom, ondanks het feit dat deze buiten de bebouwingscontouren ligt, acceptabel op grond van provinciaal beleid en regelgeving.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020

De regio Holland Rijnland heeft een regionale structuurvisie gemaakt. Voor de landschapsomgeving 'De Bollenstreek' is het doel het herstructureren en versterken van een vitaal bollencomplex en de landschappelijke kwaliteit, inclusief glastuinbouw. Daarnaast wordt ingezet op het in stand houden van het dorpskarakter en de sociale structuur.

De druk van woningbouw en overige ruimteclaims, zoals bedrijventerreinen, veeteelt en detailhandel op het open gebied vormen een bedreiging voor de bollenteelt en kunnen de bereikbaarheid negatief beïnvloeden.

In verband hiermee heeft Holland Rijnland bepaalde keuzes gemaakt. Zo is een Greenport Ontwikkelingsmaatschappij opgericht door de Greenportgemeenten: Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen. Ook zijn afspraken gemaakt over de gewenste gebiedsuitwerking. Hierin is ook ruimte gegeven aan de aan Greenport gerelateerde bedrijvigheid, zoals het bedrijf van van der Deijl.

3.3.2 Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Bollenstreek, 2009

Op 24 juni 2009 is door het Algemeen Bestuur van de regio Holland Rijnland de regionale structuurvisie Holland Rijnland vastgesteld. Tot het grondgebied van de regio behoren, naast de gemeente Noordwijk, tevens de gemeenten Alkemade, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. In de regionale structuurvisie wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 met een doorkijk naar het jaar 2030. In de visie worden zeven kernbeslissingen geformuleerd; deze geven de belangrijkste ruimtelijke keuzes weer. Relevante keuzes voor de onderhavige ontwikkeling zijn dat de stedelijke ontwikkeling geconcentreerd plaatsvindt, de groenblauwe kwaliteit centraal staat en dat de Bollenstreek een open gebied blijft. Het onderhavige plangebied is gelegen in de Bollenstreek. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen inbreuk plegen op de openheid van dit gebied. In het geval van de Greenport Duin- en Bollenstreek wordt tevens een forse herstructurering voorgestaan om de landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken. Het doel is het bereiken van een vitaal bollencomplex en een grote landschappelijke kwaliteit. Daarnaast is het instandhouden van het dorpskarakter en de sociale structuur van belang. Er wordt geïnvesteerd in het open landschap met de nadruk op de open vensters en tegengaan van de verrommeling. Daartoe wordt glastuinbouw in enkele gebieden geconcentreerd.

In de ISG heeft de uitbreiding van de zogenaamde handels- en exportbedrijven (AHE) en met name de uitbreiding daarvan extra aandacht gekregen omdat dergelijke bedrijven zeer belangrijk zijn voor de Greenportfunctie. Van der Deijl is op zichzelf een handels- en exportbedrijf, waarvan de toegevoegde waarde voor de Greenport niet geheel duidelijk is. De rozen die van der Deijl verwerkt worden niet in omgeving geteeld, maar ingevoerd uit Midden Amerika en vervolgens bij van der Deijl verwerkt. Van belang is wel dat het bedrijf een veilingfunctie vervult, wat zonder twijfel één van de onderdelen van de Greenport vormt. Ook de plaatselijke werkgelegenheid is van belang.

Volgens de Kadernota landelijk gebied (beleid ten aanzien van de vertaling van het ISG naar bestemmingsplannen buitengebied) mag uitbreiding van de AHE-bedrijven plaatsvinden in de bollenzones 2 en 3 en het glastuinbouwconcentratiegebied, onder de volgende voorwaarden (procesafspraken):

- de noodzaak (bedrijfseconomisch, bouwtechnisch, milieutechnisch) moet worden aangetoond;
- de aanwezige waarden op het gebied natuur, landschap en cultuurhistorie van locatie en omgeving moeten worden gewaarborgd;
- er moet worden voldaan aan eisen ten aanzien van verkeer en parkeren, het milieu en de landschappelijke inrichting.

Van der Deijl ligt in bollenzone 1, waardoor uitbreiding van het bouwvlak in beginsel niet is toegelaten. De locatie waarop de nieuwe overkapping is geprojecteerd is in het verleden met vergunning geheel verhard. Dit betekent dat de uitbreiding niet leidt tot effectief verlies van bollenareaal.

Bovendien zorgt het bouwplan niet voor een inbreuk op de openheid van het gebied. De bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing en zorgt in die zin voor een concentratie op het perceel. De uitbreiding past binnen de gewenste sterke Greenportfunctie en de daarbij behorende bedrijvigheid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijke structuurvisie Noordwijk 2030

Op 2 september 2009 heeft de gemeenteraad van Noordwijk de Ruimtelijke structuurvisie Noordwijk 2030 vastgesteld, gebaseerd op bestaand beleid. Een van de doelen in de structuurvisie is om de beleving van de bijzondere Noordwijkse landschappen van kust, duinen, open gebied en bossen op korte afstand van elkaar te versterken. Dit vormt het centrale uitgangspunt van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Noordwijk. Daarnaast geldt als belangrijk uitgangspunt om het bollencomplex in samenhang met het landschap te ontwikkelen in het kader van de Greenport te versterken om zo een sterke internationale positie van de Duin- en Bollenstreek te bereiken als het gaat om bloemen, planten en bovenal bollen.

Het plangebied ligt in het open binnenduinrandgebied van Noordwijk. De toevoeging van de bebouwing is niet zodanig dat hierdoor een inbreuk wordt gemaakt op het open karakter van het landschap. De ontwikkeling is niet in strijd met de structuurvisie.

3.5 Conclusie

De uitbreiding van van der Deijl Roses past binnen het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.



4. Stedenbouwkundige en bedrijfsmatige overwegingen

4.1 Stedenbouwkundige overwegingen

Het bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat buiten het bestaande bouwvlak en in de bestemming 'Agrarisch gebied' wordt gebouwd. De keuze voor de omvang en de locatie van de nieuwe overkapping is ingegeven door het voorgenomen gebruik er van: de overdekte opslag van product op hetzelfde niveau als waar deze in vrachtwagens worden geladen. Gezien de bedrijfsprocessen en de interne verkeersafwikkeling is de keuze voor deze locatie logisch en wenselijk. De bedrijfsmatige overwegingen worden in de volgende paragraaf nader toegelicht.

Om de nieuwbouw in 2002 mogelijk te maken is het oppervlak van de nieuwbouw zo veel mogelijk geminimaliseerd; wat een interne bedrijfsstructuur van drie bouwlagen heeft opgeleverd. Dit vergde extra investeringen voor een lift en voor koelcellen en transportbanen op elke verdieping.

De nieuwe uitbreiding is voorzien aan de achterzijde van het pand, waar de vrachtwagens laden en lossen. De uitbreiding wordt niet breder dan de bestaande bebouwing en neemt hierdoor de zichtlijnen van het achterliggende landschap niet weg.

Het bestaande bebouwde oppervlak van de locatie inclusief bijgebouwen bedraagt ca. 3100 m². Het bebouwd oppervlak van de gewenste nieuwe overkapping bedraagt ca. 980 m². De uitbreiding wordt niet breder of hoger dan de bestaande bouw en bovendien is Van Der Deijl Roses bereid om de achterliggende landbouwgrond in te richten conform de wensen van de gemeente Noordwijk.

In opdracht van van der Deijl is een artist impression, met toelichting, gemaakt van de gewenste nieuwe overkapping (zie bijlage 1). De impressie laat zien dat deze vanaf het Zuidwesten nauwelijks waarneembaar is vanaf het openbare gebied. Vanaf het Noordoosten gezien is de overkapping, gelegen achter de bestaande papiercontainers, wel waarneembaar, maar de doorzicht naar het landschap (in en uit) blijft gewaarborgd. Onder een deel van de overkapping wordt een koelcel geplaatst, die vanaf de zuidwestzijde niet waarneembaar is. Vanaf de Noordoostzijde valt deze weg achter de papiercontainers.

Vanuit het Noorden, vanaf niet openbaar gebied, is de nieuwe overkapping waarneembaar als ondergeschikt onderdeel van het bestaande gebouw. Vanuit omliggende woonwijken of openbaar gebied wordt het zicht op de nieuwe overkapping belemmerd door de aanwezige bedrijven (bedrijfsgebouwen en kassen) en andere bebouwing. Deze woonwijken liggen bovendien op een afstand van minimaal 300 meter, waardoor geen verlies aan uitzicht of privacy zal optreden.

De nieuwe overkapping zal worden uitgevoerd in dezelfde materialen als de bestaande bebouwing (staalconstructie met randen en wanden van een vlak of gegolfd aluminium profiel) in een gelijke kleurstelling.

4.2 Bedrijfsmatige overwegingen

In correspondentie over de nieuwbouw van het huidige pand, van vóór 2003, is meermalen aangegeven dat de ontstane situatie een eindsituatie betreft. In de afgelopen 10 jaar is er veel gewijzigd in omvang en continuïteit van het bedrijf en in de productiegroei- en mechanisatieontwikkeling voor de verwerking van kwekerijproducten. Het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" van 1998 biedt niet meer de ruimte die nodig is voor een goede, stabiele bedrijfsvoering.

Het bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De keuze voor de omvang en de locatie van de nieuwe overkapping is ingegeven door het voorgenomen gebruik er van: de overdekte opslag van product op hetzelfde niveau als waar deze in vrachtwagens worden geladen. Gezien de bedrijfsprocessen en de interne verkeersafwikkeling is de keuze voor deze locatie logisch en wenselijk. Hierna wordt dit nader toegelicht.



Om de nieuwbouw in de afgelopen jaren mogelijk te maken is het oppervlak van de nieuwbouw zo veel mogelijk geminimaliseerd; wat een interne bedrijfsstructuur van drie bouwlagen heeft opgeleverd. Dit vergde extra investeringen voor een lift en voor koelcellen en transportbanen op elke verdieping.

Het verhuizen van het gehele bedrijf naar een andere locatie is daarmee een enorme kapitaalsvernietiging en voor Van Der Deijl Roses geen realistische optie.

Het openen van een tweede vestiging elders voor het ompakken van de rozen levert een nog slechtere bedrijfsefficiëntie op en een extreme vergroting van het aantal verkeersbewegingen. Dit is een onwenselijke situatie voor het bedrijf, maar ook voor de directe omgeving en omwonenden.

De nieuwe uitbreiding is voorzien aan de achterzijde van het pand, waar de vrachtwagens laden en lossen. De uitbreiding wordt niet breder dan de bestaande bebouwing en neemt hierdoor de zichtlijnen van het achterliggende landschap niet weg.

De gewenste uitbreiding is van groot belang om een goede bedrijfsvoering nu en in de toekomst mogelijk te maken. Dit om een aantal redenen.

De afzetmarkt is, mede door de gewijzigde economische situatie waarin Nederland zit, sterk gewijzigd. Er zijn veel meer kleinere bestellingen die op een andere manier omgepakt en getransporteerd moeten worden dan ten tijde van de eerdere planvorming voor de nieuwbouw (1999 – 2002) kon worden voorzien. Het verwerken en distribueren van de bloemen neemt nu aanmerkelijk meer vloeroppervlak in beslag door het gebruik van meer bloemenkarren vanwege meer klanten met kleinere bestellingen. Door deze ontwikkeling blijft de voorraad bloemen langer bij van der Deijl Roses staan dan destijds kon worden voorzien. De karren met bestellingen moeten geconditioneerd worden gestald om de kwaliteit van de bloemen te kunnen blijven waarborgen.

Om de karren voor transport gereed te maken moeten ze worden gestald op het niveau waar ook de vrachtwagens laden, de begane grond, zodat een snelle afhandeling kan plaatsvinden. De rozen zijn nooit langer dan 8 uur binnen het bedrijf, dat laat de levensduur van het product niet toe. Bovendien heeft Van Der Deijl Roses de ambitie om de komende periode te willen investeren om zijn marktpositie te behouden en te vergroten, om stabiliteit te genereren voor het bedrijf in de toekomst en om zodoende ook extra werkgelegenheid te genereren voor de directe omgeving. De investering in de komende jaren zal bestaan uit het uitbreiden van de productie van de rozen met een extra productie van in totaal 20 miljoen rozen op jaarbasis. Deze extra productie wordt bij van der Deijl Roses in Noordwijk omgepakt en gereed gemaakt voor verzending naar de klant. Dit levert extra werkgelegenheid op in Noordwijk.

De eerdere nieuwbouw, die in drie lagen is uitgevoerd, is zo ingericht dat het laden en lossen op de begane grond plaatsvindt. De tijdelijke opslag van de dozen met rozen vindt in koelcellen in de kelder plaats, het ompakken van de rozen uit de dozen naar individuele verpakkingen vindt vervolgens plaats op de begane grond en op de verdieping. Hierbij is van belang dat de gehele verdieping is ingericht om de geïmporteerde bloemen uit te pakken en per klant te distribueren. Hier is geen ruimte meer voor het realiseren van bijvoorbeeld een koelcel.

Vanwege het logistieke proces van karren en pallets met rozen worden de individuele verpakkingen met een lift weer naar het expeditiecentrum op de begane grond getransporteerd en daar opgeslagen. Vanuit het expeditiecentrum worden de bloemen via de docks verladen op vrachtauto's. Dit levert intern een complexe logistiek op met veel verticale transportbewegingen.

Voor het laden van de rozen in de vrachtwagens is op dit moment een kleine opslag op de begane grond ingericht, deze is bij lange na niet toereikend voor de uitvoer van de individueel verpakte rozen, daar deze, zoals al eerder aangegeven, in kleinere hoeveelheden getransporteerd worden. De koelcapaciteit voor de veilingkarren met bloemen is bovendien te klein, waardoor de bloemen te lang in een niet gekoelde ruimte moeten staan.

De binnenkomende producten die op vliegtuigpallets worden aangeleverd vanaf Schiphol lopen eveneens via het expeditiecentrum. Om de stromen van binnenkomende producten optimaal te structureren wordt in de geplande nieuwe koelcel onder de nieuwe overkapping een volautomatisch rollerbaansysteem geïnstalleerd om het proces van lossen voor de medewerkers te vereenvoudigen.

Zoals al aangegeven is het verdichten van de productie op de drie bouwlagen is niet mogelijk; de aanwezige capaciteit wordt voor het ompakken van de bloemen van de dozen naar de individuele verpakkingen volledig gebruikt. Bedrijfseconomisch gezien is gevraagde uitbreiding van het grootste belang om efficiënter en bedrijfsmatiger te werken binnen het bedrijf van Van der Deijl Roses.



5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Het perceelsgedeelte waar de overkapping is voorzien, is verhard met stelconplaten en wordt al bedrijfsmatig gebruikt. Het gebruik blijft gelijk en er wordt geen grondwerk uitgevoerd. De uitbreiding van het bedrijfsploeroppervlak heeft ook geen gevolgen voor de bodem. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

In het geval er grond wordt aan- en/of afgevoerd moet dit voldoen aan de eisen die het Besluit bodemkwaliteit daaraan stelt.

5.2 Water

De projectlocatie is niet gelegen in of nabij een kanaal, een rivierbed, een grondwaterbeschermingsgebied of een waterkering/kade. Het voorliggende plan voorziet in de oprichting van een overkapping, boven een bestaande verharding, en de toevoeging van een deel van de bestaande overkapping aan het bedrijfsploeroppervlak. De hoeveelheid afvalwater neemt niet toe als gevolg van het plaatsen van de nieuwe overkapping. Er vindt ook geen toename van het verhard oppervlak plaats en dus geen wijziging in de wateraspecten.

5.3 Luchtkwaliteit

‘In titel 5.2 ‘Luchtkwaliteitseisen’ van de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 wordt kortweg aangeduid als de ‘Wet luchtkwaliteit’. Het doel van de ‘Wet luchtkwaliteit’ is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. In de ‘Wet luchtkwaliteit’ is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij 3 % van de grenswaarde ($= 1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) voor stikstofdioxide en fijn stof. Een dergelijk klein project, hoeft op grond van artikel 5.16 Wm niet individueel getoetst te worden aan de genoemde grenswaarden. Het is in dat geval voldoende om aan te tonen dat een voorgenomen ontwikkeling NIBM is. In het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (Besluit NIBM) en de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op basis van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM wordt bepaald of het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.’

In de Regeling NIBM is geen toets criterium opgenomen specifiek voor een dergelijk project. Echter, omdat het project zo kleinschalig is (de aard en omvang van verkeersbewegingen blijft gelijk, de wijze van productie verandert niet), is te concluderen dat het project de luchtkwaliteit niet verslechtert. Het project is “niet in betekenende mate”. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Gelet op het voorgaande mag worden geconcludeerd dat het plan minder dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van PM10 en NO2 en dat er zodoende geen overschrijdingen zijn te verwachten van de jaargemiddelde grenswaarden uit de ‘Wet luchtkwaliteit’ binnen het projectgebied, zowel in de autonome situatie als in de situatie na realisering van het plan. Aangezien er geen sprake is van een overschrijdingssituatie wordt voldaan aan de grenswaarden genoemd in de ‘Wet luchtkwaliteit’ en levert de luchtkwaliteit in de directe omgeving van het plan geen belemmering op.’



5.4 Archeologie

De bodem wordt slechts in zeer beperkte mate verstoord, omdat er ca. 8 – 10 palen in de bodem worden geslagen, voor de nieuwe overkapping. Uit eerder onderzoek, ten behoeve van eerdere bouwplannen, is gebleken dat er geen te beschermen waarden aanwezig zijn. Dit gegeven, in combinatie met de geringe verstoring, leidt tot de conclusie dat voor de nieuwe overkapping geen archeologisch onderzoek vereist is.

5.5 Externe veiligheid

Er zijn geen invloeden van risicovolle inrichtingen, transportleidingen of transportassen voor gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied; de ontwikkeling zelf veroorzaakt ook geen veiligheidsrisico voor de omgeving; het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plangebied.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de omgevingsvergunning moet worden beoordeeld of de ontwikkeling die daarin mogelijk wordt gemaakt in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Bij deze beoordeling wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (editie 2009). In deze publicatie worden bedrijven ingedeeld in milieu categorieën en worden richtafstanden gegeven die tussen deze bedrijven en de omgeving (een rustige woonwijk, dan wel gemengd gebied) moeten worden aangehouden.

De omgeving van het bedrijf van van der Deijl kan worden getypeerd als 'gemengd gebied', vanwege de mix van woningen, bedrijven en infrastructuur. Het bedrijf valt onder milieucategorie 3.1, vanwege de aanwezige installaties. Dit betekent dat een richtafstand van 30 meter moet worden aangehouden ten opzichte van de omgeving.

De dichtstbij gelegen woning bevindt zich aan de Zwarteweg 2 op circa 30 meter afstand. De volgende woning aan de Herenweg 94 ligt op circa 100 meter. Dit komt overeen met de hiervoor aangegeven richtafstand. De uitbreiding met de nieuwe overkapping en de uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak brengt geen wijziging in deze afstand.

Dit betekent dat de uitbreiding van het bedrijf in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op grond daarvan gelden regels om hinder te voorkomen.

5.7 Ecologie

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zien op de bescherming van gebieden. De richtlijnen zijn in Nederland verwerkt in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet geeft regels ter bescherming van natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden).

Natura 2000-gebied

Het plangebied is gelegen op ca. 1 km afstand van het Natura2000-gebied "Coepelduynen". Gelet op de kleinschaligheid van het plan (overkapping), zonder wijziging in aard en omvang van de huidige activiteiten, is de conclusie gerechtvaardigd dat het plan geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura2000-gebied. De aanwezigheid van het Natura 2000-gebied vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS)

Ten zuidwesten van het plangebied, op ca. 700 m afstand ligt een groenstrook aan de noordoostzijde van het bedrijventerrein 's-Gravendijk. Deze groenstrook is onderdeel van de PEHS.

Voor ingrepen in de PEHS geldt het 'nee, tenzij-principe'. Omdat het plangebied zelf niet is gelegen in een gebied wat onderdeel is van de PEHS, zijn er planologisch gezien geen belemmeringen te verwachten

Belangrijk weidevogelgebied

Ten zuiden van het plangebied, op ca. 2.2 km afstand, ligt een belangrijk weidevogelgebied, te weten de Elsgeesterpolder (gemeente Teylingen). Ook deze gebieden worden beschermd via de Provinciale Verordening Ruimte en de Provinciale Structuurvisie en het 'nee, tenzij-principe'. Omdat het plangebied niet is gelegen in het betreffende weidevogelgebied, zijn er op basis hiervan planologisch geen belemmeringen te verwachten.

Soortbescherming

De Flora- en fauna wet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende soorten, waarbij onderscheid is gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Daarnaast zijn alle broedende vogels, hun broedplaatsen en de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd tijdens de broedperiode, en zijn van een aantal vogelsoorten de vaste rust- en verblijfplaatsen en functionele omgeving jaar rond beschermd. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings-, rust- en verblijfplaatsen. Naast de verbodsbepalingen geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen zoveel mogelijk moeten worden voorkomen, geldt voor iedereen en geldt voor alle planten- en diersoorten.

Het plan betreft het realiseren van een overkapping aan de achterzijde (westzijde) van het bestaande pand, op een geheel verhard terreingedeelte, en de toevoeging van een deel van de bestaande overkapping aan het bedrijfsvloeroppervlak. De verharding wordt niet uitgebreid en er vindt geen ingreep plaats in de overige groenvoorzieningen op het perceel. Gelet op het voorgaande wordt verwacht dat beschermde soorten op grond van de Ffw niet aanwezig zijn in het plangebied. Dit betekent dat er geen aanleiding is tot het doen van onderzoek naar beschermde flora of fauna (bijv. vleermuizen). Voor de volledigheid is navraag gedaan bij de Vereniging van natuur- en vogelbescherming Noordwijk, die dit bij brief van 30 september 2013 aan de gemeente heeft bevestigd.

5.8 Verkeer/parkeren

Volgens de nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013 is Herenweg 102 gelegen in het buitengebied. Van der Deijl is een arbeidsextensief en bezoeker extensief bedrijf. De norm voor dergelijke bedrijven is 1,05 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak. De uitbreiding bedraagt 495 m² bvo. Gelet op de parkeernorm betekent dit dat er. $495 \cdot 1,05 = 5,2$ parkeerplaatsen extra nodig zijn.

Het bedrijf legt 6 extra parkeerplaatsen op eigen terrein aan. Aan de bestaande parkeerplaatsen links naast het bedrijfsgebouw worden 6 nieuwe plaatsen toegevoegd. De aard, omvang en routing van de verkeersbewegingen veranderen niet door het bouwplan. Dit aspect hoeft niet nader te worden onderzocht.

5.9 Geluid

Wet geluidhinder

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Als nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de zones van wegen met een maximumsnelheid van tenminste 50 km/uur, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige functies. Het plan voorziet in de realisatie van een terreinoverkapping wat, in de zin van de Wet geluidhinder, geen geluidsgevoelige functie is. Op basis hiervan is de conclusie gerechtvaardigd, dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is en de Wet geluidhinder geen belemmering is voor de planontwikkeling.

Wet milieubeheer

Van der Deijl Roses is een inrichting die valt onder de werkingssfeer van het “Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer” (Activiteitenbesluit). Dit houdt in dat moet worden voldaan aan onder meer de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit in de huidige en de toekomstige situatie.

Zoals in deze ruimtelijke onderbouwing is aangegeven bestaat de toekomstige situatie uit de volgende onderdelen:

- aan de achterzijde van de bestaande bebouwing (aan de westzijde) wordt een nieuwe overkapping gerealiseerd, met dichte wanden aan de zuidzijde;
- onder de overkapping wordt een nieuwe koelcel gerealiseerd van 495 m²;
- de aard en de omvang van de verkeersbewegingen verandert niet; er ontstaan geen extra verkeersstromen; de beladingsgraad van de bestaande vrachtauto's wordt beter benut.

In feite vindt er dus geen wijziging plaats in de bestaande activiteiten en daarmee evenmin in de geluidemissie. De uitbreiding van de bebouwing zorgt niet voor een uitbreiding van de activiteiten of een wijziging van de locatie van de geluidveroorzakende activiteiten binnen de inrichting; ook de aard, omvang en routing van de verkeersbewegingen veranderen niet. Van belang is verder dat vrachtwagens op basis van de huidige regelgeving moeten zijn uitgerust met EURO 6 motoren, waardoor het geluid van deze wagens tot een minimum wordt gereduceerd.

De geluidssituatie vormt geen belemmering voor het bouwplan. In het kader van de milieuregelgeving moet een melding op basis van het Activiteitenbesluit worden ingediend.

5.10 Milieueffectrapportage

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht en het Besluit ruimtelijke ordening moet ook worden getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapport (MER) dan wel een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, moet worden bepaald of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Het plan is als activiteit niet terug te vinden in onderdeel C en D, uit de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. Hierdoor is voor het plan noch een m.e.r., noch een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Wel is, in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing, het plan in de voorgaande paragrafen beoordeeld op de relevante milieuaspecten.

5.11 Conclusie

De verschillende relevante milieuaspecten vormen geen belemmering voor het verlenen voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de nieuwe overkapping.



6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Wettelijk vooroverleg is noodzakelijk indien belangen in het geding zijn van overheids- en andere instanties. Het bouwplan zal aan de desbetreffende instanties worden voorgelegd en de eventuele reacties bij de verdere afweging betrokken.

Zienswijzen

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1c, juncto 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is de zogenaamde uitgebreide procedure van toepassing. Dit betekent dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen.

7. Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De provincie kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

De omgevingsvergunning voorziet niet in de realisering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 onder c van het Bro, te weten de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000 m² bruto-vloeroppervlak. De oppervlakte van de overkapping bedraagt 980 m².

Er is geen aanleiding tot kostenverhaal via een exploitatieplan of een exploitatieovereenkomst. . Overigens wordt het bouwplan voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd.

Economische uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet worden onderzocht. In dit geval levert het onderzoek het volgende op.

De risico's verbonden aan de realisering van het project liggen bij de initiatief nemende partij. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Ter beperking van eventuele risico's, waaronder planschade, voor de gemeente wordt in deze overeenkomst bovendien een garantiestelling opgenomen. Overigens is de inschatting dat er geen risico is op planschade. De economische uitvoerbaarheid is verzekerd.



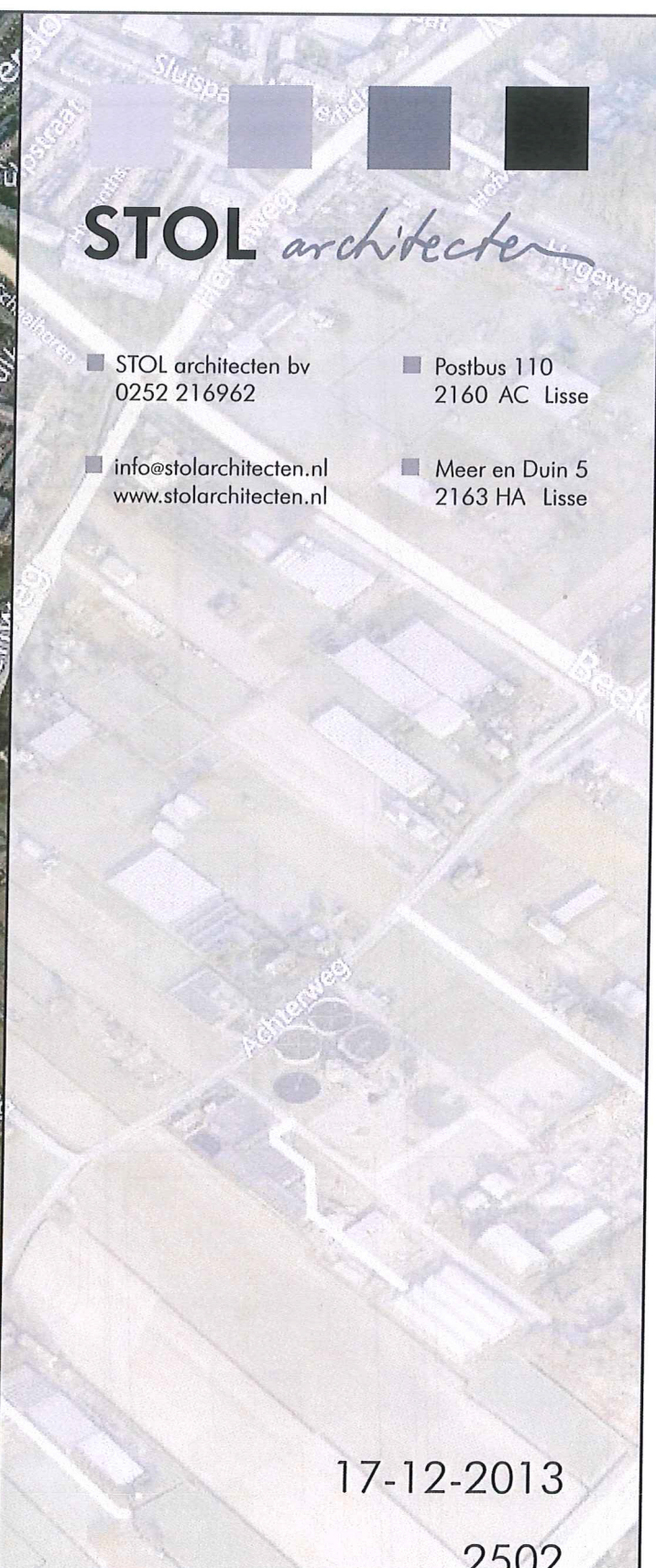
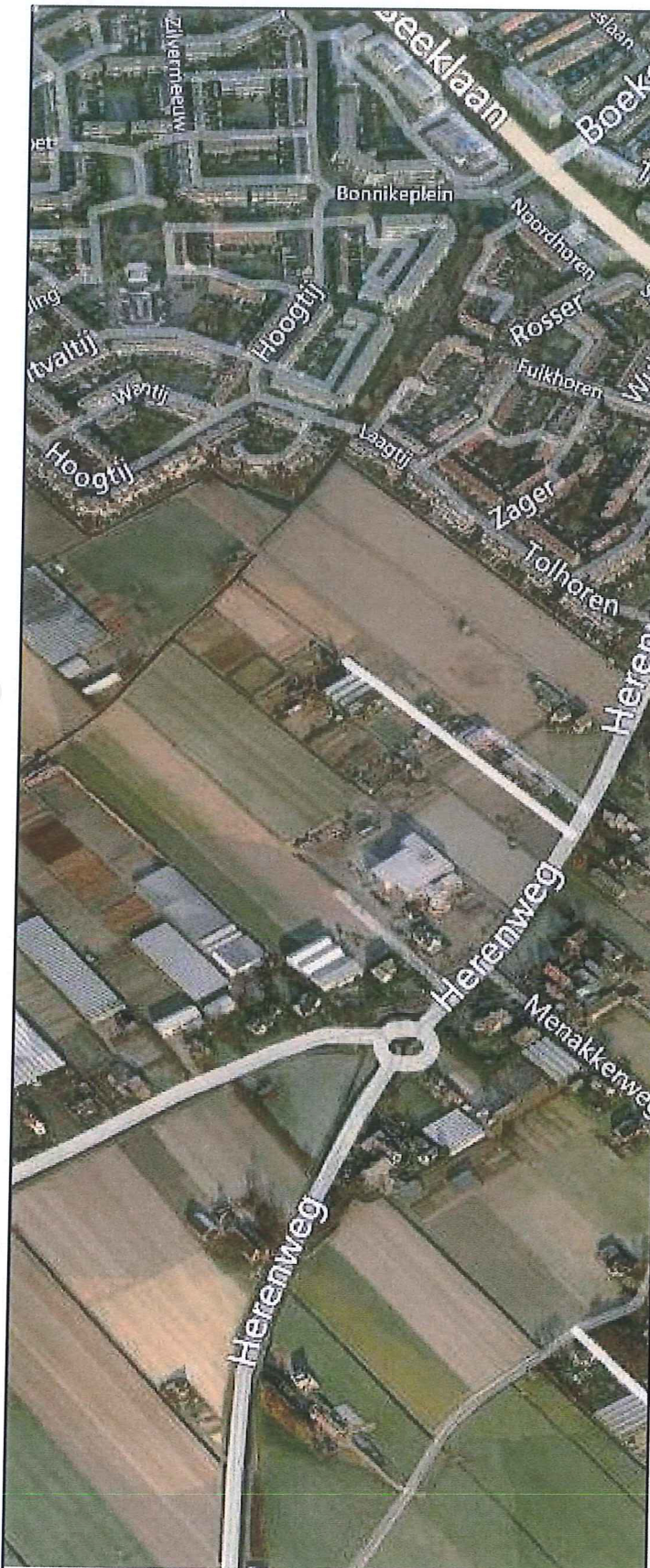
8. Samenvatting en conclusies

Er wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het oprichten van een overkapping op het perceel Herenweg 102 in Noordwijk, het toevoegen van een deel van de bestaande overkapping aan het bedrijfsvloeroppervlak en het verplaatsen van de bestaande dockshelter. Omdat deze activiteiten niet passen binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' heeft de omgevingsvergunning mede betrekking op de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan'. Op grond van artikel 2.1, eerste lid onder c, in combinatie met 2.12, eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan hiervoor een vergunning worden verleend.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de activiteiten passen binnen het geldende relevante beleidskader (niet zijnde het vigerende bestemmingsplan). De verschillende relevante milieu- en andere (stedenbouwkundige en bedrijfsmatige) aspecten leveren op basis van de overwegingen in hoofdstuk 5 geen belemmering op voor het verlenen van de omgevingsvergunning. De noodzaak voor de uitbreiding is uitgebreid onderbouwd in hoofdstuk 4. De wijze van uitvoering en de invloed op het omringende landschap zijn beschreven. De conclusie is dat de activiteiten in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.



Bijlage 1: Artist impression architect met toelichting



STOL *architecten*

■ STOL architecten bv
0252 216962

■ info@stolarchitecten.nl
www.stolarchitecten.nl

■ Postbus 110
2160 AC Lisse

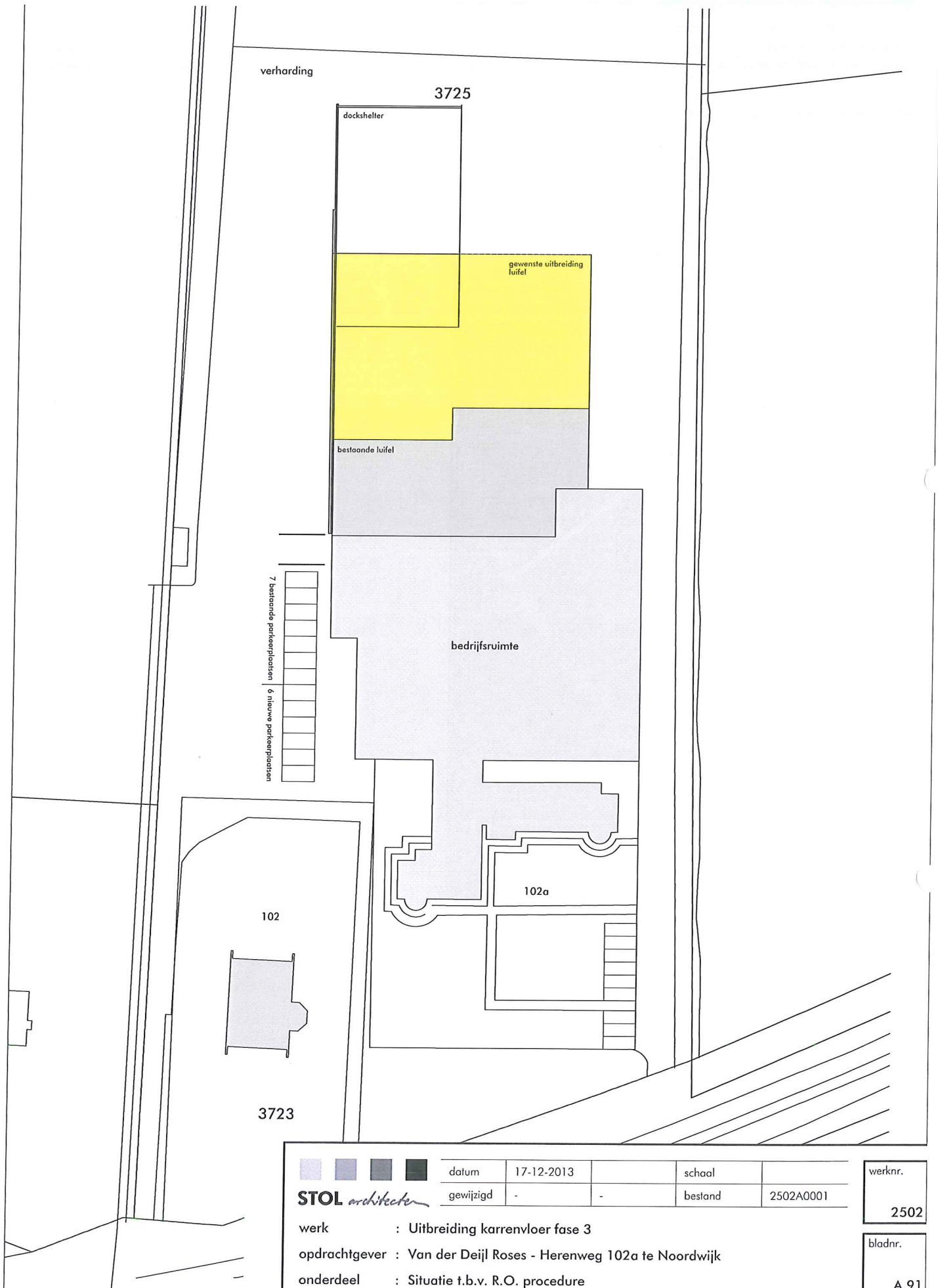
■ Meer en Duin 5
2163 HA Lisse

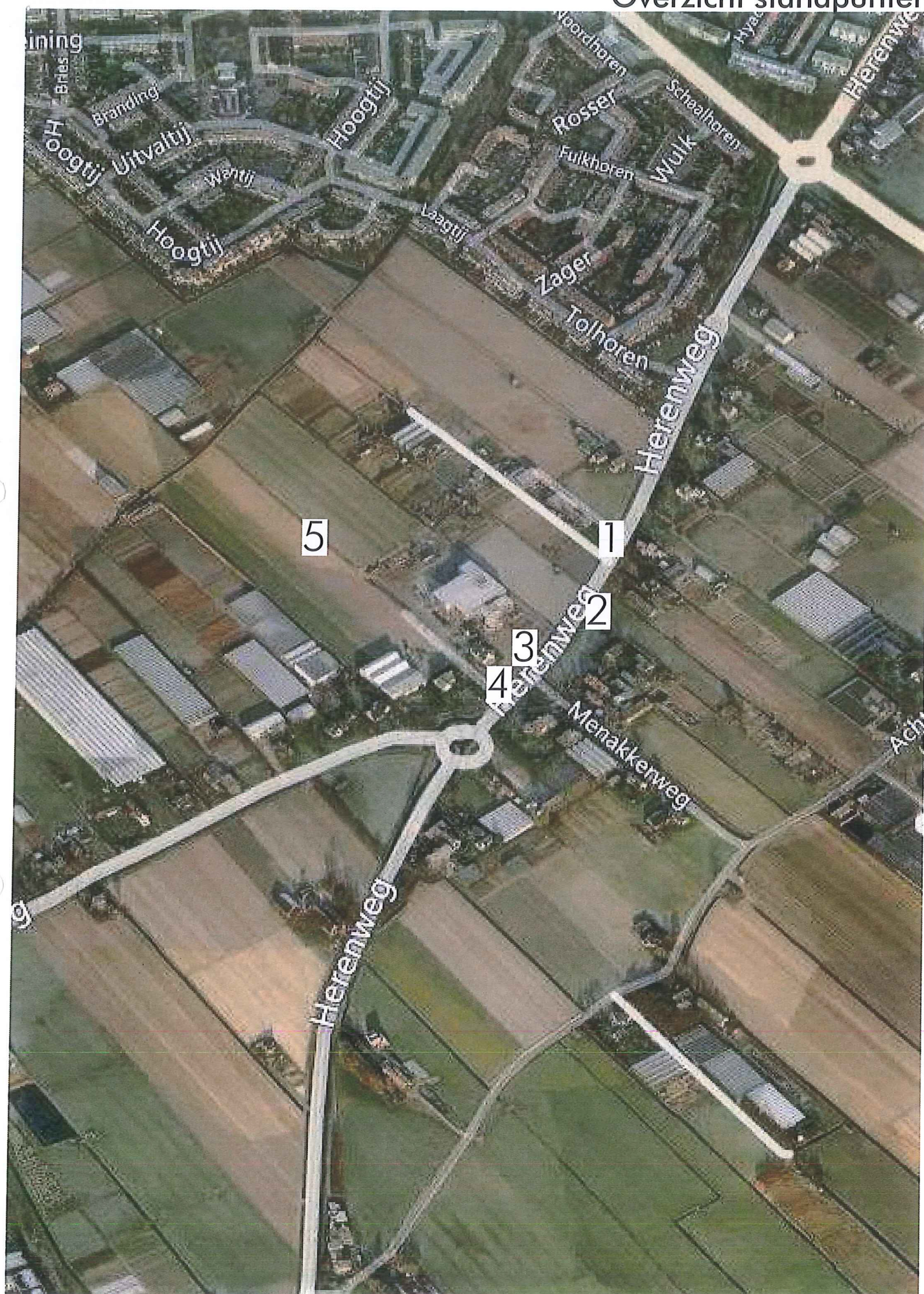
17-12-2013

2502

Artist impression gewenste uitbreiding

Van der Deijl Roses







Bestaand



In groen is de nieuwe koelcel aangegeven

Na gewenste uitbreiding



Bestaand



Na gewenste uitbreiding

2502
17-12-2013

Artist impression gewenste uitbreiding
Van der Deijl Roses

STOL architecten





Bestaand



Na gewenste uitbreiding



Bestaand



In groen is de nieuwe koelcel aangegeven

Na gewenste uitbreiding



Bijlage 2: Vigerend bestemmingsplan



Gemeente Noordwijk
Bestemmingsplan "Landelijk gebied"

Vinkveldpolder

VENN.		729,281 haB	RECHTEN	M.u.v.d.Bang
ZWAAL	Lr. 1-2)	TWELF	ROOKAAT	Bld/B
DUTT	grpl. 100		BEGRIND	INHOUDENDE vrij van de 3 ven. 5

KuiperCompagnons

Hoeve van Aartdijk te Schiedam en Rotterdam BV
Van der Meer 223 Postbus 600 3001 DZ Rotterdam T +31(0)6-45060333

BESTEMMINGEN

Gebiedsbestemmingen

Art. II.1		Agrarisch gebied
Art. II.2		Agrarisch gebied met natuurlijke en landschappelijke waarden
Art. II.3		Landgoed

Bedrijfsdoeleinden

Art. II.4		Bedrijven
Art. II.5		Bedrijven -afvalstoffenverwerkingsbedrijf -auto- en touringcarbedrijf -benzine- en/of servicestation -dierenasiel -garagebedrijf -tuincentrum -horeca- en/of servicebedrijf
Art. II.6		Agrarisch eenvervente bedrijven -exportbedrijf -loonverwerkingsbedrijf -mestopslag- en potgrondbedrijf
Art. II.7		Kantoor
Art. II.8		Horeca, restaurant

Woondoeleinden

Art. II.9		Voningen
Art. II.10		Voorschepingsplaats
Art. II.11		Voornagencentrum

Maatschappelijke doeleinden

Art. II.12		Gemeentelijk opslagterrein
Art. II.12		Ambulancepost
Art. II.12		Verenigingsgebouw zeeverkeners
Art. II.12		Rioolwaterzuivering
Art. II.12		Gasvinlocatie
Art. II.12		Nalen
Art. II.13		Gastrentsportleidingen
Art. II.13		Watertransportleiding
Art. II.13		Rioolpersleiding
Art. II.14		Veterkering

Recreatieve doeleinden

Art. II.15		Sportieve recreatie -sportterrein -golfterrein -tennisbaan/lijbaan -jachthaven
Art. II.16		Vervallen

Verkeersdoeleinden

Art. II.17		Verkeersdoeleinden
Art. II.18		Vegverkeer
Art. II.19		Flitspad
Art. II.20		Parkeerterrein
Art. II.21		Waterweg

Overige bestemmingen

Art. II.22		Water
Art. II.23		Tuin
Art. II.24		Groenvoorzieningen
Art. II.25		Bos

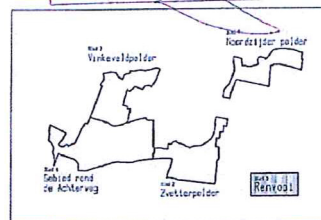
AANDUIDINGEN

	Bestaande bebouwing en topografische gegevens
	Plangrens tevens gemeentegrens
	Plangrens
	Bladgrens
	Bebouwingvlak c.q. bebouwingstrook
	Bebouwingsgrens
	Bestemmingsgrens
	Scheidingslijn bouwhoogten
	Agrarisch bebouwingvlak (met uitbreidingsrichting)
	Bebouwingvlak kassen
	Rolhekken
	Vlak t.b.v. rolhekken
	Behorende tot een bebouwingvlak
	Melkveehouderijbedrijf
	Gleesopstanden tot 6000 m2
	Maximum bouwhoogte in meters
	Grasland

	Onbebouwd
	Grens vrijzigtbevoegdheid t.b.v. bos en beplanting
	Grens vrijzigtbevoegdheid t.b.v. moerasontwikkeling
	Grens vrijzigtbevoegdheid t.b.v. recreatieve doeleinden
	Aantal dienstvoningen
	Geen dienstvoningen
	Aantal ligplaatsen
	Rijksmonument
	Cultuurhistorisch voordeel gebouw
	Codering gastrentsportleidingen
	Diameter rioolpersleidingen
	Maten in meters
	Molenbiotoop
	Categorie 3 toegestaan

U behoort bij het bezicht van
adjudicateurs stellen van Zuid-Holland
v.d. 13 OKT. 1998
v. DRG IARB / 151133

Edmon van der Vliet
dit getuist op 24 FEB. 1999
v. DRG IARB / 151133



OVERLEG

1e TERVIERING

22 oktober 1997

VASTSTELLING

GOEDKEURING

BEROEP

GEWETEN

juni 1997

oktober 1997

februari 1998

Gemeente Noordwijk

Bestemmingsplan "Landelijk gebied"

Renvooi

VERKOR.	273.281,00	GETEKEND	H.J.v.d.Berg
SOJAAL	1.1250	FORMAAT	S75x625
DATUM	april 1997	BESTAND	2.100.000
		BLAD	S van S

KuiperCompagnons

Bureau voor Regionale Ordening en Architectuur BV
Keene 729 Postbus 23059 3021 CB Rotterdam Telefoon 010-4330279
Utrechtsestraat 59 Postbus 573 6000 AZ Arnhem Telefoon 026-3517000

Gebedsbestemmingen

Artikel II.1

Agrarisch gebied -A-

Doelindeterminatie

Lid A

- a. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven gericht op tuinbouw en de bollenteelt, met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, kassen, bedrijfswoningen, andere bouwwerken en erven, alsmede voor het behoud en versterking van de landschappelijke openheid, waarbij de gronden die zijn aangeduid met "onbebouwd" niet (verder) bebouwd mogen worden.

- b. Voor zover op de kaart de dubbelbestemmingen zijn aangegeven, zijn de bepalingen van de bestemming "Gastransportleiding -Mn(g)-", "Rioolpersleiding -Mn(r)-" en "Waterleiding -Mn(w)-" mede van toepassing.

Lid B I

Bebouwingsbepalingen

1.

Op de in lid A onder a bedoelde gronden mogen, uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering worden gebouwd met dien verstande, dat:

- a. ter plaatse van een op de kaart gegeven aanduiding "agrarisch bebouwingsvlak" niet meer dan één agrarisch bedrijf mag worden gevestigd;

- b. de bedrijfsgebouwen, andere bouwwerken en kassen dienen te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven "agrarisch bebouwingsvlak", waarbij:

1. de totale grondoppervlakte van de bedrijfsgebouwen, met inbegrip van schuurkassen, niet meer mag bedragen dan 250 m² per ha van de bij het bedrijf binnen het plangebied gelegen agrarische gronden en zulks tot een maximum grondoppervlakte van 3000 m²;
2. de totale grondoppervlakte van de kassen, met inbegrip van rolkassen, niet meer dan 3000 m² mag bedragen;
3. voor zover de bedrijfsgebouwen en kassen niet passen binnen het op de kaart aangegeven "agrarisch bebouwingsvlak", mag in de richting van de de kaart aangegeven aanduiding "uitbreidingsrichting" het bebouwingsvlak worden vergroot ten behoeve van de maximaal toegestane oppervlakten als bedoeld onder 1 en 2;

- c. ter plaatse van een op de kaart gegeven aanduiding "bebouwingsvlak kassen" uitsluitend kassen en bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht waarbij de gezamenlijke grondoppervlakte van de bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, ten

hoogste 10% van de oppervlakte van het bebouwingsvlak en zulks tot een maximum van 300 m² mag bedragen;

- d. ter plaatse van een op de kaart gegeven aanduiding "vlak t.b.v. rolkassen", uitsluitend rolkassen mogen worden opgericht, mits de bestaande oppervlakte van de rolkassen niet zal worden uitgebreid;
- e. ter plaatse van een op de kaart gegeven aanduiding "agrarisch bebouwingsvlak", met de nadere aanduiding "melkveehouderij" als agrarisch bedrijf een melkveehouderijbedrijf mag worden gesitueerd, waarbij:
 - de bedrijfsgebouwen en kassen dienen te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
 - de gezamenlijke grondoppervlakte van kassen ten hoogste 100 m² mag bedragen;
- f. voor zover op de kaart de aanduiding "behorend tot een bebouwingsvlak" is aangegeven, de aangegeven bebouwingsvlakken als één agrarisch bebouwingsvlak gelden;
- g. maatvoering van bebouwing:
 1. de goothoogte van de gebouwen - geen kassen zijnde - mag ten hoogste 5.50 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van de gebouwen - geen kassen zijnde - mag ten hoogste 8 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van kassen mag ten hoogste 7 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 - a. voor silo's ten hoogste 12 m;
 - b. voor overige bouwwerken ten hoogste 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte ten hoogste 2 m mag bedragen;
 - c. voor windturbines: 15 m;
 5. de gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten minste 12° zal en ten hoogste 50° mag bedragen;
- h. bedrijfswoningen:

binnen ieder agrarisch bebouwingsvlak als bedoeld onder b en e mag, voor zover nog niet aanwezig, een bedrijfswoning worden gebouwd, indien deze ter plaatse noodzakelijk is voor een doelmatige uitoefening van een volwaardig bedrijf; de inhoud van de woning mag niet meer dan 750 m³ en de hoogte niet meer dan 8 m bedragen;
- i. bij iedere bedrijfswoning binnen het agrarisch bebouwingsvlak bijgebouwen met een gezamenlijke grondoppervlakte van ten hoogste 50 m² en een goothoogte van ten hoogste 2.50 m mogen worden gebouwd;
- j. indien ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan de maatvoering van gebouwen en/of het aantal bedrijfswoningen afwijkt van bovenstaande, geldt dat

de bestaande maatvoering voor deze gebouwen c.q. het aantal bedrijfswoningen als maximum geldt;

- k. van de op de kaart nader aangegeven aanduiding "cultuurhistorisch waardevol gebouw", mag de ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaande grondoppervlakte, goothoogte, dakhelling en/of bouwhoogte niet worden gewijzigd.
2. Alvorens een beslissing te nemen op een aanvraag om bouwvergunning winnen burgemeester en wethouders ter beoordeling van de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf alsmede de noodzaak en doelmatigheid van de gewenste bebouwing, advies in bij de RAABA in de provincie Zuid-Holland of een andere agrarische adviesinstantie.

Deze verplichting is niet van toepassing bij het verlenen van een bouwvergunning voor:

- a. verbouwen, uitbreiden of vervangen van bedrijfswoningen;
- b. het vervangen van agrarische bedrijfsgebouwen tot dezelfde of kleinere omvang;
- c. de nieuwbouw, verbouw of uitbreiding van agrarische bedrijfsgebouwen binnen het agrarisch bebouwingsvlak, voor zover de grondoppervlakte van deze gebouwen minder dan 200 m² bedraagt.

Lid B II Vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen

- 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B I sub 1:
 - a. sub b2: tot een grondoppervlakte van 6.000 m², indien op de kaart voor het betreffende bebouwingsvlak de aanduiding "glasopstanden tot 6.000 m²" is aangegeven;
 - b. sub e: voor het veranderen van de vorm, dan wel het vergroten van een op de kaart aangegeven "agrarisch bebouwingsvlak" met de aanduiding "melkveehouderijbedrijf", een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - de wijziging dan wel vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsuitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf;
 - de wijziging dan wel vergroting wordt afgestemd op de voorgenomen bedrijfsuitbreiding;
 - het totale oppervlak van het agrarisch bebouwingsvlak mag met maximaal 50% worden vergroot;
 - de bestaande, bij het bedrijf behorende bebouwing dient binnen de gewijzigde bebouwingsgrenzen gesitueerd te blijven;
 - c. sub g1: tot een goothoogte van gebouwen tot ten hoogste 6.50 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling noodzakelijk is;

- d. sub g2: tot een bouwhoogte van gebouwen tot ten hoogste 10 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling noodzakelijk is;
- e. sub h: voor de bouw van een tweede bedrijfswoning, waarbij ten aanzien van de inhoud en bouwhoogte het bepaalde in lid B I onder 1 sub h en i van overeenkomstige toepassing is, een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- het betrokken bedrijf beschikt nog niet of heeft nog niet beschikt over een tweede bedrijfswoning;
 - de bedrijfswoning dient ter permanente huisvesting van een tweede vaste arbeidskracht, die als zodanig op het betrokken bedrijf een volledige of nagenoeg volledige dagtaak vindt;
 - de aard, continuïteit en omvang, dan wel de technische uitrusting van het betrokken bedrijf is zodanig, dat huisvesting van een tweede vaste arbeidskracht ter plaatse noodzakelijk is;
 - de afstand van deze woning tot het bestaande gebouwencomplex zal niet meer dan 30 m bedragen;
 - er gebruik zal worden gemaakt van dezelfde uitweg;
 - er structureel 1.500.000 bollen per jaar worden gebroeid.
2. Burgemeester en wethouders verlenen een vrijstelling als bedoeld onder 1 sub a, b en e, mede ter beoordeling van de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf, de noodzaak en doelmatigheid van de gewenste bebouwing, niet alvorens schriftelijk advies is gevraagd bij de RAABA in de provincie Zuid-Holland of een andere agrarische adviesinstantie. Indien het concept-besluit van burgemeester en wethouders strekt tot verlening van een vrijstelling en in strijd is met het uitgebrachte advies, mag de vrijstelling slechts worden verleend, indien vooraf van gedeputeerde staten schriftelijk een verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van deze vrijstelling geen bezwaar hebben.

Lid B III Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

1. Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

het wijzigen van de bestemming "Agrarisch gebied -A-" in de bestemming "Woningen -W-" als bedoeld in artikel II.9 van deze voorschriften, één en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- er is sprake van algehele bedrijfsbeëindiging;
- er zijn door hervestiging van een ander agrarisch bedrijf geen mogelijkheden voor continuering van agrarische bedrijfsvoering;
- de doeleinden van de gebiedsbestemming waarin het agrarisch bebouwingsvlak is gelegen worden niet in onevenredige mate geschaad;
- de voormalige bedrijfsbebouwing zal worden geamoveerd;
- de grondoppervlakte van het bouwperceel zal ten minste 1000 m² moeten bedragen.

2. Alvorens een beslissing te nemen op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zullen burgemeester en wethouders ter beoordeling van de noodzaak en doelmatigheid vooraf schriftelijk advies inwinnen bij de RAABA in de provincie Zuid-Holland of een andere agrarische adviesinstantie.

Lid C

Aanlegvergunningen

Met betrekking tot het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel III.2 van toepassing.

