

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp omgevingsvergunning 'Langevelderlaan 4 Noordwijk'

10 november 2020

1. Inleiding

De ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenking voor het bouwplan aan de Langevelderlaan 4 te Noordwijk hebben van met ingang van 29 juli 2020 tot en met 8 september 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn van zes weken kon een ieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken.

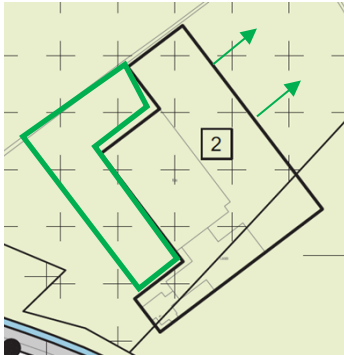
Gedurende bovengenoemde termijn zijn er 2 zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en beantwoord met daarbij de eventuele gevolgen voor de omgevingsvergunning.

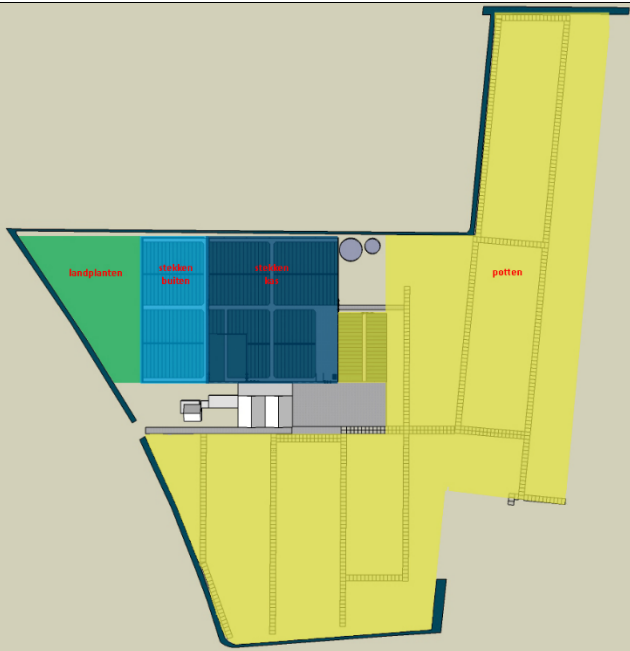
2. Beantwoording zienswijzen

De ingediende reacties zijn per indiener samengevat (kolom 2) en voorzien van een beantwoording (kolom 3). Elke beantwoording van een zienswijze eindigt met een conclusie (kolom 4) waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerp omgevingsvergunning cq. bouwplan.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Gevolgen voor de omgevingsvergunning
Zienswijze 1			
1.1	Door de grootte van het gebouw verdwijnt het vrije uitzicht. Vrije uitzicht is kenmerkend voor het ontwerp van het woonhuis waardoor de uitbreiding een aantasting is van het unieke karakter van het woonhuis.	Dat een villa op eigen grond zodanig is ontworpen, dat deze aansluit bij het landschap en optimaal kan genieten van het dan bestaande uitzicht, betekent niet dat het landschap en de gronden van anderen zich daar in de toekomst naar zouden moeten voegen. Zoals bovendien in vaste jurisprudentie van de Afdeling is opgenomen, bestaat er geen recht op vrij uitzicht. De gewenste bebouwing ligt vanaf de gevel tot de gevel van de uitbreiding op circa 93m vanaf de Langevelderlaan 9a. Deze afstand is zodanig groot dat er nog steeds sprake zal zijn van een behoorlijk uitzicht op het agrarische landschap. Bollenvelden en agrarische gronden zijn primair productie landschap en zijn als zodanig bestemd. Het is daarom niet in te zien dat het belang van het uitzicht van een burgerwoning op ruime afstand zou moeten prevaleren boven een uitbreiding van de agrarische bebouwing.	Geen
1.2	De groensingel neemt het verlies aan uitzicht niet weg en benadrukt de uitbreiding.	De groensingel is ook niet bedoeld om verlies aan uitzicht weg te nemen, maar dient als landschappelijk inpassing voor het bouwvlak.	Geen
1.3	De waarde van de woning wordt door het nieuwe gebouw nadelig beïnvloed. De aantasting van het uitzicht levert waardeverlies op voor het woonhuis. Uit de ruimtelijke onderbouwing, het ontwerp besluit en de verklaring van geen bedenkingen blijkt niet dat dit belang is onderkend en zo ja	Door appellant is geen rapport overlegd, waar dit uit blijkt. Daarnaast geldt dat eventuele waardevermindering als gevolg van een planologische maatregel kan op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening worden aangevraagd binnen 5 jaar nadat de maatregel onherroepelijk is.	Geen

	hoe hiermee in de belangenafweging is omgegaan. Het ontwerp besluit lijdt daarmee een motiveringsgebrek, en de gemeenteraad is aantoonbaar onvolledig geïnformeerd bij de verklaring van geen bedenkingen.	Gelet op de grote afstand tussen het plan en de villa is de verwachting dat als er al sprake zou zijn van planschade, deze niet zodanig groot is dat dit belang zwaarder zou moeten wegen dan de belangen van aanvrager.	
1.4	In het bestemmingsplan is niet voor niets een bouwvlak ingetekend, waarbinnen deze bebouwing gerealiseerd dient te worden. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ten onrechte niet gemotiveerd waarom compactere bebouwing niet tot de mogelijkheden behoort.	Door appellant is niets aangeleverd waaruit zou blijken dat het compacter zou kunnen, noch is concreet aangegeven wat er niet compact zou zijn. Zoals uit de tekeningen blijkt is de bedrijfsbebouwing efficiënt opgezet en is het terrein compact ingedeeld. 	Geen
1.5	Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening mag worden aangenomen dat deze verdergaande afwijking tenminste aan dezelfde eisen voldoet als een (mindervergaande) binnenplanse afwijking. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van een (binnenplanse) afwijking van een bouwvlak moet worden aangetoond op basis van de volgende criteria: a) De noodzaak (agrarisch, bouwtechnisch, milieutechnisch) b) De aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie van de locatie en het gebied c) De mogelijkheden om te blijven voorzien in eisen ten aanzien van verkeer en parkeren, het milieu en de landschappelijke inpassing	De wet geeft slechts aan dat het besluit voorzien moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing (2.12.1.a.3 Wabo). Dit omvat allerlei aspecten. De ruimtelijke onderbouwing bij het bouwplan gaat op alle relevante punten in. Zie daarvoor o.a. paragraaf 2.2 en hoofdstuk 4. Appellant maakt, afgezien van het punt onder 1.6, niet concreet duidelijk welke van deze aspecten onvoldoende of onjuist behandeld zijn.	Geen

	In de aanvraag zijn niet al bovenstaande aspecten behandeld.		
1.6	In de onderbouwing is vrijwel geen aandacht besteed aan de mogelijkheden en alternatieven die er zijn om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van eventuele uitbreiding van bebouwd oppervlak.	Het bevoegd gezag moet beslissen op de aanvraag zoals die is ingediend. Er is geen wettelijke plicht om alternatieven te onderzoeken. Gelet op het streven een bouwvlak zo compact mogelijk te houden om verrommeling te voorkomen, ligt het voor de hand aan te sluiten bij de bestaande bedrijfsbebouwing. Zodoende is het logisch eerst het bouwvlak rechthoekig te maken (zie onderstaande afbeelding), en pas daarna naar een uitbreiding in een bepaalde richting te kijken. In dit geval is die extra uitbreiding in noordelijke richting gezocht (pijlen). Op deze manier is de impact het kleinst.  Daarnaast speelt ook de bedrijfstechnische indeling een rol. Het grootste deel bestaat uit pottenteelt en het land is daarvoor geschikt gemaakt door paden en beregeningssystemen. Dit deel wil de aanvrager niet versnipperen uit het oogpunt van efficiency. De kleinere onderdelen van het bedrijf (stekken/landplanten) liggen tussen de weg en de kassen, waarbij de buitenstekken naast de kas liggen, omdat stekken eerst in de kas groeien, en daarna buiten gezet worden. Ten slotte is er voor gekozen om de buitenruimte voor opslag en wateropslag zoveel mogelijk uit het zicht te plaatsen in de in de noordoosthoek.	Geen

		 Deze indeling is tot stand gekomen na overleg en advies van een landschapsarchitect en is ook besproken met gemeente en provincie.	
1.7	De omvang van eventuele planschadeclaims (ook van de burens) worden niet onderkend en is niet duidelijk aangegeven dat de initiatiefnemer voldoende draagkrachtig is om dergelijke claims te vergoeden.	De financiële uitvoerbaarheid in de ruimtelijke onderbouwing betreft vooral de financiële uitvoerbaarheid voor de gemeentelijke financiën. De uitvoerbaarheid van het plan door de aanvrager wordt over het algemeen marginaal getoetst. De Raad van State zegt daarover: <i>"In het kader van een beroep tegen een bestemmingsplan kan een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder ook de financiële uitvoerbaarheid is begrepen, slechts leiden tot vernietiging van het bestreden besluit indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet uitvoerbaar is"</i> (ECLI:NL:RVS:2020:1010, d.d. 08-04-2020, onder 14.3). Gelet op het feit dat dit bedrijf een goed functionerend bedrijf is, zelf de aanvraag doet en het plan geen onwaarschijnlijke of	Geen

		irreële bedrijfsuitbreiding bevat, maakt dat er geen reden is te twijfelen aan de financiële uitvoerbaarheid door de aanvrager. Ook niet als er sprake zou zijn van planschadeclaims. NB: de appellant spreekt over (mogelijke) planschadeclaims door burens. Een van de burens heeft met een schriftelijke reactie te kennen gegeven te willen benadrukken dat de zienswijze niet is ingediend namens hen en dat zij achter het plan staan. Na de terinzagelegging heeft de aanvrager een handtekeningenlijst overlegd van zes burens die geen bezwaar hebben tegen het bouwplan.	
1.8	Het bestaande gemend teeltbedrijf was al functioneel strijdig met het bestemmingsplan, bestemming bollenteelt-bollenzon ¹ . De ontwerp vergunning voorziet in de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, waardoor bovengenoemde strijdigheid nog wordt vergroot. Ten onrechte wordt dit niet in het ontwerp onderkend.	Daarom wordt deze procedure gevoerd. In de bestemmingsplanherziening in 2013 is de bollenteelt-bestemming overgenomen uit het daarvoor geldende bestemmingsplan. In een zienswijze werd reeds aangegeven dat het geen bollenteeltbedrijf was, maar al geruime tijd een gemengd teeltbedrijf. Destijds ontbraken tijd en gegevens om dit te kunnen bevestigen, zodat de Bollenteelt-bestemming is voortgezet. Inmiddels blijkt echter dat er wel degelijk sprake was en is van een gemengd teeltbedrijf. In lijn met de Greenport afspraken (Kadernota bestemmingsplannen buitengebied) en de provinciale verordening is voor zo'n bedrijf max. 6.000m² bedrijfsbebouwing toegestaan. Dit plan voldoet daaraan.	Geen
1.9	Het ontwerp is in strijd met de Omgevingsvisie Noordwijk 2030. Blijkens die visie wordt immers ingezet op het behouden en versterken van het bollenteelt karakter, aangezien de bollenteelt voor een groot deel de identiteit van Noordwijk vormt (zie par. 20.2).	Dit is onjuist. Het klopt dat ingezet wordt op behoud en versterking van de bollenteelt. Dat is de hoofdlijn. Deze hoofdlijn is uitgewerkt in de regionale structuurvisie 'Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016'. Via de afspraken in de Greenport wordt hieraan uitvoering gegeven. Het plan is in overeenstemming met deze afspraken en de structuurvisie.	Geen
1.10	Het plan is in strijd met de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016. Door uitbreiding van het bouwvlak ontstaat verrommeling.	Het uitbreiden van een bestaand compact bouwvlak valt niet onder verrommeling. Verrommeling slaat op het her en der verspreid staan van vaak verouderde bebouwing. Concentratie en schaalvergroting van bedrijven en sanering van het verspreid staande glas zijn speerpunten om de verrommeling tegen te gaan. Dit plan past in dit beleid.	Geen
1.11	Er gaat precedentwerking uit van het verlenen van de omgevingsvergunning.	Dit is onjuist, omdat het plan past binnen het beleid. Zie 8, 9 en 10. Iets dat past binnen het beleid kan geen precedentwerking veroorzaken, omdat het beleid immers zelf het kader al heeft geschapen.	Geen

1.12	Uit de raadvoorzucht en de verklaring van geen bedenkingen die de raad heeft verstrekt, blijkt dat de raad niet is geïnformeerd over de strijdigheid van het bestaande bedrijf met het bestemmingsplan en de structuurvisie. Het is aannemelijk dat de raad geen verklaring van geen bedenkingen zou hebben afgegeven indien zij hiervan op de hoogte was.	Zie 9 en 10. Het plan komt overeen met het door de gemeenteraad vastgestelde beleid en past binnen de regionale afspraken. In het raadsvoorstel d.d. 09-06-2020 (onder Aanleiding) staan de strijdigheden (bestemming en buiten bouwvlak) expliciet vermeld. Omdat er zienswijzen zijn ingediend wordt het plan, samen met de zienswijzen, nogmaals aan de gemeenteraad voorgelegd.	Geen
1.13	Het huidige bestemmingsplan staat in overeenstemming met artikel 2.17 van de verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland bollenteelt toe, en geen gemengde teelt. Aanpassing van het bestemmingsplan en/of de ontwerp omgevingsvergunning ten gunste van gemengde teelt is dan ook strijdig met de verordening ruimte.	Dit is onjuist. Het plan past binnen de provinciale verordening, art 6.17, 1 ^e en 2 ^e lid onder b. Daar staat: <i>1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen het bollenteeltgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II , laat primair bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen.</i> <i>2. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan voorzien in kassen:</i> <i>a. bij een volwaardig bollenteeltbedrijf tot ten hoogste 3.000 m² per bedrijf;</i> <i>b. bij een bestaand volwaardig gemengd bollenteelt- en glastuinbouwbedrijf tot ten hoogste 6.000 m² per bedrijf;</i> Bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven zijn dus overeenkomstig de provinciale verordening.	Geen
1.14	Verzoek om extra termijn om de gronden van deze zienswijze nog aan te vullen.	Er is geen aanvullende zienswijze binnengekomen binnen de daarvoor gestelde termijn van 4 weken.	-
Zienswijze 2			
2.1	Door de vergroting en verhoging van het gebouw wordt de huidige zichtlijnen beperkt. Voorstel: de uitbreiding aan de noordoostkant van de woning te plaatsen zodat de bewoners aan de Langevelderlaan geen last van uitzichtverlies hebben.	Zie de beantwoording onder 1. en 6. van de eerste zienswijze.	Geen
2.2	De afmetingen van de uitbreiding past niet in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is expliciet bollenteelt aangegeven. Het gebruik als gemengd teeltbedrijf is ook strijdig met het bestemmingsplan.	Zie de beantwoording onder 8. van de eerste zienswijze.	Geen