

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenbed	
Procedure	Projectbesluit
Procedureonderdeel	Ruimtelijke Onderbouwing
Onderwerp	Gebruik van een rolkas als een bijeenkomst-/logiesgebouw
Datum	Juli 2010



Inhoudsopgave		Pagina
1	Inleiding	3
2	Het plangebied	
	4	
	2.1 Locatie	4
	2.2 Huidige situatie	4
	2.3 Omgeving	4
3	Het plan	5
	3.1 Beschrijving bouwplan	5
4	Procedure	6
	4.1 Toetsing aan vigerend bestemmingsplan	6
	4.2 Projectbesluit-procedure	6
	4.3 Exploitatieplan	6
5	Vigerend beleid	7
	5.1 Rijksbeleid	7
	5.2 Provinciaal beleid	8
	5.3 Regionaal beleid	9
	5.4 Gemeentelijk beleid	11
	5.5 Conclusie	
6	Milieu	12
	6.1 Bedrijven en milieuzonering	12
	6.2 Bodem	12
	6.3 Geluid	12
	6.4 Luchtkwaliteit	13
	6.5 Externe veiligheid	13
	6.6 Conclusie Milieu	14
7	Groen, flora en fauna	15
	7.1 Rijks- en/of provinciaal groenbeleid	15
	7.2 Natuurbeleidsplan "Natuurlijk Noodwijk"	15
	7.3 Groencompensatie/bomen	15
	7.4 Flora en Fauna	16
8	Water(huishouding en riolering)	17
9	Kabels en leidingen	17
10	Mobiliteit	18
	10.1 Verkeer	18
	10.2 Ontsluiting / bereikbaarheid	18
	10.3 Parkeren	18
11	Cultuurhistorie	19
	19	
	11.1 Cultuurnota Noordwijk, culturele badplaats 2009 – 2013 (concept)	19
	11.2 Beschermd dorpsgezicht	19
	11.3 Monumenten	19
	11.4 Archeologie	19
	11.5 Molenbiotoop	19
12	Welstand en stedenbouwkundige aspecten	20
13	Conclusie	20
14	Financiële uitvoerbaarheid	21
15	Maatschappelijk overleg	22

1. Inleiding

In oktober 2006 is een principeverzoek ingediend voor het verbouwen en veranderen van de functie van een bestaande rolkas ten behoeve van verblijfsrecreatie op het perceel Leeweg 14 te Noordwijk.

De gevraagde functieverandering ten behoeve van verblijfsrecreatie is al zonder vergunning gerealiseerd. Het betreft voor dit gedeelte dus feitelijk een verzoek tot legalisering.

Het perceel, Leeweg 14, heeft een agrarische bestemming. Het verzoek is in strijd met de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied", waardoor het plan gezien wordt als een verzoek om projectbesluit.

In deze notitie wordt de vereiste ruimtelijke onderbouwing van het plan, zoals bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), weergegeven. Voor een goed begrip wordt daartoe eerst een beschrijving gegeven van het gebied waar de veranderingen hebben plaatsgevonden dan wel nog moeten plaatsvinden. Daarna komt de motivering c.q. onderbouwing van het plan aan de orde, gevolgd door een bespreking van de milieuaspecten en van overige aandachtspunten bij realisatie, zoals cultuurhistorische aspecten en de ligging van kabels en leidingen. Tot slot wordt ingegaan op zowel de economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en volgt een conclusie.

2. Het Plangebied

2.1 Locatie

De aanvraag betreft een functiewijziging van twee rolkassen op het perceel Leeweg 14. Daaraan gekoppeld betreft het project het intrekken van een bouwrecht voor een nieuw te bouwen kas van 1932 m². Het vervallen van het bouwrecht is een bevoegdheid van het college en wordt betrokken bij dit project, omdat er anders strijdigheid zou ontstaan met het agrotourismebeleid. In hoofdstuk 4.4 (gemeentelijk beleid) wordt hier nader op ingegaan. Het plangebied ligt ongeveer 500 meter ten noordoosten van de locatie waar de N206 en de N444 elkaar kruisen. De Leeweg loopt parallel aan de N206, op ongeveer 25 meter afstand.

Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Noordwijk, sectie G, nummer 199 en ligt in de Zwetterpolder.

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie is de rolkas en de nieuwe functie hierbinnen al aanwezig. Het betreft een verzoek tot legalisering van een bestaande situatie.

Op het perceel staat een bedrijfswoning, een (bollen)schuur en twee rolkassen. In de huidige situatie wordt één van de rolkassen gebruikt voor de functie verblijfsrecreatie. De andere rolkas is leeg.

Verder geldt er op de gronden een bouwrecht voor een nieuw te bouwen kas van 1932 m². Hiervoor is op 16 juni 2005 een aanvraag bouwvergunning ingekomen, welke op 7 september 2005 verleend is. De locatie van deze nieuw te bouwen kas is ten noorden van de bestaande rolkassen en ten oosten van het bestaande woonhuis. Tot op heden is van het bouwrecht nog geen gebruik gemaakt. In de vergunning is gemeld dat de vergunning kan worden ingetrokken indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning geen begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden.

2.3 Omgeving

Het perceel Leeweg 14 ligt pal aan de N206 in de Zwetterpolder. Op het perceel zijn tot op heden bollen geteeld, net als op alle percelen in de directe omgeving. De gehele directe omgeving staat bekend als bollengebied.

3. Het plan

3.1 Beschrijving bouwplan

Het verzoek heeft betrekking op de verbouwing van een rolkas bij een agrarisch (bollen)bedrijf, waarbij de rolkas een nieuwe functie krijgen. De rolkas is verbouwd tot recreatieve verblijfsaccommodatie als bijeenkomst-/logiesgebouw.

Het verblijfsrecreatieve gebouw is ingedeeld in een viertal zelfstandige appartementen, elk geschikt voor 2 personen. Deze appartementen worden aangeboden ter overnachting. Het gebouw heeft verder de beschikking over een gemeenschappelijke indoor terras op de verdieping in de kas. Doordat de vertrekken in een kas gebouwd zijn midden tussen de bollenvelden, is er veel (visueel) contact met de directe omgeving.

Het plan gaat uit van circa 262 m² aan recreatieve bebouwing op het perceel overeenkomstig het bestaande metrage van de rolkas. De verbouwing wordt volledig binnen de bestaande maten van de rolkas uitgevoerd. De rolkas is 14,3 meter breed en 18,3 meter lang. De goothoogte bevindt zich op 2,11 meter de nok op 5,25 meter.

Op het perceel bevindt zich verder een agrarische bedrijfswoning en een bollenschuur van 150 m². Verzoekers hebben daarnaast een (niet gebruikte) bouwvergunning voor het oprichten van een kas van 2.500 m².

Ten behoeve van het plan zijn 6 parkeerplaatsen opgenomen.

Wat verder niet op tekening te zien is, maar wel betrokken wordt bij dit bouwplan, is het laten vervallen van een bouwrecht voor een nieuw te bouwen kas ten noorden van de bestaande rolkassen. Het vervallen van het bouwrecht wordt betrokken bij dit plan, omdat dit noodzakelijk is voor een positieve beoordeling van het plan aan het agrotourismebeleid.

Op 16 mei 2007 is de beleidsregel "Intrekking Bouwvergunningen" in werking getreden. Hierin is bepaald dat indien blijkt dat na twee jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning, nog niet met de uitvoering van de vergunning is begonnen, er over gegaan wordt tot intrekking van de vergunning.

Gelet op deze beleidsregel zal de vergunning van 7 september 2005 worden ingetrokken.

4. Procedure

4.1 Toetsing aan vigerend bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied” (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 februari 1998, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 13 oktober 1998) heeft het perceel de bestemming “Agrarisch gebied -A-”. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven gericht op de tuinbouw en de bollenteelt.

Het bouwplan is strijdig met de voorschriften uit het bestemmingsplan, omdat de recreatieve bebouwing niet bestemd is voor agrarische bedrijfsvoering. Bovendien ligt de rolkas buiten het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak.

4.2 Projectbesluit-procedure

Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid om aan het gevraagde medewerking te verlenen.

Krachtens artikel 3.10 Wro kunnen Burgemeester en Wethouders (na delegatie) een projectbesluit vaststellen mits het project is voorzien van een (goede) ruimtelijke onderbouwing.

4.3 Exploitatieplan

Een projectbesluit is een planologische maatregel die in beginsel aanleiding kan geven tot het indienen en toewijzen van planschadeclaims. Met de aanvrager is een overeenkomst gesloten waarin overeengekomen wordt dat eventuele toegekende planschadeclaims op de aanvrager van het projectbesluit zullen worden verhaald.

Op de gronden die tot het projectbesluit behoren zijn geen bouwplannen voorgenomen die op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in aanmerking komen voor het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

5. Vigerend relevant beleid

5.1 Rijksbeleid

De visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de daarbij behorende doelstellingen zijn verwoord in de Nota Ruimte. Deze nota is op 17 januari 2006 vastgesteld in het parlement en legt het ruimtelijk beleid vast tot 2020. Tevens bevat de nota een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het ruimtelijk beleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlakte dat Nederland ter beschikking heeft. Dit hoofddoel wordt in gebieden en thema's verder uitgewerkt.

De gemeente Noordwijk vormt een onlosmakelijk onderdeel van de in de Nota Ruimte beschreven "Randstad Holland". Voor Randstad Holland heeft het Rijk de volgende doelstelling geformuleerd:

"Doelstelling van het rijk is om de internationale concurrentiepositie van de Randstad Holland als geheel te versterken. Versterking van de economie, vergroting van de kracht en dynamiek van de steden en ontwikkeling van de bijzondere kwaliteiten en de vitaliteit van het Groene Hart, dragen daaraan bij. Borging van de veiligheid tegen hoogwater is van essentieel belang. Het rijk wil ruimte scheppen om de grote ruimtevraag voor onder meer wonen en werken zodanig te accommoderen dat dit aan deze doelen optimaal bijdraagt".

Als specifiek stedelijke ruimtelijke opgaven voor de toekomst wordt onder andere benoemd het onder druk staan van de betrouwbaarheid van de bereikbaarheid van de weg en de verouderde stedelijke gebieden met grote ruimtelijke en sociale vernieuwingsopgaven. Verder is in de nota becijferd dat er tussen 2010 en 2030 rekening gehouden moet worden met een vraag naar ca. 8100 hectare bruto bedrijventerreinen en naar ruimte voor ca. 440.000 woningen. Vooral de vraag naar groene woonmilieus is hoog (ongeveer 60% van de vraag).

In de Nota Ruimte vormt de gemeente Noordwijk onderdeel van de Greenport Bollenstreek. Het Rijk vindt het van belang dat de tuinbouwfunctie in de greenports behouden blijven en versterkt worden. De provincies hebben het voortouw om de greenports beleidsmatig uit te werken en ruimtelijk te verankeren in hun streekplannen. Het rijk heeft een stimulerende en faciliterende rol. Het rijksbeleid is erop gericht de ruimtelijke ontwikkeling van de greenports zodanig te sturen, dat hun functie als greenport ook op lange termijn behouden en/of verstrekt blijft. De functiewijziging van de rolkas heeft geen directe invloed op het totale areaal bollenteeltgronden: de gronden in het plangebied (buiten de bebouwing) blijven in de toekomst in gebruik als bollenteelt. De doelstelling uit de Nota Ruimte om de functie als greenport te behouden komt dan ook door dit plan niet in gevaar.

Daarnaast vormt de gemeente Noordwijk in de Nota Ruimte onderdeel van de Habitatrichtlijn aan de Noordzeekust. Deze Habitatrichtlijn geldt echter alleen voor het gebied direct gelegen aan de kust. Het perceel Leeweg 14 ligt op ruime afstand van de kust, waardoor de Habitatrichtlijn hier niet van toepassing is.

De functiewijziging van de rolkas naar een bijeenkomst-/ logiesgebouw aan Leeweg 14 staat de doelstellingen zoals geformuleerd in de Nota Ruimte niet in de weg.

5.2 Provinciaal Beleid

De provincie Zuid-Holland heeft sinds de invoering van de nieuwe Wro (sinds 1 juli 2008) interim-beleid vastgesteld waarin staat dat de nota regels voor ruimte in combinatie met het streekplan Zuid Holland West opgevat moeten worden als provinciale structuurvisie tot het moment dat de provincie een nieuwe structuurvisie vaststelt. Toetsing vindt voor het nu voorliggende bouwplan plaats aan de Nota Regels voor Ruimte en het Streekplan Zuid-Holland West.

Nota Regels voor Ruimte

De provincie Zuid-Holland is een verstedelijkte provincie waardoor het noodzakelijk is dat er zuinig met de ruimte wordt omgegaan en dat het niet verstedelijkte gebied tegen verstedelijking moet worden beschermd. De provincie richt zich daarbij vooral op een efficiënt gebruik van de ruimte voor functies zoals het wonen en werken, die in de streekplannen zijn aangegeven als stads- en dorpsgebied en bedrijventerreinen.

Het plan voor de Leeweg 14 betreft een functiewijziging van één bestaande kas, zodat van verdere bebouwing c.q. verstedelijking van het landelijk gebied geen sprake is. Aangezien op dit perceel het totaal areaal bollenteeltgebied niet krimpt, komt het landelijk gebied niet in de verdrukking door de functiewijziging.

Streekplan Zuid-Holland West

De gemeente Leiden valt binnen het plangebied van het streekplan Zuid-Holland West. Dit streekplan is goedgekeurd door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 19 februari 2003. Het plangebied valt buiten de bebouwingscontour die rond Noordwijk is getrokken en is aangeduid als "bollenteeltgebied". Het beleid van de provincie is erop gericht dat alleen binnen de contour verdere verstedelijking mag plaatsvinden.

De Bollenstreek krijgt de status van provinciaal landschap. Inzet is behoud en versterking van het open Bollenlandschap en het vitaal houden van de aan de bollenteelt gerelateerde bedrijvigheid. Hiermee wordt aangesloten op het pact van Teijlingen. Verdichtende ontwikkelingen zijn niet wenselijk.

De rolkas aan de Leeweg 14 worden niet vergroot, maar krijgt alleen een nieuwe functie. Verder blijft de bollengrond intact, waardoor de openheid van het bollengebied gewaarborgd is. Het plan staat daarom de doelstellingen van de provincie niet in de weg.

5.3 Regionaal beleid

De gemeente Noordwijk participeert, samen met nog 11 andere gemeenten, in het regionale samenwerkingsverband "Holland Rijnland". De deelnemende gemeenten geven invulling aan de ruimtelijke, economische en sociale ontwikkeling van het gebied waarvan zij deel uitmaken. Belangrijkste uitgangspunt hierbij is behoud van (onder andere) het landschap, het open karakter, de kleinschaligheid en het woonklimaat van het gebied. De bollenteelt neemt hierin de voornaamste plaats in.

Pact en offensief van Teijlingen

De toekomst van de Duin- en Bollenstreek is weergegeven in het manifest "Pact van Teijlingen". Het manifest is in maart 1996 vastgesteld. In het manifest worden twee doelen gesteld:

- 1) De verbetering van het (natuur)landschap;
- 2) De verbetering van de economische structuur rond de teelt en handel in bollen en de bijbehorende kennis, ervaring en dienstverlening.

Het Pact van Teijlingen draagt ertoe bij dat het gebied van de Duin- en Bollenstreek zijn specifieke karakter kan behouden, ondanks de druk van woningbouw en andere ruimtevragende ontwikkelingen.

In mei 2002 is het pact van Teijlingen geëvalueerd. Hierin is gesteld dat de doelstellingen uit het pact na vijf jaar nog steeds als richtinggevend worden gezien en dat daarom het handhaven van het areaal voor bollenteelt gebruikte grond van kritisch belang is en niet verminderd mag worden en dat toekomstige verstedelijking binnen de contouren van de huidige kernen moet worden geacommodeerd.

In het voorjaar van 2004 is besloten de uitvoering van het Pact van Teijlingen daadwerkelijk op te pakken middels het *Offensief* van Teijlingen. Het offensief van Teijlingen houdt in dat:

- Problemen daar worden opgelost waar ze direct worden ervaren;
- Bedrijven en private partijen meer worden betrokken, zodat de uitvoering sneller kan;
- Een beheerste vorm van ruimtelijke dynamiek in het buitengebied wordt geaccepteerd;
- Dit gebeurt op basis van een evenwichtige verhouding tussen de inspanningen van alle (publiek en private) partijen.

De functiewijziging van de rolkas heeft niet tot gevolg dat de bedrijfsvoering van de bollenteelt op het perceel wordt stopgezet of verminderd. Het specifieke karakter als bollengebied komt dus niet in gevaar door dit plan. Dit plan kan gezien worden als een beheerste vorm van ruimtelijke dynamiek in het buitengebied.

Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020

Vanaf 15 december 2008 ligt de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland (RSV) ter inzage voor de inwoners van de regio Holland Rijnland. Met de regionale Structuurvisie wordt de ruimtelijke positie van de regio bepaald en gekeken hoe dit zich verhoudt tot haar (Randstedelijke) omgeving. Hiervoor worden zeven kerndoelen nagestreefd: Holland Rijnland is een top woonregio, Leiden vervult een regionale centrumfunctie, concentratie stedelijke ontwikkeling, groen blauwe kwaliteit staat centraal, de Bollenstreek en veenwijdte en plassen blijven open, twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenport, verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Op de plankaart van de structuurvisie hebben de gronden waarbinnen het perceel ligt de functie "Bollenlandschap". Gezien de hoofdfunctie van het perceel, bollenteelt, is het plan in overeenstemming met de structuurvisie.

5.4 Gemeentelijk Beleid

Toekomstvisie (28 september 2004)

In de Toekomstvisie Noordwijk (vastgesteld 28 september 2004) wordt een visie op de koers voor de toekomst geschetst. Hiermee geeft de toekomstvisie houvast bij de te nemen beslissingen. In de toekomstvisie kiest Noordwijk voor kwalitatieve groei. Ontwikkeling wordt daarbij gezien als middel voor versterking van bestaande kwaliteiten.

De keuze voor kwaliteit vertaalt zich in een programma voor wonen, verblijven en werken. Het programma voor verblijven voorziet niet direct in verblijfsmogelijkheden in het bollengebied, maar maakt dit ook niet onmogelijk. Wel is op bestuurlijk niveau besloten dat verblijfsrecreatie in de rolkassen een positieve impuls geeft aan de verblijfskwaliteit van de gemeente Noordwijk.

Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030

Op basis van de toekomstvisie wordt de Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030 opgesteld. De Structuurvisie vertaalt de uitgangspunten van de toekomstvisie in een integraal ruimtelijk programmatisch kader voor de ontwikkeling van Noordwijk. De structuurvisie biedt de randvoorwaarden voor de integrale gebiedsontwikkelingen van Noordwijk en zijn deelgebieden Noordwijk aan Zee, Middengebied, Kern Noordwijk Binnen en Nieuw Oost. Naast de gebiedsontwikkelingen worden opgaven benoemd voor herstructurering, kwaliteitsverbetering van de buitenruimte en voor het landschap. Voorts worden de uitgangspunten van de structuurvisie de basis voor ruimtelijke keuzen in de toekomst op gemeentelijk en regionaal schaalniveau. Het centrale begrip van de Toekomstvisie en de ruimtelijke structuurvisie is kwaliteit en daarmee tevens het centrale thema van de ruimtelijke ontwikkeling van Noordwijk. De gronden waarop de rolkas is gelegen, zijn in de structuurvisie bestempeld als "strandvlakte". Dit gebied heeft als kenmerken: weidevogelgebied, jachthavens, agrarisch gebied en wonen in grootschalige ruimtes, vergezichten, lange lijnen en openheid in NZ en OW richting. De ruimtelijke visie op dit gebied is met name dat het zo open mogelijk moet blijven. Aangezien de bollengronden als gevolg van de functiewijziging van de rolkassen niet verloren gaan, blijft de openheid gegarandeerd. Het plan staat de doelstelling uit de structuurvisie niet in de weg.

Agrotoerisme

Tijdens de vergadering van de gemeenteraad van 28 juni 2007 is door een aantal fracties een notitie inzake agrotoerisme ingebracht. Het doel van dit initiatiefvoorstel was om binnen bepaalde kaders vormen van agrotoerisme mogelijk te maken. Hieruit voortvloeiend heeft het college op 10 juni 2008 besloten om in te stemmen met een aantal kaders voor agrotoerisme in Noordwijk, waarbij tevens is ingestemd met de intentie om het initiatief Bloemenbed aan de Leeweg planologisch mogelijk te maken binnen de mogelijkheden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Vervolgens heeft ook de gemeenteraad, na advisering door de raadscommissie Ruimte en Bereikbaarheid, op 27 augustus 2008 ingestemd met de voorgestelde kaders voor agrotoerisme.

Agrotoerisme betekent letterlijk toerisme naar het platteland en is ontstaan door een toenemende behoefte van toeristen en recreanten aan rust en ruimte tijdens vakanties en dagtochten. Ook is er steeds meer behoefte aan recreatie buiten het vakantie seizoen, waar ook nog een educatieve kant aan zit. Agrotoerisme biedt agrariërs een nieuw perspectief voor het verbeteren van het rendement van hun bedrijf door in te spelen op het gebied van toerisme en recreatie. Verder kan agrotoerisme zorgen voor een verlenging van het toeristisch seizoen.

De volgende kaders voor agrotoerisme zijn door de gemeenteraad vastgesteld:

- Agrotoerisme wordt toegestaan in het buitengebied/landelijk gebied van Noordwijk als het leidt tot het behoud van cultuurhistorisch erfgoed, zoals bollenschuren;
- Agrotoerisme in de vorm van dagrecreatie in het buitengebied en landelijk gebied van Noordwijk wordt gestimuleerd;
- Agrotoerisme binnen het plangebied van de duinrand toe te staan als aanvulling op de functie verblijfsrecreatie;
- Overige vormen van agrotoerisme in combinatie met verblijfsrecreatie niet te faciliteren omdat het in strijd is met de doelstelling van behoud van het bestaande areaal bollengrond;
- Initiatieven moeten voldoen aan geldende wettelijke eisen inclusief brandveiligheidseisen, milieueisen en hinderwetten
- Initiatieven moeten passen binnen de huidige bebouwing, er mogen geen extra opstallen worden gebouwd of bedrijfsgebouwen worden verbouwd. Initiatieven

mogen geen invloed hebben op de ruimtelijke structuur in verband met verrommeling van het landschap

- Er mogen in beperkte mate ondersteunende (dag)horeca activiteiten ontplooid worden;
- De omvang van de activiteiten moet kleinschalig zijn;
- Bij de uitwerking wordt onderzocht of een convenant nodig is om initiatieven mogelijk te maken;
- Het college van B&W is bevoegd om in bijzondere gevallen maatwerk toe te passen om initiatieven mogelijk te maken.

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de beleidskaders. Om te voorkomen dat er geen extra opstallen op het perceel worden gerealiseerd en om verrommeling in het landschap te voorkomen zal de vergunning voor het oprichten van een nieuwe kas op dit perceel in worden getrokken. De intrekking van de vergunning is hiermee onlosmakelijk verbonden met het initiatief bloemenbed.

5.5 Conclusie

Het bouwplan voor een bijeenkomst-/ logiesgebouw aan de Leeweg 14 past binnen zowel het rijks- provinciaal als gemeentelijk beleid.

6. Milieu

6.1 *Bedrijven en milieuzonering*

In 2008 heeft de Vereniging van Nederlandse gemeenten de nieuwste versie van het boekwerk “bedrijven en Milieuzonering” uitgebracht. Het biedt gemeenten meer mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies bij bedrijven. In het boekwerk worden per soort bedrijvigheid richtlijnen voor aan te houden afstanden tot overige gevoelige bestemmingen, om te voorkomen dat de nieuwe functies geur-, stof- of geluidhinder kunnen veroorzaken of gevaar kunnen opleveren.

De functiewijziging van de rolkas valt binnen de categorie “Logies-, Maaltijden en Drankenverstrekking”. De grootste mogelijk aan te houden minimale afstand bedraagt 50 meter (i.v.m. geluid).

Een inventarisatie van de belangrijkste bedrijven in de nabije omgeving van de locatie leert dat hinder voor deze bedrijven niet kan worden verwacht. Ook vormt de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven geen hinder voor de nieuwe functies in de rolkassen. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt aan de Leeweg 18. Vanaf de rolkas, waar de functiewijziging plaatsvindt, ligt het perceel op ruim 130 meter afstand. Dit is meer dan voldoende om eventuele hinder te voorkomen.

6.2 *Bodem*

Het plangebied is voornamelijk in gebruik voor de bollenteelt. De locatie is niet verdacht. Ten behoeve van de uitvoering van de functiewijziging hoeft er niet grondig te worden gebouwd / verbouwd, waardoor er ook niet in de grond wordt geroerd. Een bodemonderzoek is daarom op deze locatie niet aan de orde.

6.3 *Geluid*

De akoestische situatie is geregeld in de Wet Geluidhinder. De wet beoogt geluidsgevoelige objecten te beschermen tegen een bovenmatige geluidsbelasting door voorkeursgrenswaarden te stellen, zijnde de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevel van o.a. woningen en scholen. In geval van nieuwbouw geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB (a).

Aangezien de rolkas relatief dicht langs de provinciale weg N206 liggen (maximum snelheid 100 km/u), is het van belang om te beoordelen of het hier geluidgevoelige objecten betreft en of er akoestisch onderzoek verricht moet worden naar geluidsbelasting op de kassen.

In de rolkas vindt een functiewijziging naar verblijfsrecreatie plaats. Deze functie is niet aangewezen als geluigevoelige bestemming in de wet.

6.4 Luchtkwaliteit

Op 4 mei 2005 is het besluit Luchtkwaliteit 2005 samen met de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. Het doel hiervan is de bescherming van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn er grenswaarden voor een zestal luchtverontreinigende stoffen opgenomen. Bij ruimtelijke plannen dient hiermee rekening te worden gehouden, waarbij ook bekeken wordt of door realisering van het plan de luchtkwaliteit verslechterd. De luchtkwaliteit wordt in de praktijk bepaald door de achtergrondconcentratie en de bijdragen van verkeer en grote industrieën (energiecentrales, petrochemie, e.d.). In de regio Leiden richt de aandacht zich in hoofdzaak op verkeer.

In november 2007 is de regelgeving op het gebied van lucht gewijzigd. Toetsing aan deze nieuwe regelgeving leidt tot de conclusie dat dit plan (functiewijziging van ongeveer 610 m²) niet in betekenende mate zal bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen aanvullend onderzoek verricht hoeft te worden naar de luchtkwaliteit ter plekke. Ook hoeven er in dit geval geen verkeerscijfers aangeleverd te worden. Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen.

6.5 Externe veiligheid

De normen voor het externe veiligheidsbeleid hebben een wettelijke status. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijk verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid gekeken te worden naar:

- Bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Externe veiligheid en bedrijven

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de normen voor het externe veiligheidsbeleid wettelijk vastgelegd. In de nabijheid van het plangebied zijn géén inrichtingen gevestigd die onder het Bevi vallen. Een verantwoording voor het groepsrisico is hier dan ook niet aan de orde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water

De regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (min.V&W, 2004). De Circulaire geeft aan dat in het gebied tot 200 meter van een route of tracé beperkingen aan het ruimtegebruik worden gesteld. Ten westen van het plangebied, op ongeveer 130 meter afstand, ligt de N206. Over deze weg vindt incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Binnen de gemeente Noordwijk is geen routing ten aanzien van gevaarlijke stoffen gedefinieerd en is besloten deze ook niet in te stellen. De N206 behoort niet en zal geen deel uitmaken van het zogenaamde provinciaal basisnet voor het transport van gevaarlijke stoffen. Alleen bestemmingsverkeer maakt gebruik van het provinciale wegennet. Nadere analyse van transportrisico's is in dit geval niet noodzakelijk.

Vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen

Nabij het projectgebied liggen geen aardgasleidingen met een milieuzonering. Nadere analyse van de risico's van buisleidingen is daarom niet noodzakelijk.

6.6 Conclusie milieu

Er geen belemmeringen op het gebied van milieu die het plan in de weg staan.

7. Groen, flora en fauna

7.1 Rijks- en/of provinciaal groenbeleid

Het projectgebied maakt geen deel uit van de landelijke of provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De PEHS ligt op circa 500 meter ten zuid-oosten van het projectgebied. Hier loopt de Haarlemmer Trekvaart. De PEHS staat ten zuidwesten van het projectgebied via de polder Hoogeweg in verbinding met het landgoed Offem en ten noordoosten met Leeuwenhorst-Oost en Leeuwenhorst.

Het Habitatrichtlijngebied Kennemerland-Zuid ligt op circa 2.400 meter van het projectgebied. Het Habitatrichtlijngebied Coepelduynen ligt op circa 2.500 meter.

7.2 Natuurbeleidsplan “Natuurlijk Noordwijk”

Het natuurbeleidsplan “Natuurlijk Noordwijk” is in februari 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Het natuurbeleidsplan richt zich op het behouden en versterken van de natuur in Noordwijk. Daarbij gaat het niet alleen om de natuurbeleving in het buitengebied, de duinen, de landgoederen of de bollenvelden, maar ook om het groen in de directe woonomgeving. Natuurgebieden en groen in Noordwijk zijn heel divers.

De Zwetterpolder, waarin het projectgebied is gelegen, wordt in het natuurbeleidsplan niet benoemd als natuurgebied, maar wel als gebied met natuurwaarde. De Zwetterpolder maakt onderdeel uit van de bollenvelden.

In de bollenvelden wordt door enkele vogelsoorten gebroed die landelijk gezien in hun voortbestaan worden bedreigd (Rode Lijst). Het gaat hierbij om Veldleeuwerik, Patrijs, Gele Kwikstaart en Tureluur. Verder biedt het bollenland broedgebied aan Kievit, Scholekster, Wilde Eend en Krakeend. De mogelijkheden in het bollenland een legsel groot te brengen, wordt in de eerste plaats bepaald door de periode van rust die begint direct na de bloei van de bollen in april en voortduurt tot aan het rooien van de bollen begin juni. Slootkanten, bollenpaadjes en wegbermen spelen een belangrijke rol bij het voedsel zoeken. De bovengenoemde vogelsoorten worden vrijwel uitsluitend aangetroffen in open bollenland, waarin geen schuren of kassen staan.

Dichtbij deze bedrijfsgebouwen broeden doorgaans geen vogels tussen de bolgewassen.

Wat de wilde flora betreft zijn sloten hier en daar van betekenis. Bredere sloten en zanderijvaarten hebben dikwijls een rijke oever- en waterplantenbegroeiing. Het aanbrengen van hardhouten oeverbeschoeiingen doet sterk afbreuk aan deze plantengroei en maakt deze watergangen ook minder geschikt als foerageergebied voor vogels en als leefgebied voor amfibieën.

De Zwetterpolder wordt in het natuurbeleidsplan genoemd als mogelijke toekomstige open ecologische verbinding met zichtlijnen. Voor bepaalde dieren is de aanwezigheid van open ecologische verbindingen van groot belang. Concrete uitvoeringsplannen bestaan echter nog niet.

7.3. Groencompensatie/bomen

De projectlocatie bestaat uit een tweetal smalle stroken die gebruikt werden voor het trekken van bloembollen door middel van rolkassen. De realisatie van het project gaat niet ten koste van groen of bomen, aangezien deze niet aanwezig zijn. Compensatie is daarom niet nodig.

7.4 Flora en Fauna

De Flora- en Faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of rust- en verblijfsplaatsen. Bij de toetsing aan de Flora- en Faunawet is het van belang of het verwijderen van groen, het bouwrijp maken van het terrein en de daaropvolgende bouwwerkzaamheden zal leiden tot verstoring van beschermde soorten.

Uit paragraaf 7.2 blijkt dat het projectgebied ligt in het broedgebied van enkele vogelsoorten die voorkomen op de rode lijst. Doordat de functiewijziging betrekking heeft op een bestaande rolkas, die bij een agrarisch bouwperceel zijn gesitueerd waarom ondermeer een woning en een (bollen)schuur aanwezig zijn, vind geen verstoring van de broedmogelijkheden van beschermde vogelsoorten plaats. De bezoekers van de beide voorzieningen komen niet zonder toestemming op de bollenvelden.

In de directe omgeving van het projectgebied ligt een smalle sloot. Deze loopt ten zuiden van het projectgebied en omsluit de voor verblijfsrecreatie bedoelde rolkas aan twee zijden. Uit paragraaf 7.2 blijkt dat bredere sloten van belang zijn voor de wilde flora.

Nabij het projectgebied bevinden zich geen brede sloten of zanderijvaarten. Slechts een smal slootje is aanwezig. Deze is niet van betekenis voor de wilde flora.

8. Water(huishouding en riolering)

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het beheer van de waterkwaliteit en –kwantiteit en voor de zorg van de waterkeringen.

Waterberging

Bij nieuwbouwplannen waarbij extra verharding van het oppervlak plaatsvindt dient volgens geldende normen van het Hoogheemraadschap Rijnland 15% gecompenseerd te worden in extra waterberging. Deze watercompensatie dient binnen de grenzen van het plangebied te worden gerealiseerd. Indien dit niet mogelijk blijkt kan de waterberging in de nabijheid van het plangebied worden gerealiseerd. In dit geval betreft het een functiewijziging waarbij het verharde oppervlak niet toeneemt, zodat watercompensatie hier niet aan de orde is.

Riolering

Ter plekke is géén gescheiden rioolstelsel aanwezig. De regenafvoer van de daken en wegen wordt afgekoppeld en loost op het nopen water. Open water is aanwezig direct naast de Leeweg.

9. Kabels en Leidingen

Nabij het plangebied is een aardgastransportleiding aanwezig. Het onderhavige project wordt buiten de beschermingszone van deze leiding gebouwd.

10. Mobiliteit

10.1 Verkeer

Dit plan heeft extra verkeeraantrekkende werking tot gevolg. Aangezien het een al gerealiseerd plan betreft, is er al meer te zeggen over de feitelijke bezoekersaantallen en de daarbij behorende verkeersbewegingen. Gedurende de periode april 2006 t/m september 2006 is het bloemenbed open geweest. In deze periode heeft het bloemenbed 448 bezoekers geherbergd. In totaal zijn er 330 overnachtingen geweest. Dit is een bezettingsgraad van 35%, waarbij de verwachting door de eigenaar is uitgesproken dat deze nog zal groeien tot 65% (ongeveer 620 overnachtingen). Bij extra verkeersaantrekkende werking dient er aandacht te worden besteed aan de ontsluiting en het parkeren. Bij een gemiddelde spreiding van de bezetting over 6 maanden (183 dagen) en een bezettingsgraad van 65% (620 overnachtingen) komt het maximaal aantal verkeersbewegingen per dag uit op 3 á 4. De Leeweg is een rustige, secundaire weg met alleen bestemmingsverkeer, waardoor dit aantal goed op te vangen is.

10.2 Ontsluiting/bereikbaarheid

Het perceel wordt ontsloten door de Leeweg. De Leeweg komt uit op de van Berckelweg (N444), welke een doorgaande verbinding vormt tussen Noordwijk Binnen en Oegstgeest. Voor dit bouwplan zijn geen aanpassingen nodig aan de bestaande infrastructuur.

10.3 Parkeren

Bij elk nieuwbouw- of renovatieplan worden eisen gesteld voor wat betreft het parkeren. In het kort komen deze eisen er op neer dat de parkeerbehoefte van de nieuwe functie op eigen terrein moet worden opgelost. De gemeente Noordwijk heeft geen eigen parkeernormen, maar hanteert de parkeerkencijfers van de CROW, zoals weergegeven in de "ASVV" (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Bij het hanteren van deze kencijfers wordt onder andere rekening gehouden met de oude en nieuwe functie ter plekke en de locatie binnen de gemeente.

Op basis van deze normen volgt er een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen. Op het eigen terrein is parkeergelegenheid voor 6 auto's gerealiseerd, waarmee eventuele parkeerdruk voldoende wordt opgevangen.

11. Cultuurhistorie

11.1 Cultuurnota Noordwijk, culturele badplaats 2009 – 2013 (concept)

In november 2008 is de concept *Cultuurnota Noordwijk, culturele badplaats 2009 – 2013* tot stand gekomen. Deze nota is gereed voor inspraak.

Doelstelling van de nota is het vastleggen en uitspreken van het cultuurbeleid van de gemeente Noordwijk. Het cultuurbeleid rust op drie pijlers:

- Noordwijkers moet het mogelijk gemaakt worden, en meer mogelijkheden geboden worden, om actief aan kunst en cultuur te doen of er passief van te genieten.
- Noordwijk moet als badplaats aantrekkelijk zijn en blijven voor cultuurtoerisme.
- Noordwijk moet zijn cultuuraanbod beter onder de aandacht brengen van wie in Noordwijk woont, werkt, er op bezoek komt of zich oriënteert op een mogelijk verblijf aan de kust.

Om deze ambitie uit te werken heeft de gemeente drie actieprogramma's uitgewerkt.

Specifiek voor het onderhavige project bevat de cultuurnota geen beleid. Hiervoor wordt verwezen naar het Natuurbeleidsplan (paragraaf 7.2).

11.2 Beschermd dorpsgezicht

Deze locatie maakt geen onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht van de gemeente Noordwijk. Een advies van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) in het kader van de projectbesluit-procedure is in dit geval dan ook niet noodzakelijk.

11.3 Monumenten

Er is hier geen sprake van de aanwezigheid van monumenten. Een monumentenvergunning is niet aan de orde.

11.4 Archeologie

Het projectgebied ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Op korte afstand van de rolkassen, ter hoogte van de agrarische bedrijfswoning, ligt een gebied met een hoge archeologische verwachting. Bij de nieuwbouw wordt de bodem niet verstoord waarbij aanwezige archeologische resten voorgoed verloren gaan.

In dit gebied gelden voor ruimtelijke plannen op basis van de nota Regels voor Ruimte de volgende criteria: In gebieden die in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur zijn aangemerkt als gebieden met een zeer grote tot redelijke kans op archeologische sporen dient bij het voorbereiden van verstorende plannen verplicht verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Aangezien het bijeenkomst-/logiesgebouw in een bestaande kas komt en de grond niet zal worden geroerd, is een archeologisch rapport niet vereist.

11.5 Molenbiotop

Deze locatie bevindt zich niet binnen een straal van 400 meter van een traditionele windmolen. Een windvangonderzoek is hier niet noodzakelijk.

12. Welstand en stedenbouwkundige aspecten

Welstand:

Aan het externe uiterlijk van de rolkas verandert niets als gevolg van de functiewijziging. Echter, de kas is doorzichtig waardoor er wel sprake is van invloed op de omgeving. De welstandsc commissie heeft in dat kader op 15 september 2009 het bouwplan beoordeeld en akkoord bevonden.

Stedenbouwkundige overwegingen:

Het plan betreft alleen een functiewijziging. Er wordt niet ver- of gebouwd, waardoor een stedenbouwkundig oordeel hier niet aan de orde is. Verder wordt er een bouwrecht ingetrokken voor een nieuw te bouwen kas. In de praktijk betekent dit dat de huidige situatie ter plekke onveranderd blijft.

13. Conclusie

Gelet op het bovenstaande is het wenselijk om medewerking te verlenen aan het realiseren van verblijfsrecreatieve bebouwing in de vorm van 4 appartementen in een rolkas op het perceel Leeweg 14. Er zijn geen belemmeringen meer aanwezig die de realisatie van het bouwplan in de weg zouden kunnen staan.

14 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een projectbesluit dient op grond van artikel 5.1.3, lid f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Uit de door aanvragers aangeleverde gegevens blijkt zowel bij gebruikers als bij de verkooporganisaties voldoende draagvlak te zijn voor deze ontwikkeling. Tijdens de periode dat het Bloemenbed geopend is geweest, lag de jaarlijkse bezettingsgraad op 35%. De verwachting is dat deze kan doorgroeien naar 65% op jaarbasis.

Omdat het Bloemenbed al gerealiseerd is, zijn geen verdere investeringskosten nodig.

15 Maatschappelijk overleg

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aan de volgende besturen en/of diensten een ontwerp van het projectbesluit en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing in analoge vorm toegezonden met het verzoek om, onder verwijzing naar artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen vier weken te reageren:

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aan de volgende besturen en/of diensten een ontwerp van het projectbesluit en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing in analoge vorm toegezonden met het verzoek om, onder verwijzing naar artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen vier weken te reageren:

- Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag;
- Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Rijkswaterstaat Zuid-Holland, Postbus 556, 3000 AN Rotterdam;
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer - VROM-Inspectie Regio Zuid-West, Overheden Zuid-Holland Noord, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam;
- Ministerie van Defensie, Postbus 20701, 2500 ES Den Haag;
- Ministerie van Financiën - Regionale directie Domeinen West, Postbus 740, 2300 AS Leiden;
- Ministerie van Economische Zaken, Postbus 20101, 2500 EC Den Haag;
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit - Staatsbosbeheer Regio West, Postbus 58174, 1040 HD Amsterdam;
- Hoogheemraadschap van Rijnland, Team Ruimtelijke Inrichting, Postbus 156, 2300 AD Leiden.

Deze reacties zijn opgenomen in de nota behandeling vooroverleg en hebben aanleiding gegeven om de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen aan te passen.

Op **datum invullen** is conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in het plaatselijke huis-aan-huisblad "De Zeekant" kennis gegeven van ons voornemen om een projectbesluit vast te stellen. Op **datum invullen** is het ontwerpbesluit besproken met de raadscommissie Ruimte & Bereikbaarheid.

Conform artikel 3.11, lid 1 Wro is ter voorbereiding van het besluit de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd.

Daartoe is het analoge ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken met ingang van (PM) ter inzage gelegd in de gemeentewinkel van het Gemeentehuis van Noordwijk en is de digitale versie beschikbaar gesteld op de website van de gemeente en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Van de tervisielegging is kennis gegeven in het plaatselijke huis-aan-huisblad "De Zeekant", in de Staatscourant en op de website van de gemeente Noordwijk. Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing is verder in analoge vorm toegezonden aan:

-
-
-
-

en is er van de tervisielegging en publicatie op elektronische wijze kennis gegeven aan:

- Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit – kennisgevingroplan@pzh.nl

- het Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat – leo.nieuwlaat@rws.nl
- VROM-Inspectie Regio West – vizw-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl
- Ministerie van Defensie – MC.Toornstra.Corver@mindef.nl
- Regionale directie Domeinen West – h.broekhuis@domeinen.org
- Ministerie van Economische Zaken – h.slotema@minez.nl
- Staatsbosbeheer Regio West – s.jonge@staatsbosbeheer.nl
- het Hoogheemraadschap van Rijnland – ruimtelijkeplannen@rijnland.net

Naar aanleiding van de tervisielegging en de kennisgevingen zijn de volgende zienswijzen binnengekomen: (PM)

- a. ...
- b. ...
- c. ...
- d. ...
- e. ...

/ de zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in de afzonderlijke nota “Behandeling zienswijzen” welke bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd / de zienswijzen hebben ons wel/geen aanleiding gegeven om van ons voornemen om een projectbesluit vast te stellen af te zien /

Noordwijk, d.d. (PM)