



Vergadering Gemeenteraad
30 JUNI 2016
Beëindiging:
Overeenkomstig voorstel

Registratienummer
Z-14-13546
Raad-16-51751

Datum raadsvergadering
30 juni 2016

Opgesteld door
Debbie Haak

Advies aan raad

Onderwerp: (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf.

Advies

Voorgesteld wordt om:

1. Ten aanzien van de zienswijzen een beslissing te nemen overeenkomstig de beoordeling zoals aangegeven in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Herenweg 362, Spoelbedrijf Warmerdam, bijlage I bij het raadsbesluit.
2. Naar aanleiding van een aantal zienswijzen diverse wijzingen aan te brengen aan het (ontwerp)bestemmingsplan Herenweg, zoals aangegeven in de staat van wijzigingen behorend bij de nota zienswijzen, bijlage I bij het raadsbesluit.
3. Met in achtneming van het gestelde onder 1 en 2 het bestemmingsplan Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand : NL.IMRO.0567.BP2014-000027 met bij behorende bestanden zowel analoog als digitaal gewijzigd vast stellen.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf vast te stellen.

Inleiding

In vervolg op het principe-verzoek uit 2010 voor de uitbreiding van Warmerdam Spoelbedrijf is op 19 december 2013 aan de gemeenteraad verzocht om ten behoeve van deze uitbreiding een ontheffingsverzoek bij het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aan te vragen. Zoals bekend heeft de provincie de visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld waardoor een ontheffing niet meer noodzakelijk was. De gewenste ontwikkeling is opgenomen in een nieuw bestemmingsplan.

Voorontwerp

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft na consultatie van uw commissie d.d. 15 april 2015 vanaf 29 april tot en met 9 juni ter inzage gelegen. De ingekomen inspraak reacties hebben aanleiding gegeven om het ontwerp op onderdelen aan te passen.

Ontwerp

Het voorontwerp en daarna het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens na consultatie van de commissie Ruimte en Wonen op 20 januari 2016 in procedure gebracht.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf moet zowel analoog als digitaal worden vastgesteld door de gemeenteraad van Noordwijkerhout.

Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan "Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf" heeft vanaf woensdag 2 februari 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Naar aanleiding van de ter inzage legging is een 9-tal zienswijzen ingediend



Zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn tijdig ingediend. Een groot aantal zienswijzen is gericht op onder meer de noodzaak van de uitbreiding, strijd met gemeentelijke en regionale kaders, de landschappelijke inpassing, de maatvoeringen (hoogte) en de verkeerssituatie.

In bijgaande "Nota van zienswijzen, Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf, wordt in hoofdstuk 1 opgesomd van welke personen een zienswijze is ontvangen. In hoofdstuk 2 en 3 worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven met daar aan gekoppeld het gemeentelijk commentaar waartoe zij aanleiding geven en de aanpassing van het ontwerp. Aangezien het merendeel van de zienswijzen dezelfde onderwerpen bevatten is gekozen voor een thematische beantwoording van de zienswijzen. In de bijgevoegde concept Nota van zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen voorzien van een antwoord en aangevuld met een advies om het ontwerpbestemmingsplan al dan niet aan te passen.

De zienswijzen die betrekking hebben op de goot- en bouwhoogte voor de uitbreiding geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Tevens is naar aanleiding van de zienswijzen nog een aantal extra onderzoeken uitgevoerd te weten; een bezonningsdiagram, een aanvullend verkeerskundig onderzoek en is een extra advies ingewonnen bij de milieudienst IJmond met betrekking tot de afstanden van woningen. Deze onderzoeken zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de beantwoording en de wijzingen wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van zienswijzen inclusief de daarin opgenomen staat van wijzigingen.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken worden betaald door de initiatiefnemer. Verder is er een anterieure overeenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente waarin de door de gemeente gemaakte/te maken kosten worden verhaald en waarin ook eventuele planschade wordt afgedekt

Communicatie

Het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf zal gepubliceerd worden in het Noordwijkerhouts Weekblad en de Staatscourant. Verder zal het bestemmingsplan digitaal gepubliceerd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl

Uitvoering

Na publicatie van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ligt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gedurende een periode van 6 weken. Binnen deze periode kunnen alleen belanghebbenden beroep tegen dit bestemmingsplan instellen bij de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld, wordt het bestemmingsplan de dag na het verlopen van de ter inzage termijn onherroepelijk. Ook dit zal worden gepubliceerd.

Bijlage(n)

1. Nota van zienswijzen
2. Bestemmingsplan Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf

Noordwijkerhout, 7 juni 2016,
burgemeester en wethouders,

R.J.M. van der Haring
secretaris

drs. G. Goedhart
burgemeester



Registratienummer
Raad-16-51773
Z-14-13546

Datum vergadering
30 juni 2016

Agendapunt
11

Raadsbesluit

Besluitnummer
38

Onderwerp: (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf

De raad van de gemeente Noordwijkerhout,

Overwegende dat

- Het ontwerp bestemmingsplan "Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf" op grond van artikel 3.8. Wet ruimtelijke ordening, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken, van 3 februari 2016 tot en met 15 maart 2016, voor een ieder ter inzage heeft gelegen, welke tervisie legging op de voorgeschreven wijze bekend is gemaakt;
- Dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende genoemde termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen in te dienen;
- Dat van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op het ontwerp gebruik is gemaakt;
- De zienswijzen samengevat zijn in bijlage I, Nota van zienswijzen;
- De zienswijzen aanleiding hebben gegeven om het ontwerp bestemmingsplan Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf te wijzigen.

Gelet op artikel 3.1., 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

gelezen het advies van de burgemeester en wethouders van 7 juni 2016,

besluit:

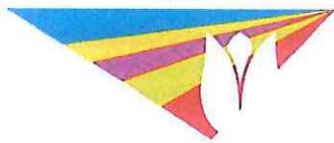
1. Ten aanzien van de zienswijzen een beslissing te nemen overeenkomstig de beoordeling zoals aangegeven in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Herenweg 362, Spoelbedrijf Warmerdam, bijlage I bij het raadsbesluit.
2. Naar aanleiding van een aantal zienswijzen diverse wijzingen aan te brengen aan het (ontwerp)bestemmingsplan Herenweg, zoals aangegeven in de staat van wijzigingen behorend bij de nota van zienswijzen, bijlage I bij het raadsbesluit.
3. Met in achtneming van het gestelde onder 1 en 2 het bestemmingsplan Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand : NL.IMRO.0567.BP2014-000027 met bij behorende bestanden zowel analoog als digitaal gewijzigd vast stellen.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan "Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf vast te stellen".

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 30 juni 2016.

mr. drs. C.B.H. Heusingveld
griffier

drs. G. Goedhart
voorzitter





Nota van Zienswijzen

Behorend bij het bestemmingsplan
Herenweg 362,
Warmerdam Spoelbedrijf

Inhoud

1. Inleiding
2. individuele zienswijzen
3. Thematische behandeling zienswijzen
4. Staat van wijzigingen

1. Inleiding

Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 29 april 2015 tot en met 9 juni 2015 ter inzage gelegen. Hiernaast is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan de diverse overlegpartners. Er zijn drie overlegreacties en 2 inspraakreacties naar voren gebracht.

De inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een "nota van inspraak en overleg". Per reactie is aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van de reacties is de toelichting op een aantal punten aangepast, is het bouwvlak verkleind en op de plankaart is een nadere aanduiding "schuine kap" opgenomen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijkerhout hebben in verband met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en gehoord de commissie Ruimte en Wonen d.d. 20 januari 2016 besloten de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan "Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf" op te starten.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is op 2 februari 2016 gepubliceerd en heeft met ingang van woensdag 3 februari 2016 gedurende een periode van 6 weken, derhalve tot en met 15 maart 2016, ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan en een zienswijze in te dienen. In totaal hebben negen reclamanten een zienswijzen ingediend.

Binnen de ter inzage termijn zijn onderstaande zienswijzen ontvangen:

1. .
2. .
3. .
4. .
5. .
6. .
7. .
8. .
9. .

Overwegingen met betrekking tot ontvankelijkheid

De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen eindigde op 15 maart 2016. De naar voren gebrachte zienswijzen zijn conform de daarvoor wettelijke bepalingen en binnen de gestelde termijn ingediend, zodat zij ontvankelijk zijn.

Belanghebbendheid

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van het bestemmingsplan afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerp door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Een beoordeling van belanghebbendheid is om die reden niet aan de orde.

Beantwoording zienswijzen

De zienswijzen ingediend onder 1 is een op zichzelf staande zienswijzen en wordt in hoofdstuk 2 onder paragraaf " individuele zienswijzen" samengevat en beantwoord.

In de zienswijzen 2 tot en met 9 worden veel dezelfde onderwerpen c.q. thema's aan de orde gesteld. Om te voorkomen dat bij elk van de zienswijzen steeds (bijna) een zelfde reactie gegeven wordt, is ervoor gekozen om deze beantwoording in te richten op basis van thema's. Bij de behandeling wordt per thema aangegeven in welke zienswijzen deze naar voren is gebracht en wordt hierop een reactie gegeven.

2. Individuele zienswijzen

Vereniging Dorpsbehoud Noordwijkerhout, p/a ..

Samenvatting

Vereniging Dorpsbehoud zet zich onder andere in voor het behoud van een aantrekkelijk open (bollen)landschap. Het liefst zien zij dat dit bedrijf op het semi-agrarisch bedrijventerrein Delfweg gesitueerd wordt, maar dat te wensen wordt niet reëel geacht. Het bedrijf is gevestigd aan de Herenweg en wil daar ook blijven, dat is een gegeven en daar is alle begrip voor. Reclamant is wel van oordeel dat het van groot belang is dat het bedrijf zo goed mogelijk wordt ingepast in het landschap. Bij landschappelijke inpassing wordt vooral gedacht aan het onttrekken aan het gezicht van landschap-ontsierende bedrijfsbebouwing. Maar als de toegestane uitbreiding van 7.500 m² met een goot- en bouwhoogte van 10 meter wordt toegestaan, dan vreest reclamant dat aan de inpassingsvoorwaarden onvoldoende voldaan kan worden. Reclamant pleit ervoor om de maximaal toegestane bouwhoogte niet af te laten wijken van de huidige gerealiseerde goot- en bouwhoogte en bouwstijl van de bestaande bedrijfshallen. Reclamant pleit er tevens voor dat de in het ontwerpbestemmingsplan beschreven ruimtelijke inpassingsvoorwaarden worden nageleefd en minder vrijblijvend worden beschreven in het bestemmingsplan.

Beantwoording

Agrarische aanverwante bedrijven zijn van grote betekenis voor het in standhouden van de centrumfunctie van de Greenport. Warmerdam Spoelbedrijf is al een lange tijd gevestigd aan de Herenweg.

Het huidige bestemmingsplan, buitengebied 2005, incl. 1^e en 2^e herziening, biedt de mogelijkheid op het bestaande perceel een bedrijfshal op te richten met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

Voor een betere bedrijfsvoering is aangesloten bij de hoogtematen uit de "Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied" én is de hoogte gelijk gesteld aan de goot- en bouwhoogte van de overige in de nabije omgeving gelegen agrarisch aanverwante bedrijven langs de Herenweg. Dit betekent dat bij de goot- en bouwhoogte voor het bestaande gedeelte is uitgegaan van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 10 meter.

In het ontwerpbestemmingsplan is voor gewenste uitbreiding uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10 meter, zonder een vastgelegde goothoogte. Om een betere aansluiting te krijgen bij de bestaande bebouwing en bouwmogelijkheden en een betere inpassing in het landschap te bewerkstelligen zullen wij naar aanleiding van uw zienswijzen deze maatvoering voor het nieuwe gebouw aanpassen op een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

Wij onderschrijven dat het van belang is dat de ruimtelijke inpassingsvoorwaarden wordt nageleefd. De welstandscommissie zal het plan toetsen aan de in het bestemmingsplan opgenomen inpassingscriteria voor wat betreft de uitstraling (materialisering van het gebouw), paragraaf 2.4., ruimtelijke kwaliteit van het bedrijf. In de anterieure overeenkomst die is afgesloten met de aanvrager is onder meer opgenomen dat het plan met in achtneming van de in het bestemmingsplan beschreven ruimtelijke inpassingsvoorwaarden dient te worden uitgevoerd zoals opgenomen in paragraaf 2.4 van het bestemmingsplan.

In de planregels is expliciet een verwijzing gemaakt naar de landschappelijke inpassing en zijn de landschappelijke maatregelen opgenomen in artikel 3.4 en bijlage 1 van de regels. Op deze wijze zijn de ruimtelijke inpassingsvoorwaarden publiekrechtelijk geborgd. De maatregelen in bijlage 1 van de regels zijn gebaseerd op de beschrijving in de toelichting in paragraaf 2.4. van de toelichting.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing bestemmingsplan

Toelichting: De toelichting wordt aangepast met een nadere onderbouwing voor wat betreft de maximaal aangegeven goot- en bouwhoogte.

Planregels: Invoeging artikel 3.4 en bijlage 1 bij de regels.

Plankaart: Op de plankaart wordt de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voor het nieuwe gebouw vastgelegd op 8 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte. De aanpassing is dus de invoeging van een goothoogte van 8 meter.

Het bestaande gedeelte blijft ongewijzigd met een 8 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte.

De verplichte kapconstructie in het ontwerpbestemmingsplan is verwijderd op de verbeelding omdat deze maatregel in het vast te stellen bestemmingsplan is opgenomen in de bijlage 1 van de regels.

3. Thematische behandeling zienswijzen

➤ Geen noodzaak tot uitbreiding

Reclamanten 2 t/m 9 zijn van oordeel dat de noodzaak van de uitbreiding niet is aangetoond. Geoordeeld wordt dat in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende is onderbouwd wat de noodzaak is voor uitbreiding van het bedrijf van Warmerdam op de huidige locatie. Tevens menen reclamanten dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar alternatieve mogelijkheden, bijvoorbeeld verplaatsing van (een deel) van de bedrijvigheid naar het bedrijventerrein. Een financiële onderbouwing over de (on) haalbaarheid ontbreekt. Voorbij wordt gegaan aan het feit dat Warmerdam reeds de nodige grond in eigendom heeft op het bedrijventerrein, maar deze verhuurd of worden gebruikt voor andere doeleinden. Warmerdam had zich al jaren kunnen voorbereiden op verplaatsing naar het bedrijventerrein. Dat hij dit niet heeft gedaan kan bezwaarlijk, ten koste worden gebracht van de kwaliteit van het landschap en van dure bollengrond.

Reclamant onder 2 voegt daaraan toe dat juist steeds meer kwekers zelf zullen gaan spoelen omdat zij bang zijn voor de overdracht van ziekten.

Het bedrijf is zich gaan richten op andere activiteiten zoals het insealen van bollen, waarbij mogelijk ook koeling zal gaan plaatsvinden. Hier wordt in de plantoelichting reeds rekening mee gehouden. Het betreft hier andere activiteiten dan die van een spoelbedrijf. Niet valt in te zien waarom de activiteiten niet elders kunnen worden verricht zoals op een bedrijventerrein. Gevreesd wordt dat het plan een precedent zal vormen voor andere bedrijven die tot dezelfde sector behoren.

Beantwoording

Warmerdam Spoelbedrijf is in 1992 opgericht en sinds 1995 gevestigd op de locatie aan de Herenweg 362. Het bestemmingsplan geeft ter plaatse de bestemming "Agrarische aanverwante Doeleinden" met een subbestemming "hulp- en loonbedrijf". Aan de Delfweg vindt voor het spoelbedrijf de "grove" spoelwerkzaamheden plaats die noodzakelijk zijn voor de verdere verwerking van de bollen door kwekers, het zogenaamd kwekerij schoonspoelen.

Om de werkzaamheden van het bedrijf juist zo optimaal mogelijk uit te kunnen voeren is het voor de bedrijfsvoering wenselijk om te komen tot een optimalisatie en concentratie aan de Herenweg waar op dit moment het bedrijfspand met de spoelbassins en de daarbij behorende bedrijfswoningen zijn gevestigd. Om voor nu en naar de toekomst toe het bedrijf te continueren is optimalisatie, concentratie en uitbreiding ter plaatse van de Herenweg wenselijk. In paragraaf 2.5. van het bestemmingsplan wordt uitvoerig ingegaan op de nut en noodzaak van de uitbreiding van het bedrijf.

In het verleden is bij de vraagstelling van spoelbedrijf Warmerdam voor de bedrijfsuitbreiding door de gemeente gekeken naar de mogelijkheid voor verplaatsing van het bedrijf naar het bedrijventerrein Bulb Trade Park (Delfweg). Initiatiefnemer heeft aangegeven dat dit vanuit financieel / bedrijfseconomisch oogpunt niet haalbaar is. Bij de beoordeling van het verzoek is door ons een zorgvuldige beoordeling gemaakt en wordt deze conclusie onderschreven. Het feit dat de eigenaar meerdere panden in eigendom heeft, staat naar ons oordeel los van de nu aan de orde zijnde vraagstelling met betrekking tot concentratie en optimalisatie van de bedrijfsvoering op de locatie aan de Herenweg.

Warmerdam Spoelbedrijf is de afgelopen jaren juist gegroeid en groeit nog steeds. Door de hoge ziektedruk van bollen en zeker de steeds strenger wordende eisen is juist het uitbesteden van de spoelwerkzaamheden voor veel bedrijven een logisch gevolg. Ook vindt er een verschuiving van de handel plaats naar landen waar een spoelplicht voor geldt, met name Azie, Zuid Amerika en het Midden Oosten.

Ten aanzien van de andere activiteiten die het bedrijf naast het spoelen uitvoert, of wil gaan uitvoeren dient te worden opgemerkt dat het bestemmingsplan ter plaatse de bestemming Agrarisch aanverwante doeleinden met subbestemming, handels- en loonbedrijf kent. In het bestemmingsplan is niet bepaald dat hier alleen spoelactiviteiten mogen plaatsvinden. Het feit dat er mogelijk andere activiteiten naast het spoelen door het bedrijf de toekomst zullen worden uitgevoerd, staat het bestemmingsplan, uitgaande dat de activiteiten passen binnen de bepalingen van het bestemmingsplan, niet in de weg.

Conclusie

De zienswijzen geven ten aanzien van dit thema geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

➤ **Het plan is in strijd met het gemeentelijk en regionale kaders**

Reclamanten 2 t/m 9 merken op dat de gevraagde uitbreiding in strijd is met het beleid. De gemeenteraad heeft enkele jaren geleden ingestemd met de uitbreiding van Bedrijventerrein Delfweg ten behoeve van niet grondgebonden agrarische aanverwante bedrijven die een directe relatie hebben met de omgeving. Het spoelbedrijf valt hier ook onder. Een verplaatsing ligt dan ook meer in de reden dan de thans voorgestane uitbreiding op de huidige locatie, waar het bedrijf op bollenland wordt gesitueerd, terwijl het juist de bedoeling is om het bollenland open te houden.

Door reclamant 3 wordt aanvullend verwezen naar de intergemeentelijke structuurvisie Greenport (ISG). Geoordeeld wordt dat met sanering en schaalvergroting de openheid en vensters op het landschap zorgvuldig bewaakt zou moeten worden. Benadrukt wordt dat het bedrijf met deze plannen fors zal uitbreiden, niet alleen in oppervlakte maar ook in hoogte. Geoordeeld wordt dat op geen enkel wijze gerechtvaardigd is dat het plan strekt tot c.q. waarborgen biedt tot het behoud en de versterking van zichtlijnen en openheid.

Beantwoording

Het beleid ten aanzien van het buitengebied van de zes greenportgemeenten is vastgelegd in de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport (ISG2009), en geactualiseerd in de (ontwerp) ISG2016. In de ISG is aangegeven dat het bedrijventerrein Bulb Trade Park is opgericht om de mogelijkheid te kunnen bieden aan agrarische handels- en exportbedrijven en agrarisch aanverwante bedrijven om deze uit te kunnen plaatsen. Voor bedrijven waarvan bedrijfsverplaatsing geen optie is, is expliciet aangegeven dat bezien zal worden of uitbreiding ter plaatse mogelijk is. Waarbij het landschapsperspectief in acht dient te worden genomen.

Juist om een goede balans te scheppen tussen bedrijfsbelang en landschappelijke kwaliteiten is in de ISG een landschapsperspectief opgenomen. In de paragraaf van het landschapsperspectief wordt voor het gebied ter hoogte van de uitbreiding aangegeven dat in deze zone achterwaartse uitbreiding van bebouwing in beginsel op locatie mogelijk is onder de voorwaarde van behoud van openheid en zichtlijnen.

Voor het aansluitend gebied, (de Hogeveensepolder) is in aanvulling op de ISG en het bestemmingsplan Buitengebied een landschapvisie opgesteld (landschapvisie Hogeveensepolder). In deze visie is aangegeven dat de Hogeveensepolder een open te maken gebied is, met name de openheid van de strandvlaktes. Het lint langs de Herenweg is aangegeven als het bedrijvenlandschap. De Herenweg, en met name het gedeelte waar het Spoelbedrijf is gevestigd, is een gemengd gebied met diverse agrarisch aanverwante bedrijven.

Het landschapsperspectief, maar ook de visie Hogeveensepolder geeft ter hoogte van de uitbreiding aan dat in deze zone achterwaartse uitbreiding van bebouwing in beginsel op locatie mogelijk is onder de voorwaarde van behoud van openheid en zichtlijnen. Door de uitbreiding achter de

bestaande bebouwing te projecteren worden de zichtlijnen tussen de bestaande bebouwing langs de Herenweg gewaarborgd. Tevens is expliciet naar de zichtlijnen vanaf de Tespellaan gekeken, en het bouwvlak is zodanig neergelegd dat de bestaande zichtlijnen worden gerespecteerd.

Omdat de uitbreiding op openteeltgrond wordt gerealiseerd gaat er inderdaad bollengrond verloren. Juist om het aantal hectaren openteelt grond in de streek te borgen dient de ontwikkelende partij, indien bollengrond onttrokken wordt voor een andere functie, een bedrag aan bollengrondcompensatie af te dragen aan de Greenport Ontwikkelings Maatschappij (GOM). Spoelbedrijf Warmerdam heeft de hiervoor benodigde bollengrondcompensatieovereenkomst afgesloten met GOM. De GOM heeft vervolgens een ruimtelijke compensatieplicht ten einde de 2625 hectare bollenteeltgrond te borgen. Samengevat houdt dit in dat het hele onttrokken oppervlakte bollengrond binnen drie jaar en binnen de Duin- en Bollenstreek dient te zijn terug gemaakt volgens het zogenoemde 40-30-30 principe. Dit betekent dat ten minste 40% van de nieuwe oppervlakte dient te worden gerealiseerd door het opruimen van verrommeling en maximaal 30% mag worden gerealiseerd door het opwaarderen van 2e klas bollengrond en maximaal 30% door het ontsputten van in de ISG als zodanig aangewezen graslanden. De GOM heeft een inspanningsverplichting op zich genomen om de betreffende bollengrondcompensatie in het gebied Hogeveensepolder uit te voeren.

De gewenste uitbreiding is naar ons oordeel niet in strijd met gemeentelijk en regionale kaders.

Conclusie

De zienswijzen geven ten aanzien van dit thema geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

► Strijd met bestemmingsplan

Reclamanten 2 tot en met 9 geven aan dat in de toelichting wordt aangegeven dat de locatie aan de Herenweg wordt gebruikt voor het zogenaamde export schoonspoelen. Gesteld wordt dat er een aantal maanden per jaar ook geraniums worden gekweekt, hetgeen in strijd is met het bestemmingsplan.

Reclamant 4 vraagt zich aanvullend af of de verbrede activiteiten van het spoelbedrijf, zoals onder meer het spoelen van bloemenemmers, en exportkratten en bomen nog wel kan worden aangemerkt als aanverwante agrarische bedrijvigheid.

Beantwoording

Het bestemmingsplan kent ter plaatse de bestemming Agrarisch aanverwante Doeleinden, met een subbestemming hulp- en of loonbedrijf. In de begripsomschrijving wordt Hulp en loonbedrijven nader toegelicht. Hulpbedrijven zijn bedrijven die rechtstreeks ten dienste staan van agrarische bedrijven en gericht zijn op het opslag van goederen en het leveren van goederen en of diensten aan agrarische bedrijven. Een loonbedrijf is nader gespecificeerd als zijnde een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen of apparatuur.

De hoofdactiviteit van het bedrijf, het spoelen van agrarische producten valt onder voornoemde begripsbepaling. In een rustigere periode wordt de bedrijfshal voor een klein gedeelte verhuurd aan derde voor het oppotten van geraniums. De bollenteelt is niet alleen gericht op de teelt van bloembollen, bolbloemen, maar is ook gericht op snijbloemen en vergelijkbare laagblijvende eenjarige en vaste bloeiende tuinplanten. Wij zien deze activiteit als een ondergeschikte activiteit aan de hoofdfunctie en passend als wisseling met de hoofdactiviteit.

Conclusie

De activiteiten van het spoelbedrijf zijn naar ons oordeel niet in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan. Derhalve geven de gemaakte zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

➤ **Bouwhoogte en bouwvolume**

Reclamanten 2 t/m 9 stellen dat de uitbreiding veel meer is dan in de toelichting wordt aangegeven. Niet alleen de oppervlakte wordt vergroot, de uitbreiding vindt ook plaats in de hoogte. De bestaande bedrijfsruimte is op de meeste plaatsen 4 tot 6 meter hoog. Afgevraagd wordt waarom de hoogte van de nieuwe uitbreiding 10 meter dient te bedragen. Een hoogte van 10 meter is naar het oordeel van reclamanten niet noodzakelijk voor de spoelwerkzaamheden. Een hoogte van 6 meter is hiervoor ruim voldoende. Reclamanten 8 en 9 geven aan dat een dergelijke hoogte alleen nodig is bij een koelbedrijf. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit ook het plan van Warmerdam is. Dit koelen behoeft echter niet op de locatie aan de Herenweg te worden uitgevoerd. Dit kan ook op de locatie aan de Delfweg waardoor de uitbreiding aan de Herenweg niet noodzakelijk is.

Beantwoording

Het huidige bestemmingsplan, buitengebied 2005, incl. 1e en 2^e herziening, biedt de mogelijkheid op het bestaande perceel een bedrijfshal op te richten met een goot-en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 meter. Het feit dat de huidige hoogte anders is doet hier niets aan af.

Voor een betere bedrijfsvoering is aangesloten bij de hoogtematen uit de "Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied" én is de hoogte gelijk gesteld aan de goot- en bouwhoogte van de overige in de nabije omgeving gelegen agrarisch aanverwante bedrijven langs de Herenweg. Dit betekent dat bij de goot- en bouwhoogte voor het bestaande gedeelte is uitgegaan van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 10 meter.

In het ontwerpbestemmingsplan is voor gewenste uitbreiding uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10 meter, zonder een vastgelegde goothoogte. Om een betere aansluiting te krijgen bij de bestaande bebouwing en bouwmogelijkheden en een betere inpassing in het landschap te bewerkstelligen zullen wij naar aanleiding van uw zienswijzen deze maatvoering aanpassen op een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

Conclusie

De zienswijzen leidt voor dit onderdeel tot aanpassing van het bestemmingsplan

Toelichting: De toelichting wordt aangepast met een nadere onderbouwing voor wat betreft de goot- en bouwhoogte.

Plankaart: Op de plankaart wordt de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voor het nieuwe gebouw vastgelegd op 8 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte. De aanpassing is dus de invoeging van een goothoogte van 8 meter.

Het bestaande gedeelte blijft ongewijzigd met een 8 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte.

➤ Grondwaterstand

Reclamanten 2,4 5,6,7 8 en 9 stellen dat het gebruik van de waterbassins van in vloed is op de grondwaterstand van de omliggende bedrijven. Er wordt daarmee overlast veroorzaakt voor de omliggende bollenteelt. Agevraagd wordt of er voldoende onderzoek naar het effect daarvan op de omgeving is verricht.

Beantwoording

De gestelde overlast van de waterbassins voor de omliggende bollenteelt in relatie tot het grondwaterstand is ons niet bekend. Voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied wordt de grondwaterstand niet aangepast. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat de waterbasins geen onderdeel uit maken van het watersysteem van het hoogheemraadschap van Rijnland, en los staan van eventuele waterproblematiek in de polders. Aanvullend is opgemerkt dat er alleen regels gelden in relatie tot een mogelijk versnelde afvoer en oppervlak dat hiermee gecompenseerd moet worden.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op 19 juni 2015 hebben zij aangegeven in te kunnen stemmen met de uitwerking van het bestemmingsplan. Conform de keur van het Hoogheemraadschap dient bij de daadwerkelijke werkzaamheden aanvrager een watervergunning aan te vragen, waar ook gekeken zal gaan worden naar de versnelde afvoer.

Conclusie

Opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

➤ Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de verkeerssituatie.

Reclamanten stellen dat het nieuwe plan leidt tot toename van het aantal vrachtwagens en auto's. Een gedegen onderzoek hiernaar ontbreekt.

Beantwoording

Naar aanleiding van deze zienswijzen is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling op de Herenweg. Dit aanvullend onderzoek is opgenomen in bijlage 8 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Uit het aanvullend onderzoek wordt geconcludeerd dat de Herenweg is gecategoriseerd als erftoegangsweg buiten de kom en als dusdanig is ingericht. De weg heeft, gezien de verhardingsbreedte (inclusief grasbetonblokken) een capaciteit van 4.000 à 5.000 mvt/etmaal. De verkeersintensiteit inclusief verkeersgeneratie van de ontwikkeling zal maximaal 2.200 mvt/etmaal bedragen. Hiermee wordt de capaciteitsgrens van de Herenweg niet overschreden.

Ten behoeve van de verkeersveiligheid van fietsers is reeds een vrijliggend fietspad aanwezig, waardoor het fietsverkeer gescheiden van het gemotoriseerd verkeer kan worden afgewikkeld. De uitbreiding van het spoelbedrijf en de daarmee samenhangende verkeerstoename op de Herenweg hebben daardoor geen invloed op de verkeersveiligheid van het fietsverkeer. De verkeersveiligheid is daarmee gewaarborgd.

Conclusie

De zienswijzen geven voor dit onderdeel aanleiding om de toelichting op dit onderdeel aan te vullen. In de toelichting (bijlage 8) van het bestemmingsplan is het aanvullend verkeerskundig onderzoek opgenomen

- ***Gevreesd wordt dat door de realisatie van het plan schade wordt geleden in de vorm van vermindering van het woongenot en vermindering van de waarde van de woning.***

Reclamanten 2, 3, 5, 6 en 7 vrezen dat de gevolgen voor de kwaliteit van de omgeving zodanig zullen zijn, dat dit ernstig afbreuk zal doen aan het woongenot. Enerzijds vanwege het enorme gebouw dat zal worden gerealiseerd midden in het openlandschap. Anderzijds als gevolg van toename van de verkeersdruk en van de overlast in het algemeen dat het spoelbedrijf veroorzaakt. Deze factoren zullen ook de waarde van de woning verminderen, waarvoor de gemeente zal worden aangesproken op geleden planschade.

Beantwoording

Om te bepalen of er sprake is van schaduwwerking op omliggende percelen is naar aanleiding van de zienswijzen een bezonningsdiagram opgesteld. Dit bezonningsdiagram is opgenomen in bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan. In het bezonningsdiagram is een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie en de beoogde situatie.

In de bestaande situatie is uitgegaan van een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m. Deze goot- en bouwhoogte is conform de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. De ligging van de bestaande gebouwen komt overeen met de feitelijke situatie. De 2 bedrijfswoningen hebben een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 8 m.

Voor de beoogde situatie is uitgegaan van een goothoogte van 8 m en een bouwhoogte van 10 m. De beoogde bebouwing ter plaatse van de uitbreiding aan de achterzijde is maximaal opgevuld met bebouwing zodat er sprake is van een worst-case situatie.

De conclusie is dat er geen sprake is van een onevenredig nadelige bezonnings situatie ten opzichte van de bestaande situatie. Dit komt voornamelijk vanwege de baan van de zon in relatie tot de positionering van het nieuwe gebouw en de ligging van de andere percelen aan de zuidzijde van de uitbreiding. Er is geen nieuwe schaduwwerking aan de zuidzijde van het perceel, immers de schaduw is aan de oost, west- en noordzijde van het perceel wat grotendeels eigendom is van de initiatiefnemer van het plan.

Voor het overige kan worden opgemerkt dat de wetgever de mogelijkheid biedt om binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden de planologische wijziging op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek in te dienen tot tegemoetkoming in planschade. Vervolgens zal een onafhankelijke commissie beoordelen of er sprake is van aantasting van het woongenot / vermindering van de waarde van de woning en of dit tot planschade leidt.

Conclusie

De zienswijzen geven voor dit onderdeel geen aanleiding om het plan aan te passen wel de toelichting aangevuld met het bezonningsdiagram (bijlage 9 van het van de toelichting van het bestemmingsplan).

➤ **Precedentwerking**

Andere agrarische bedrijven krijgen maximaal de mogelijkheid uit te breiden tot 3000m² en voor grote bedrijven 6000m². Echter het spoelbedrijf krijgt de mogelijkheid zijn bedrijf uit te breiden met 10.1 m² waarvan 7.500 m² mag worden bebouwd. Reclamant stelt dat dat hiermee een precedent wordt geschept om dergelijke uitbreiding bij andere bedrijven toe te staan waardoor het bollenland nog verder wordt verstoord.

Reclamanten 8 en 9 voegen daaraan toe dat het gelijkheidsbeginsel zou inhouden dat ook aan andere aanverwante bedrijven het recht moet worden toegekend om het opengebied een gebouw van 15.000 m² toe te staan. Reclamant 9 voegt daar aan toe dat naar zijn oordeel dan ook agrarische bedrijven dit recht zouden moeten krijgen. Immers een spoelbedrijf is niet aan de regio gebonden, en de bloembollenbedrijven zorgen voor een open landschap, voor behoud van werkgelegenheid voor het bollencomplex, toeristische aantrekkingskracht etc.

Reclamant oordeelt dat met de uitbreidingsplannen van Warmerdam een precedent wordt geschapen, dat negatieve consequenties heeft voor Noordwijkerhout. Het bedrijf van reclamant 9 zal niet schromen om gebruik te maken van deze precedentwerking. Zij hebben eveneens behoefte aan extra ruimte van 20.000 tot 30.000 m² voor het koelen en spoelen.

Beantwoording

De door reclamanten genoemde maatvoeringen van 3.000 m² respectievelijk 6.000 m² is gekoppeld aan agrarische bollenteeltbedrijven c.q. gemengde bedrijven. Voor agrarisch aanverwante bedrijven is een oppervlaktemaat in het huidige bestemmingsplan Buitengebied opgenomen welke gerelateerd is aan de oppervlakte van de bouwvlakken.

Bij verzoeken om uitbreiding van Agrarisch Aanverwante bedrijven boven de maatvoering die het huidige bestemmingsplan op dit moment toelaat zal ten alle tijden worden gekeken naar de mogelijkheden voor een maatwerkoplossing.

In de evaluatie van de ISG 2009 is ook voor de teeltbedrijven vast komen te staan dat diverse ontwikkelingen in de sector aanleiding geven om de regels voor bedrijfsuitbreiding tegen het licht te houden. In de ISG 2016 is aangegeven dat de ingezette herstructurering en schaalvergroting (zoals ook beschreven in het Koersdocument voor de Economische agenda) op korte termijn zal leiden tot 25-30 kwekers met ten minste 60-70 hectare teeltrond (naast 50-70 nichespelers). De maximale bebouwingsmaat voor de teeltbedrijven is nu gerelateerd aan de teeltgronden. De schaalvergroting van dergelijke bedrijven wordt op dit moment geremd door de regeling. Het is wenselijk om de systematiek aan te passen zodat voor de grote teeltbedrijven de gewenste schaalvergroting op een juiste wijze gefaciliteerd kan worden. De zes greenportgemeente zullen hiervoor gezamenlijke uitgangspunten voor formuleren. Wij zijn dan ook van mening dat er geen ongewenste precedentwerking ontstaat.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

➤ **Waterbassins**

Reclamant 5 stelt dat het onduidelijk is wat er met de waterbassins gaat gebeuren. Worden deze nu vergroot, opnieuw aangelegd of is er sprake van een aanpassing van het huidige bassin, en wat is het gevolg daarvan voor de grondwaterstand. Reclamant concludeert dat in de regels niets is opgenomen waaruit blijkt dat de waterbassins aan de genoemde uitvoeringseisen moeten voldoen.

Beantwoording

De waterbassins maken geen onderdeel uit van het nu voorliggende bestemmingplan "Herenweg 362, Warmerdam Spoelbedrijf". Door de realisatie van de uitbreiding zullen een deel van de bestaande spoelbassins, welke zijn gelegen binnen de bestemming Agrarische doeleinden Bollenteelt, in het Bestemmingsplan Buitengebied 1^e en 2^e herziening, en het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016, (deels) moeten worden verplaatst en zullen worden geoptimaliseerd. Aanvrager zal bij de concrete uitwerking van de plannen overleg moeten voeren met de waterbeheerder.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

➤ Milieunormen

Gezien het feit dat rondom het bedrijf op zeer korte afstand woningen zijn gelegen vraagt reclamant 6 zich af of het bedrijf wel aan de milieunormen kan voldoen. Hierna is onvoldoende onderzoek gedaan. Reclamant stelt dat er naar de VNG richtlijnen wordt verwezen. Geoordeeld wordt dat er voldoende onderzoek moet worden gedaan en een afweging moet worden gemaakt of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening door een groot bedrijf toe te staan om zo'n korte afstand van woningen

Beantwoording

Het Spoelbedrijf Warmerdam is reeds jaren gevestigd aan de Herenweg 362 te Noordwijkerhout. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven onder hoofdstuk 5.4. is in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken naar de VNG richtlijnen Bedrijven en Milieuzonering. Het gebied langs de Herenweg is gekenmerkt door agrarische bedrijvigheid in combinatie met woningen, en aan te duiden als een gemengd gebied. De richtafstand die hiervoor geldt betreft 10 meter van de bedrijvigheid ten opzichte van de woningen. De dichtbij zijnde woningen liggen op 10 meter afstand van de planlocatie. Er wordt dan ook voldaan aan de richtafstand. Naar aanleiding van de zienswijzen is door de milieudienst een aanvullende rapportage opgesteld, zie bijlage 10. Het milieuadvies onderschrijft de in het bestemmingsplan opgenomen conclusie.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Aan het de toelichting van bestemmingsplan is wel het milieuadvies als bijlage 10 toegevoegd.

➤ Erfdienstbaarheid

Reclamant 6 merkt op dat op basis van een notariële akte Warmerdam in 2006 bij de verkoop van twee percelen een erfdienstbaarheid heeft verkregen. Inhoudende het recht van weg over een lengte van ca. 7 meter. Reclamant stelt dat Warmerdam regelmatig over het stuk grond en de aangrenzende percelen van de burens is gereden naar zijn spoelbedrijf. Op de aangrenzende percelen heeft Warmerdam alleen het recht van overpad. Het recht van weg bestaat alleen als er geen ander uitweg mogelijkheid is, die is er op dit moment nog wel namelijk vanaf het spoelbedrijf. Op de tekening is geen uitweg gezien. Gevreesd wordt dat ook al het verkeer via het perceel van reclamant zal gaan, hetgeen een onevenredige belasting zal zijn van het perceel. Er is dan ook sprake van een privaatrechtelijke belemmering op de plannen.

Beantwoording

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven zal het verkeer via het terrein van het spoelbedrijf worden afgewikkeld. Er zal geen aparte verbindingsweg worden aangelegd rondom het bedrijf. De vrachtwagens zullen voornamelijk laden en lossen op het voorterrein. Privaatrechtelijke overeenkomsten met betrekking tot erfdienstbaarheden zoals recht van weg of overpad, staan los van dit bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

➤ Beeldkwaliteit

Reclamanten 8 en 9 zijn van oordeel dat de voorgestane beeldkwaliteit als genoemd in de toelichting niet is doorvertaald in de regels en derhalve niet handhaafbaar is. De aanbevelingen zijn naar het oordeel van reclamant ook kansloos, onlogisch en onuitvoerbaar. Bij een voor reclamanten ongewenste positieve besluitvorming wordt verzocht om dan op zijn minst de paragraaf over het beeldkwaliteit integraal / bindend op te nemen in de voorschriften van het bestemmingsplan en handhavend op te treden wanneer dit niet wordt uitgevoerd.

Beantwoording

De ruimtelijke kwaliteit van de omgevingsvergunning zal worden getoetst door de welstandscommissie of diens gemandateerde.

Deze zal de aanvraag mede toetsen aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en de verwijzing naar de landschapsvisie Hogeveensepolder; de gemeenteraad is voornemens deze als onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied 2015 vast te stellen als aanvullend beleid op de huidige welstandsnota. De voorgestelde kleuren komen voort uit de landschapsvisie.

Opgemerkt dient te worden dat het technisch mogelijk is om materialen in donkere kleuren uit te voeren en het binnenklimaat aangenaam te houden voor werkzaamheden, van onuitvoerbaarheid is naar ons oordeel geen sprake.

Het waterbassin aan de zijkant zal de beleefbaarheid van water als dragende structuur in het landschap versterken. De Hogeveensepolder is een zanderijlandschap, water is hier een zeer kenmerkend element. Dat het waterbassin een industriële uitstraling heeft doet niet af aan de structuur, tenslotte zijn de sloten in het zanderijlandschap ook ten dienste aan de bedrijvigheid van de omliggende percelen met bloembollen.

In de planregels is expliciet een verwijzing gemaakt naar de landschappelijke inpassing

Conclusie

De zienswijzen geven op dit onderdeel (deels) aanleiding om de toelichting in het bestemmingsplan en de planregels te wijzigen.

Hoofdstuk 4 Staat van wijzigingen

Toelichting

- Op grond van de zienswijzen zijn de volgende bijlagen bij de toelichting toegevoegd:
 - o bijlage nota van zienswijzen
 - o bijlage 8 onderbouwing verkeer
 - o bijlage 9 bezonningstekeningen
 - o bijlage 10 milieuvadvis
- In de toelichting is op diverse plekken verduidelijkt dat voor de uitbreiding een maximale goothoogte is ingevoegd van 8 meter. In het ontwerp bestemmingsplan werd enkel uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10 meter. Ook de goot- en bouwhoogtes van andere bouwoonderdelen is op enkele plekken aangepast.
- In paragraaf 2.4. onder de kop "landschappelijke inpassing is geborgd in dit bestemmingsplan" is de borging van de landschappelijke paragraaf in dit bestemmingsplan beschreven.

Planregels

In de planregels is expliciet een verwijzing gemaakt naar de landschappelijke inpassing door

- invoeging van artikel 3.4.

"3.4. specifieke bouw- en gebruiksregels"

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel: bouw en gebruik overeenkomstig de bestemming "bedrijf-Agrarisch aanverwant is uitsluitend toelaatbaar indien de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in "bijlage 1 landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd en in stand gehouden.

- Invoeging van bijlage 1 bij de regels

Verbeelding

- Invoegen van de maximale goothoogte van 8 m ter voor de uitbreiding c.q. het nieuwe gebouw.
- Verwijderen van de aanduiding "kap" vanaf de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Dit omdat de borging van de landschappelijke inpassing is opgenomen in artikel 3.4 en bijlage 1 bij de regels.