Hoofdlijnen bedenkingen:

1. Enorme omvang bedrijf en gebouwen

A. Bouwoppervlak maar liefst **3 x zo groot** als huidig

van 2.030 m2 naar 6.381 m2 (RO p. 6)

B. Bouwvolume maar liefst **6,5 x zo groot** als huidig

van 12.420 m3 naar 81.583 m3 (RO p.6)

C. Bouwhoogte bestemmingsplan is max 10 m1,
maar wordt 14,2 m1 (RO p.6). is **42% hoger**

NB.1 **ONJUISTE INFORMATIE** in Nota beantwoording zienswijzen:
i) bij punt 2, pag 5, dat bouwhoogte tot *"circa 11 m1 wordt teruggebracht*". Bij punt 1, pag 7 bouwhoogte aanpassing naar *"c.a. 12 m1*". Twee verschillende getallen ??
ii) Maar bouwtekening is helemaal **niet aangepast** !! Dus geen aanpassing !

NB.2 **ONVOLLEDIGE INFORMATIE**: Nota zienswijzen gaat helemaal NIET in op enorme toename van a) bouwoppervlak en b) bouwvolume.

2. Welstandscommissie Dorp Stad Land is ook faliekant tegen

Zie UITDRUKKELIJK NEGATIEF advies van 19 februari 2020:

WELSTANDSADVIES op verzoek van de gemeente **Noordwijk** over ondervermeld plan:

betreft	:	aanvraag omgevingsvergunning
nummer gemeente	:	4697719
omschrijving	:	nieuwbouw bedrijfspand met kantoor t.b.v. Waspeencentrum Katwijk
adres	:	Leidsevaart 228a, 2203 LC, Noordwijk
datum vergadering	:	6 februari 2020

De commissie heeft zich bij deze advisering gebaseerd op het beleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in haar welstandsnota.

Het pand is gelegen in welstandsgebied 18 (agrarisch landschap - normaal welstandsniveau). De beoordeling is gericht op het behoud van de oorspronkelijke landschappelijke kenmerken, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding.
Voorgesteld plan past niet binnen het bestemmingsplan. De commissie heeft kennis genomen van de ruimtelijke onderbouwing d.d. oktober 2019, opgesteld door RooBeek Advies.

Conclusie
Niet akkoord. Het plan is strijdig met redelijke eisen van welstand.

Motivering
Bebouwing heeft volgens het beleid in dit gebied een ondergeschikte rol. Met de voorgestelde uitbreiding van het bebouwde oppervlakte, gecombineerd met de voorgestelde hoogte, is het gebouw zeer nadrukkelijk aanwezig in zijn omgeving. De commissie is van mening, dat hiermee de landschappelijke kenmerken van het gebied worden aangetast.
In dit verband wordt ook opgemerkt, dat de locatie is gelegen aan de Haarlemmertrekvaart, welke onderdeel uitmaakt van de *Trekvaart Belevingsroute*, één van de zeven in 2019 door de provincie aangewezen te behouden erfgoedlijnen.
De voorgestelde schaalvergroting op deze locatie betekent een ongewenste aantasting van het landschap. De commissie is dan ook van mening dat dit een ongewenste ontwikkeling is voor deze locatie.

Ongewenst volgens welstandscommissie omdat:

a. Welstandsbeleid gemeente zegt dat bebouwing in dit gebied ondergeschikte rol moet hebben.
b. Maar, veel te groot
c. Maar, veel te hoog
d. Daardoor, zeer nadrukkelijk aanwezig in omgeving
e. Landschappelijke kenmerken gebied hierdoor teveel aangetast
f. Trekvaart Belevingsroute, provinciale te behouden erfgoedlijn

3. Duidelijk in strijd met provinciaal beleid

Ruimtelijke onderbouwing pag. 23 is MISLEIDEND en FOUTIEF

Artikel 6.17 Omgevingsverordening 2019 Zuid-Holland

> 6. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan bij uitzondering een andere ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is.
> 7. In afwijking van het eerste lid, kan het bestemmingsplan bestaande bebouwing of functies toelaten, anders dan bedrijven als bedoeld in het eerste lid, alsmede beperkte uitbreiding daarvan of wijziging naar een andere functie, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het bollenteeltgebied.

Géén lid 6 mogelijk: want **géén** "**zwaarwegend algemeen** belang en geen reële andere mogelijkheid"
Er speelt géén zwaarwegend algemeen belang, geen overheidsbelang.

Géén lid 7 mogelijk: want **géén** "**beperkte** uitbreiding of wijziging". Uitbreiding/wijziging is immers helemaal NIET "beperkt", maar juist het tegenovergestelde: een ENORME uitbreiding/wijziging.

> Nota zienswijze (pag 11, nr. 12) NEGEERT dit volstrekt, en doet net alsof het om een beperkte uitbreiding zou gaan.

Ruimtelijke onderbouwing pag. 23 is dus MISLEIDEND en FOUTIEF. Geeft ONJUISTE CONCLUSIE.

4. FOUTIEVE DROGREDENERING bij ‘onderbouwing’ locatie

A. Gebruikte argumentatie: “*ontwikkeling zou goed zijn, want illegaal gebruik van dit perceel eindigt dan.”*

Maar is FEITELIJK ONJUIST en ook een DROGREDENERING:

a) FEITELIJK ONJUIST: illegaal gebruik is al geëindigd. Jongeneel is al weg. Jongeneel zit in Valkenburg en in Rotterdam.
b) DROGREDENERING: Tegen illegaal gebruik, voor zover aanwezig, kan gewoon handhavend worden opgetreden.

NB: ONVOLLEDIGE Nota van zienswijze: Deze bedenking wordt niet genoemd, en gaat hier ook niet op in.

Dit bedrijf hoort qua aard en grote omvang op een **bedrijventerrein**.

> Waspeencentrum nu ook in Katwijk/Rijnsburg op bedrijventerrein. Passend qua grootte en qua aard. Niet passend in het buitengebied. Zie ook beleid provincie en welstandsadvies.

B. FOUTIEVE drogredenering nr 2:
“Waspeencentrum zou belangrijk zijn voor bollenstreek”.
Is onjuiste redenering.
- Wisselteelt bollen is vooral bloemen.
- Wortelen komen hoofdzakelijk uit Rijnsburg/Katwijk, en komen ook uit Noord-Holland en ook uit Italië.

Waspeencentrum kan dus overal zitten, is niet afhankelijk van Noordwijk en hoeft ook niet in buitengebied.

5. Ladder duurzame verstedelijking

Ruimtelijke onderbouwing pag. 18-19 is MISLEIDEND en FOUTIEF

VOLSTREKT ONJUISTE toepassing van de Ladder-toetsing.
Volstrekt onvoldoende onderbouwd en onderzocht.

Gebruikelijk is een onafhankelijk rapport waarbij de **gehele regio** wordt onderzocht, alle bedrijventerreinen in de gehele regio.

Het noemen van een paar beweerde pogingen van hervestiging is volstrekt onvoldoende.

NB.1 Volstrekt onduidelijk of waspeencentrum weg zou moeten uit Rijnsburg/Katwijk. Maar dat is ook niet het probleem van gemeente Noordwijk. En Noordwijk hoeft dat beweerde probleem dus niet op te lossen.

NB.2 Wortelen komen hoofdzakelijk uit Rijnsburg/Katwijk, en komen ook uit Noord-Holland en ook uit Italië. Waspeencentrum kan dus overal gevestigd worden, niet afhankelijk van Noordwijk. En zeker niet nodig om in buitengebied te vestigen.

6. Stikstofberekeningen ONJUIST

Volstrekt onjuiste getallen en volstrekt onjuiste en te lage getallen van autobewegingen.

Gaat alleen maar uit van huidig aantal personeel van waspeencentrum in Katwijk/Rijnsburg.

Maar waspeencentrum gaat verzes-voudigen van 10 werknemers naar 60 werknemers in ruimte en ook in personeel.

Zie ingetekende **kantine** met **60 stoelen**!! (o.a. p. 14 ruimtelijke onderbouwing).

Zie verder zienswijze zijdens , nr 39-43

CONCLUSIE:

WEIGEREN

van de

Verklaring van geen bedenkingen