Aan de leden van de gemeenteraad

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk

Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

gemeente@noordwijk.nl
www.noordwijk.nl

KvK nummer 73538469
BTW NL8257.92.150.B01
IBAN NL34BNGH0285044621
BIC BNGHNL2G

Noordwijk, 8 april 2025

Zaaknummer	: 840186
Verzenddatum	: 8 april 2025
Onderwerp	: Adviesrecht Bopa Schippersvaartweg naast 67
Bijlage(n)	: Geen

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 27 maart 2025 stond het dossier 'Adviesrecht Bopa Greenportwoning Schippersvaartweg naast 67' op de agenda van de commissie ruimte voor de beeldvormende sessie. Hierin zijn veel vragen gesteld waarop in een aantal gevallen is verzocht om hier schriftelijk op terug te komen.
Veel van de gestelde vragen tijdens de beeldvormende commissie hadden betrekking op de openheid en de eventuele aantasting hiervan. Om hier alsnog een goed beeld van te kunnen vormen is er een nadere toelichting opgenomen in dit schrijven.

Participatieverslag

Vraag: In het raadsvoorstel wordt gesproken over dat het participatie verslag is toegevoegd aan het raadsvoorstel, deze ontbreekt in de stukken.

Antwoord: In het raadsvoorstel is opgenomen dat de initiatiefnemer een participatieverslag heeft aangeleverd bij de aanvraag. Evenwel is ambtelijk toegezegd dat dit nog gedeeld kan worden met de raad. Op 31 maart 2025 is het participatieverslag toegestuurd aan de griffie met het verzoek dit te delen met de raad.

Procedure onder de Omgevingswet

Vraag: Is op deze procedure niet de uitbreide uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing was zoals vermeld in artikel 16.65, vierde lid Omgevingswet.

Antwoord: In artikel 16.65, vierde lid OW is het volgende opgenomen:

> Lid 4: Het bevoegd gezag **kan** afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bij besluit van toepassing verklaren op de voorbereiding van de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit:
>
> a. als het gaat om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, en
> b. waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

In de aanhef van lid vier is een cruciaal woord opgenomen namelijk het woord 'kan'. Dit betekent dat niet standaard de uitgebreide procedure van toepassing is als er een advies van de raad gevraagd wordt. Het bevoegd gezag, in dit geval het college van burgemeester en wethouders, kunnen besluiten om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren als aan sub a én b wordt voldaan. Het college is van oordeel dat dit hier niet het geval is en heeft niet besloten om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren op deze aanvraag.

De aanvraag zal worden afgehandeld volgens de reguliere procedure.

Overeenkomsten

Vraag: Vindt er ook een compensatie plaats voor de bollengrond?

Antwoord: De gemeente sluit voordat er een omgevingsvergunning verleend wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers. Hierin worden onder andere nadeelcompensatie en de inzet van het ambtelijk apparaat in geregeld.

Met GOM wordt voor het onttrekken van bollengrond een overeenkomst onttrekking 1e klas bollengrond (bollengrond compensatieovereenkomst) afgesloten. Naast de compensatie moet voor een greenporttitel ook separaat een afdracht plaatsvinden, het greenportcertificaat (greenporttitel).

ISG2016

Vraag: Is de locatie van deze greenportwoning gelegen in de stippellijn of het witte vlak?

Antwoord: De locatie is gelegen tussen de stippellijn en het groene vlak in. Dus in het witte vlak.



Nadere toelichting inpassing

Landschapsvisie Hogeveense Polder

In het bestemmingsplan is opgenomen dat bij een afwijking doormiddel van een omgevingsvergunning voldaan moet worden aan de ontwerpprincipes uit de Landschapsvisie Hogeveense Polder. De ontwikkelprincipes zijn opgedeeld in zeven thema's: Water als drager, Bedrijvenlandschap, Bebouwing, Erven, Flora en Fauna, Recreatie en beleving en Randen van de Polder. In dit geval zijn paragrafen 4.3.2. Privé bebouwing en 4.4.2. Privé erf relevant (in de thema's Bebouwing en Erven).

Het ruimtelijk voorstel uit paragraaf 4.3.2. luid:

1. Niet verstoren van bestaande zichtlijnen en doorzichten naar achtergelegen polder of het silhouet van de bebouwing van de kernen en herkenningspunten
2. Behoud aanwezigheid sloot als erfscheiding. Dit heeft de voorkeur boven een schutting of hoog opgaand groen
3. Behoud van het contrast van het representatieve voorerf en het landelijke achtererf
4. Koesteren van bebouwing die het gebied haar identiteit verleent zoals bollenschuren en arbeiderswoningen
5. De bouwstijl van gebouwen dient een landelijk karakter te hebben en aansluiten op de omgeving. Er dient sprake te zijn van hiërarchie in volume, situering, goot- en bouwhoogte, functie, materiaal en kleurgebruik
6. Voorkeur voor materialen en kleurgebruik zijn baksteen en sobere, neutrale kleuren zoals donkergroen, bruin, donkergrijs en zwart. Geen wittinten of glimmende materialen, ook niet voor het dak

Het ruimtelijk voorstel uit paragraaf 4.4.2. luid:

1. Een functioneel en ruim erf dient met een goede landschappelijke inpassing in het patroon van de verkaveling en landschap te volgen
2. Bestaande zichtlijnen en doorzichten naar achtergelegen gronden of het silhouet van de bebouwing van de kernen en herkenningspunten mag niet worden verstoord
3. Behoud aanwezigheid sloten, sloot als erfscheiding verdient de voorkeur boven schutting of hoog opgaand groen
4. Erf zo compact mogelijk houden, losse schuren en gebouwen zijn een storend element in het landschap
5. Stimuleren van lage erfbeplanting met hogere soorten; erfbeplanting versterkt het ensemble van woonhuis en bedrijfsgebouwen en zorgt voor een groene uitstraling van het erf
6. Beperk erfverharding en parkeerplaatsen
7. Erfbeplanting dient functioneel, eenvoudig en streekeigen te zijn
8. Inpassing van een paardenbak op het erf zelf, bij voorkeur aan de achterzijde in laag groen opgenomen zodat doorzichten behouden blijven. Het materiaalgebruik van de omheining dienen aarde kleuren te hebben zodat deze zo min mogelijk opvallen in het landschap

Er kan gesteld worden dat er voldaan wordt aan de eis om bij een omgevingsvergunning te voldoen aan de ontwikkelprincipes zoals opgenomen in de landschapsvisie Hogeveense polder. Het plan voldoet, met het stellen van voorwaarden aan de vergunning ten aanzien van de beplanting, aan de ontwikkelprincipes.

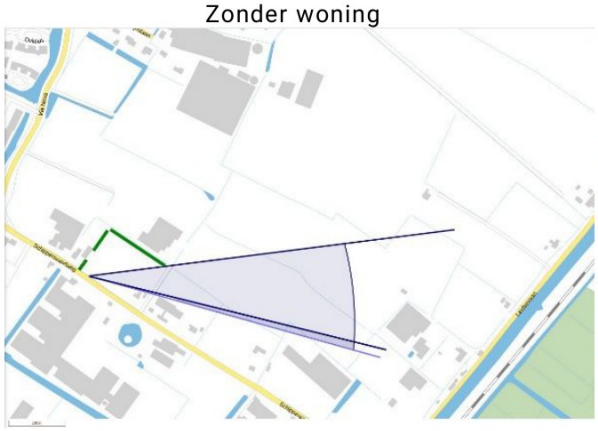
Openheid

De greenportwoning wordt ten westen van de bestaande bedrijfswoning aan de Schippersvaartweg 67 beoogd. De te beleven openheid vanaf dit gedeelte van de Schippersvaartweg is beperkt. Je kijkt namelijk vanaf de Schippersvaartweg tegen de bestaande bebouwing en landschappelijke inpassing aan van het bedrijf Bouwmeester Vaste Planten BV. Effectief kan je nu vanaf de Schippersvaartweg, haaks gezien, slechts circa 100 meter de polder in kijken.

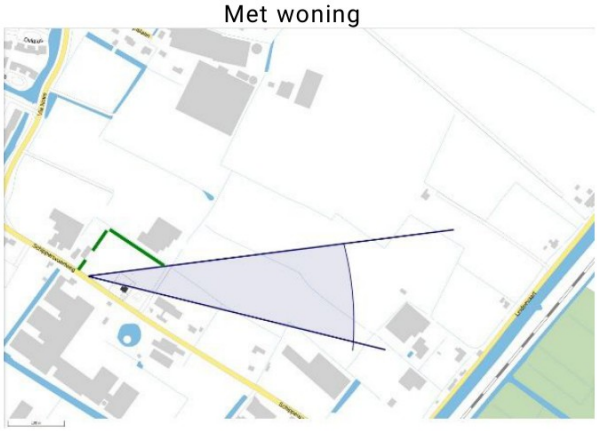
Wanneer men kijkt vanaf de Schippersvaartweg meer naar het oosten, dus schuin weg vanaf de Schippersvaartweg, zal er een beperkte aantasting plaatsvinden. Er zal immers een woning gebouwd gaan worden. De benodigde haag, jaarrond groen met een hoogte van 1,5m, zal geen beperking van dit zicht zijn.

Zoals op de afbeeldingen hieronder weergegeven is de aantasting, het rood gearceerde deel, beperkt. Hoe dichter bij de woning hoe groter, maar dan komt het zicht ook meer en meer op de bedrijfsbebouwing en de beplanting daarvan. In de onderste van de drie beelden reeksen is te zien dat het zicht op de Hogeveense polder vanaf die positie niet beperkt wordt door de nieuwe woning, maar door hetgeen zich hier al bevindt. Al met al vindt er slechts een zeer beperkte aantasting plaats van de beleving van de openheid van het landschap.

Zonder woning

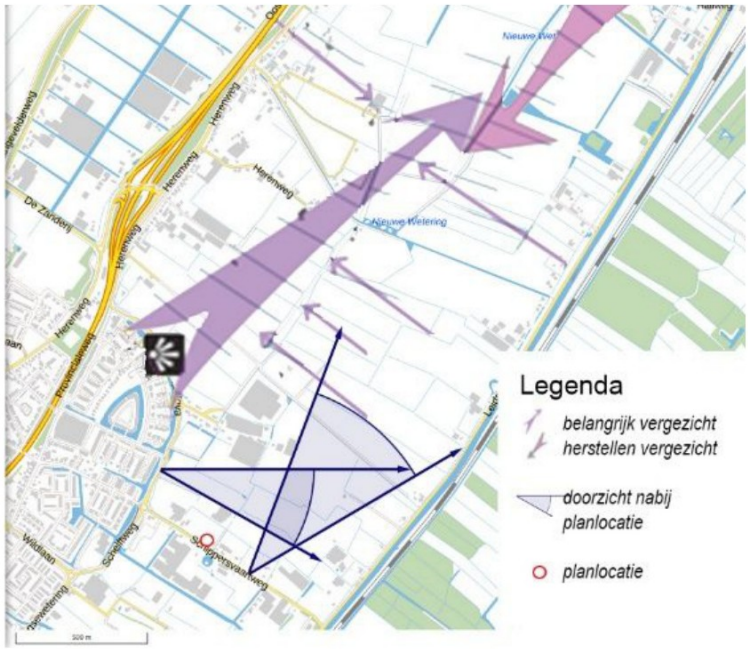


Met woning



Hierbij dient tevens het grotere plaatje in ogenschouw genomen te worden. Waarbij rekening gehouden wordt met de reeds aanwezig bebouwing in de Hogeveense polder. Namelijk de bedrijfsbebouwing van Bouwmeester Vaste Planten BV en de bebouwing aan de Robijnslaan. Welke zichtlijnen vanaf de Schippersvaartweg grotendeels al blokkeren.

De belangrijkste doorzichten liggen niet bij de planlocatie, maar iets verder langs de Schippersvaartweg en bij de Schelftweg. In onderstaande afbeelding zijn de belangrijke en de te herstellen vergezichten uit de landschapsvisie Hogeveens polder overgenomen (paars) en de doorzichten nabij de planlocatie (blauw). De nieuw te bouwen woning heeft daarop geen invloed.



Lokale ondernemers

De initiatiefnemer is mede-eigenaar van Bouwmeester Vaste Planten BV. De omliggende gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer en worden gebruikt in overeenstemming met de bestemming. Op dit moment beschikken zij over circa 26 hectare (deels aaneengesloten) kwekerijpercelen in de Hogeveense polder, voor het kweken van vaste planten. Het behoud van een vitale kwekerij dient beide belangen. De initiatiefnemer heeft er baat bij om het volledige teeltareaal rondom het bedrijf te behouden. Dit draagt op de lange termijn bij aan de openheid van de Bollenstreek en het behoud van belangrijke zichtlijnen binnen de bredere context van de Hogeveense polder.

Lokale binding.

De initiatiefnemer is geboren en getogen in Noordwijkerhout. Er zijn meerdere argumenten te benoemen waarom er voor de initiatiefnemer een noodzaak is om naast het bedrijf te wonen. Allereerst vereist de groei van het bedrijf een steeds grotere tijdsinvestering, met name tijdens de lange werkdagen van het hoogseizoen. De continue nabijheid van de initiatiefnemer waarborgt een snelle respons bij calamiteiten, wat niet alleen de continuïteit en veiligheid van het bedrijf ten goede komt, maar ook bijdraagt aan duurzaamheid. Als gevolg van snel ingrijpen bij ziekten, hoeft minder vaak naar chemische middelen gegrepen te worden. Daarnaast draagt wonen naast het bedrijf bij aan een effectieve bedrijfsvoering door een verbeterd overzicht, verhoogde veiligheid en directe controle over de schuur, machines en (vast) personeel.

Jonge Ondernemers

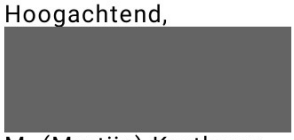
Wat deze GOM-woning uniek maakt is dat hij bedoeld is voor de jonge ondernemer van de aangrenzende kwekerij. Deze ondernemer is geboren en getogen in Noordwijkerhout en draagt de bollenteelt in zijn genen. In de gemeente zijn al diverse GOM-woningen gebouwd, waarbij recent de openheid van het landschap zwaarder wordt gewogen. Een Greenportwoning is bedoeld als financiële drager voor het vergroten van de openheid van de streek. Door de financiële bijdrage kan elders een grotere bijdrage aan de openheid worden geleverd door bebouwing af te breken en grote aaneengesloten teeltgebieden te realiseren. Het zijn de bollenteeltbedrijven die zorgen voor het behoud en onderhoud van het open landschap en de bollengronden. Doordat deze woning wordt gebouwd ter versterking van één van de bedrijven die de Bollenstreek openhouden, maakt dat deze woning de openheid van de streek op méér dan één manier dient.

Conclusie

Gezien het grote aantal vragen over de openheid is bovenstaande analyse opgesteld. Hieruit valt op te maken dat er geen, tot zeer weinig, aantasting plaatsvind van de openheid van de Hogeveense polder. Ook wordt voldaan aan de ontwikkelprincipes uit deze visie.

Een nadere toelichting van uit de initiatiefnemer geeft daarbij ook een goed inzicht in de motivatie en de betrokkenheid van de initiatiefnemer.

Hoogachtend,



M. (Martijn) Kortleven
wethouder