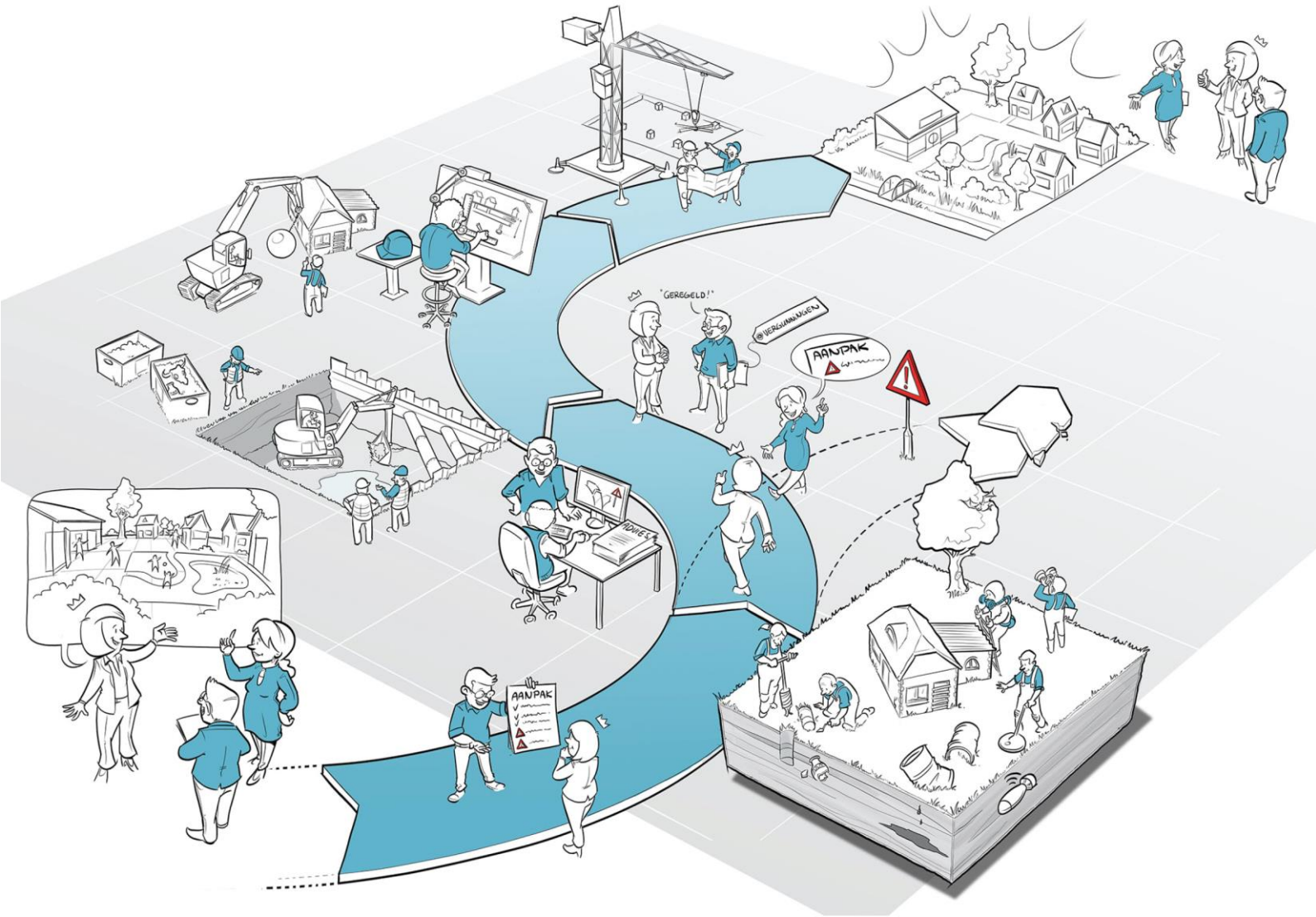
integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunningaanvraag
De Boender 7 en 10, Noordwijk



IDDS
's-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.nl

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
071 - 402 8586

IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
KvK: 09157054
BTW: NL 815255172 B01
IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunningaanvraag

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunningaanvraag Heemskerk Vaste Planten B.V.
De Boender 7 en 10, Noordwijk

Datum	:	13 juni 2023 (aangepast 30 oktober 2023)
Kenmerk	:	A1287/JLA/rap5.1
Contactpersoon	:	Dhr. S. van Roijen en Dhr. J.C. Langeweg

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoud

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Beknopte samenvatting principeverzoek maatwerkprocedure 5

2. Bestaande situatie 7
2.1 Huidige situatie planlocatie 7
2.2 Vigerend bestemmingsplan 10
2.3 Gewenste situatie 12
2.4 Groeninpassing 16

3. Beleidskader 19
3.1 Rijksbeleid 19
3.2 Provinciaal beleid 20
3.3 Regionaal beleid 23
3.4 Gemeentelijk beleid 24

4. Omgevingsaspecten 27
4.1 Geschiedenis, cultuurhistorie en archeologie 27
4.2 Bedrijven- en milieuzonering 29
4.3 Bodemkwaliteit 30
4.4 Ecologie – soortenbescherming 31
4.5 Ecologie – gebiedsbescherming 31
4.6 Externe veiligheid 32
4.7 Geluidhinder 35
4.8 Luchtkwaliteit 35
4.9 Water 37
4.10 Verkeer en parkeren 38
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 38

5. Uitvoerbaarheid 40
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 40
5.2 Financiële uitvoerbaarheid 40
5.3 Eindconclusie 40

6. Bijlagen 41

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de percelen De Boender 7 en 10 in Noordwijk is een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend. Op De Boender 7 overschrijdt de bestaande hoeveelheid kas en bedrijfsbebouwing de volgens het bestemmingsplan toegestane oppervlaktes. Aan De Boender 10 is er een materieeloverkapping en opslag voor gereedschap die niet in lijn zijn met het bestemmingsplan.

Deze omgevingsvergunningsaanvraag is onderdeel van de gevolgde procedure. Deze wordt ook wel aangeduid als maatwerkprocedure, en is doorlopen om de bestaande strijdigheid met het bestemmingsplan aan De Boender 7 en De Boender 10 te legaliseren.

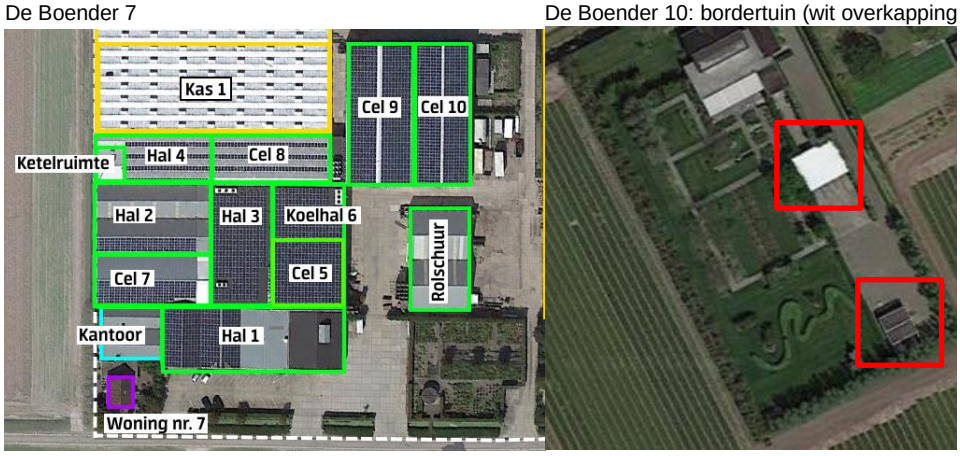
Voorafgaand hieraan werd een principeverzoek opgesteld dat met instemming van het college van B&W van Noordwijk als pre-advies werd voorgelegd aan het Overlegplatform Greenport RO. Hierop is positief geadviseerd en aangegeven dat de omgevingsvergunning aangevraagd kan worden voor de gewenste legalisatie.

Het principeverzoek en de reactie van het Overlegplatform Greenport RO zijn als bijlagen toegevoegd. In de volgende paragraaf 1.2 wordt een beknopte samenvatting van het principeverzoek weergegeven.

Dit document betreft de ruimtelijke onderbouwing op de omgevingsvergunningaanvraag en richt zich in het bijzonder op de bebouwde bedrijfslocatie De Boender 7 met kassen, loodsen, rolschuur en bebouwing in de bordertuin aan De Boender 10.

Onder hoofdstuk 3.1 worden de legalisaties verder beschreven met gedetailleerde afbeeldingen. Kort samengevat betreft de aanvraag:

De Boender 7 | De Boender 10: bordertuin (wit overkapping / onder opslag)



Figuur 1: De Boender 7 (links) en De Boender 10 (rechts) met daarop de betroffen opstallen welke onderdeel zijn van deze aanvraag

LEGALISATIES	
De Boender 7	Toestaan van koelcellen 9 en 10
	Aanpassen van kasruimte 1 naar schuurruimte: hal 4, cel 7, cel 8, rolschuur
De Boender 10	Vergunnen bebouwing materiaaloverkapping en opslag materiaal

Onderdeel van het eerdere principeverzoek was ook de uitbreiding van kassen en schuren op De Boender 9. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat dit deel uit het principeverzoek geen onderdeel is van voorliggende vergunningsaanvraag. Voorliggende vergunningsaanvraag betreft alleen de legalisatie van De Boender 7 en 10.

1.2 Beknopte samenvatting principeverzoek maatwerkprocedure

In deze paragraaf wordt het principeverzoek, waarmee het college heeft ingestemd, samengevat. Omdat De Boender 9 onderdeel was van dit principeverzoek, wordt dit in deze paragraaf ook nog benoemd. Deze is echter geen onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag. De samenvatting is als volgt.

Aan de Boender 7 t/m 9 te Noordwijk is de bedrijfsbebouwing van Heemskerk Vaste Planten gecentreerd. Omliggende gronden in het Langeveld worden gebruikt voor het telen van vaste planten. Een deel van deze gronden is in bezit van Heemskerk of worden door Heemskerk gepacht. Aan de overkant van de weg ligt de Boender 10 waar een bordertuin is gesitueerd welke gebruikt wordt om de vaste planten voor de vermarkting te visualiseren en fotograferen. Een bordertuin is een tuin die bestaat uit diverse beplante zones, aangelegd rondom grasperken en wandelpaden. Deze bordertuin doet dienst als sier-fotografietuin omdat het wordt gebruikt om eigen geteelde planten te tonen en voor fotografische doeleinden.

De bedrijfsbebouwing op de Boender 7 t/m 9 is onderdeel van een groter bedrijf (Heemskerk Vaste Planten) met veel teeltgronden. De teeltgronden liggen binnen het Langeveld, de Bollenstreek en in Limburg. Alle bedrijfsbebouwing nodig voor het proces van het bedrijf is geclusterd op één locatie, namelijk De Boender 7 t/m 9.

Heemskerk focust op het veredelen en ontwikkelen van nieuwe planten omdat juist dit aspect van de bedrijfsvoering steeds meer door de markt wordt gevraagd. Tijdens het proces van ontwikkelen en veredelen, zijn de plantjes zeer kwetsbaar en kunnen ze gezien worden als couveuseplantjes. Hierdoor moeten de plantjes continu gemonitord worden in de verschillende kassen en op het land. Daarmee is het gedeeltelijk verplaatsen van bedrijfsbebouwing en daarmee opsplitsen van het proces niet denkbaar. Daarnaast is gedeeltelijke verplaatsing niet denkbaar omdat al het materiaal nodig tijdens het proces nu op de clusterlocatie staat opgeslagen. Volledige verplaatsing van het bedrijf is niet mogelijk omdat er simpelweg geen locatie beschikbaar is voor de geclusterde bedrijfsbebouwing in combinatie met omliggende teeltgronden. Daarnaast is de grond op de aangegeven locaties van mindere kwaliteit waardoor verplaatsing naar de aangegeven locaties ook financieel onhaalbaar is.

Heemskerk heeft een teeltkundig-biologisch pact gesloten met Firma P. de Groot en Zn. (De Boender 15) en samen bezitten zij 30% van de teeltgronden in het Langeveld. De biologisch duurzame teelt biedt een wenkend perspectief voor het Nationaal Park Hollands Duin en vanuit de voorbeeldrol en daarmee gepaard gaande kennis en kunde toegevoegde waarde voor de Greenport Duin- en Bollenstreek.

In de huidige bestaande situatie wordt het aantal vierkante meters bedrijfsbebouwing dat toegestaan is op De Boender 7 t/m 9 volgens het bestemmingsplan op de locatie overschreden. In de bordertuin is kleinschalige bebouwing aanwezig, namelijk materiaaloverkapping en opslagruimte, voor het opslaan van materialen ten behoeve van de bordertuin. De bordertuin is passend binnen het huidige bestemmingsplan, de bebouwing is niet voorzien.

Om de bestaande bebouwing aan De Boender 7 t/m 9 en De Boender 10 planologisch-juridisch te legaliseren, moet een maatwerkprocedure doorlopen worden. De conclusie zoals gemotiveerd en opgenomen in het principeverzoek is dan ook dat inbreiding op de locatie, hetgeen legalisatie van de overschrijding van het bestemmingsplan inhoudt, noodzakelijk is en daarmee een maatwerkprocedure moet worden doorlopen.

Tot slot wordt opgemerkt dat de percelen met bedrijfsbebouwing zorgvuldig landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Dit in een reactie op de aanbevelingen vanuit het Overlegplatform Greenport RO. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.4 (Groeninpassing) in deze onderbouwing. Voor een uitgebreidere toelichting van de werkzaamheden van Heemskerk Vaste Planten BV wordt verwezen naar het principeverzoek in de bijlage I.

2. Bestaande situatie

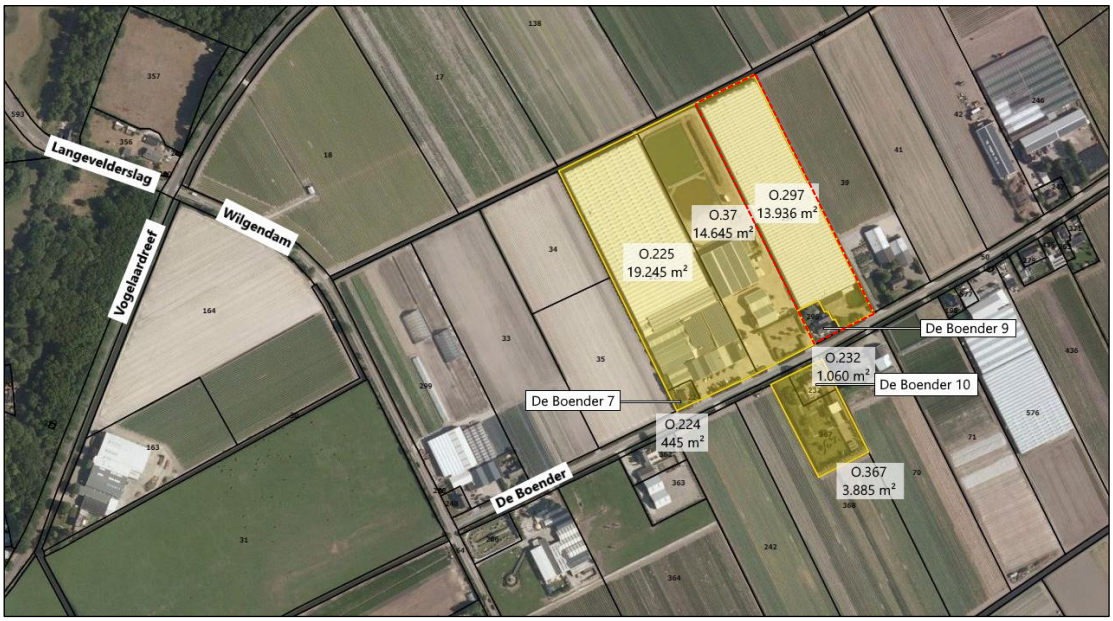
2.1 Huidige situatie planlocatie

Onder paragraaf 1.2 zijn onder meer de activiteiten van Heemskerk Vaste Planten kort weergegeven. De bedrijfslocatie zelf (inclusief omliggende teeltgronden in het Langeveld) wordt gebruikt voor de productie, kantoorruimte, hallen en opslag en is organisch gegroeid. De bedrijfslocatie behelst de volgende percelen: O.224 / O.225 / O.37 / O297 / O.232 / O.367. Zie ook figuur 2 voor het overzicht van de bedrijfslocatie. De locatie wordt ontsloten door De Boender die midden door het Langeveld loopt.

Deze omgevingsvergunningaanvraag betreft de legalisatie van overschrijdingen aan De Boender 7 en De Boender 10. Dat betreft de percelen die in onderstaande Tabel 1 zijn weergegeven. Percelen O.297 (De Boender 9) en O.232 (woning De Boender 10) zijn geen onderdeel van voorliggende aanvraag.

Tabel 1: Gegevens locatie

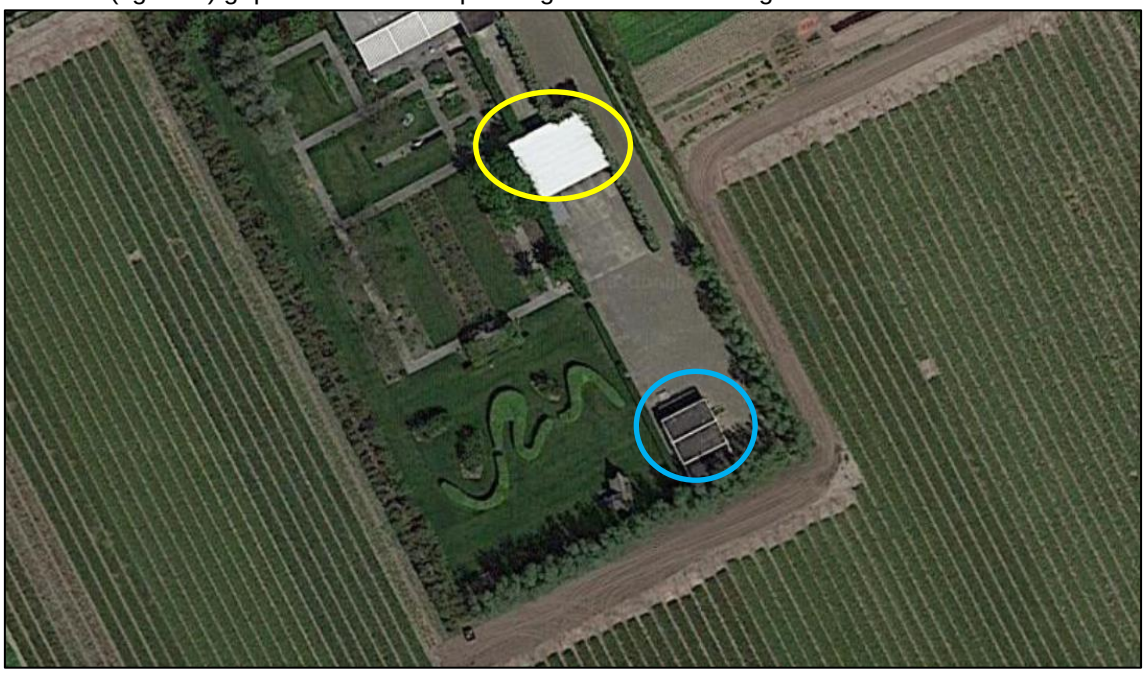
Plaats	Noordwijk
Locatie	De Boender 7 en 10
Perceel en oppervlakte (zie figuur 2)	O.224 (De Boender 7, woning): 445 m² O.225 (bedrijfsbebouwing): 19.245 m² O.37 (bedrijfsbebouwing): 14.645 m² O.367 (siertuin): 3.885 m²



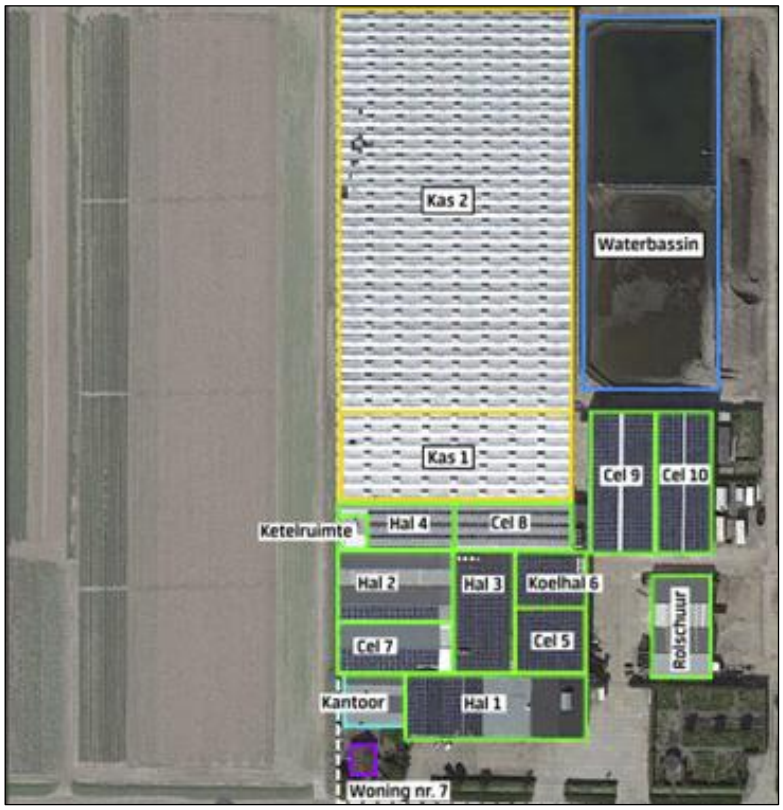
Figuur 2: Huidige situatie plangebied en bedrijfslocatie, met rood gestreept kader aangegeven wat geen onderdeel is van voorliggende aanvraag

Voor het verkrijgen van een volledig overzicht is de bedrijfslocatie aan De Boender 7 t/m 9 en De Boender 10 in figuur 2 op een luchtfoto weergegeven. Ter verduidelijking is met een rood kader weergegeven dat de percelen O.297 (De Boender 9) en O.232 (woning De Boender 10) geen deel uitmaken van voorliggende aanvraag. Op de luchtfoto zijn de verschillende gebouwen op het terrein weergegeven. In tabel 2 staan de bijbehorende oppervlaktes voor enkel De Boender 7 samengevat met op figuur 4 de bedrijfsbebouwing van enkel De Boender 7.

Aan de Boender 10 is een ongeveer 3.500 m² grote bordertuin gesitueerd naast de woning van de eigenaar van het bedrijf. De bordertuin is ingericht met een steeds wijzigende achtergrond voor fotografie van door Heemskerk verhandelde vaste planten. De woning heeft als bestemming ‘Wonen’ en de bordertuin heeft als bestemming ‘Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1’. Het belang van deze tuin is tweeledig. De klant kan de praktische gebruiksmogelijkheden aanschouwen. Daarnaast kan de fotografie gebruikt worden bij verkoopactiviteiten. De bordertuin is ook dicht bij het kantoor wat handig is voor het zaken doen. De bordertuin is een passende uitwerking van de bestemming Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1’, er wordt namelijk daadwerkelijk teeltproduct geplant. In de bordertuin is een overkapping voor het opslaan van materiaal geplaatst, met een oppervlakte van 78 m² . Tevens is een opslag voor gereedschap geplaatst, met een oppervlakte van 54 m². De materieeloverkapping en opslag voor gereedschap op locatie De Boender 10 maken onderdeel uit van de legalisatieslag door middel van deze omgevingsvergunningaanvraag. Figuur 3 toont de luchtfoto waarop de materiaalopslag en de gereedschap opslag te zien zijn. Figuur 4 betreft de luchtfoto van De Boender 7. In hoofdstuk 3 wordt de legalisatie verder uitgewerkt en is een luchtfoto (figuur 7) geplaatst met daarop de legalisaties in beeld gebracht.



Figuur 3: Luchtfoto materiaalopslag (geel) en gereedschap opslag (blauw)



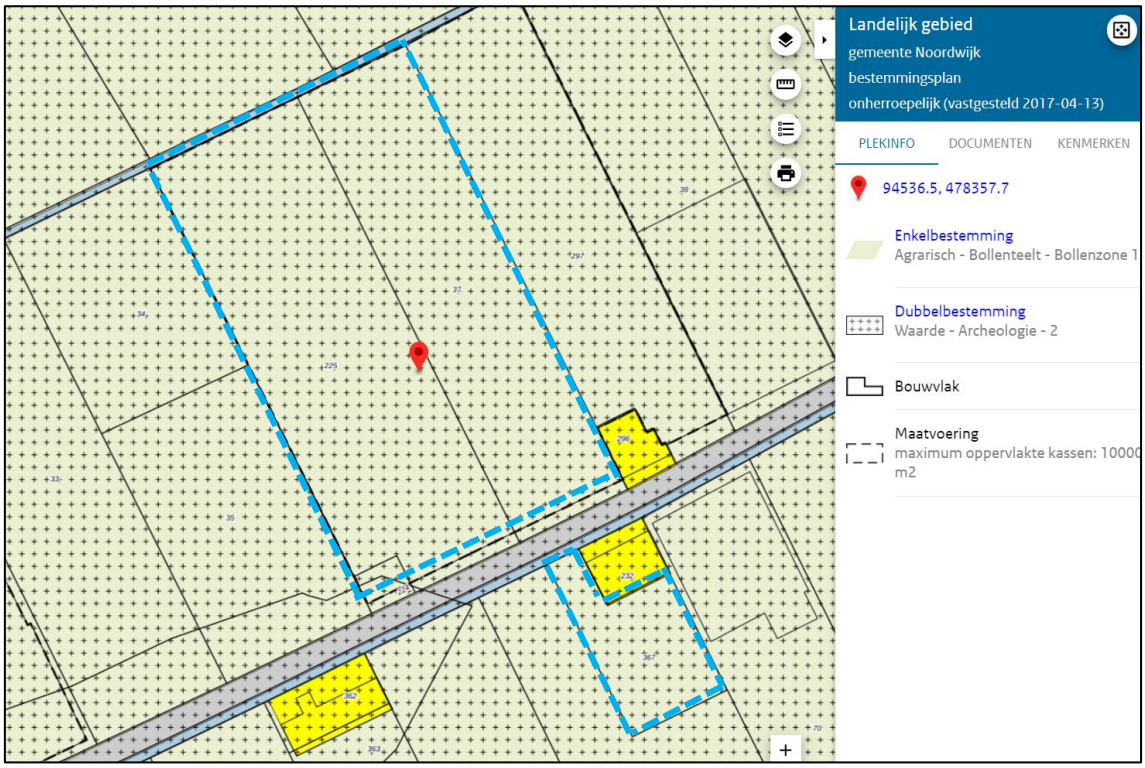
Figuur 4: Overzicht bedrijfsbebouwing De Boender 7

Tabel 2: Oppervlakte bedrijfsbebouwing op locatie De Boender 7

Bebouwing	**Opp. [m²]**	**Strijdig gebruik (nog niet gelegaliseerd)**
Kas 1 en 2	10.992	-
Waterbassin	4.378	-
Ketelruimte, hal 4 en cel 8	1.157	Voormalig kas en energiecentrum, vergund als kas
Koelcel 9 en 10	1.698	Voormalige schermhal, vergund als (rol)kas
Hal 2 en cel 7	1.463	Voormalige kas, vergund als kas
Hal 3, koelhal 6 en cel 5	1.470	-
Rolschuur	597	Voormalige rolkas, vergund als kas
Hal 1	1.077	-
Kantoor	304	-
Woning nr. 7	500	-
Totaal	**23.636**	
Totaal kas (1 en 2)	**10.992**	
Totaal overige bedrijfsbebouwing	**12.644**	

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is vigerend op de percelen aan De Boender 7 en 10. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 april 2017. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven met het projectgebied daarin aangegeven. Hierin zijn de geldende bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen.



Figuur 5: uitsnede verbeelding bestemmingsplan met projectgebied binnen blauw gestreept kader

Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan

De volgende strijdigheden zijn aan de orde:

Boender 7

1. Overschrijding maximum oppervlakte bedrijfsgebouwen (12.644 m^2 aanwezig tegenover 3.000 m^2 toegestaan).
2. Overschrijding maximum oppervlakte (10.000 m^2) aan kassen (10.992 m^2 aanwezig).

Boender 10

3. Realisatie overkapping en gebouw buiten bouwvlak.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden

Allereerst wordt gekeken of er in het bestemmingsplan binnenplanse afwijkingsmogelijkheden bestaan.

Oppervlakte bedrijfsgebouwen
Relevant is artikel 3.3.2. van het bestemmingsplan waarin is aangegeven dat onder voorwaarden de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 3.000 m^2 tot 6.000 m^2 mag worden vergroot. Omdat het in dit geval gaat om een oppervlakte van meer dan 6.000 m^2, biedt deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid geen uitkomst om de overschrijding van de oppervlakte te vergunnen.

Oppervlakte kassen
Voor de overschrijding van de maximum oppervlakte aan kassen is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid aanwezig binnen de regels van het bestemmingsplan.

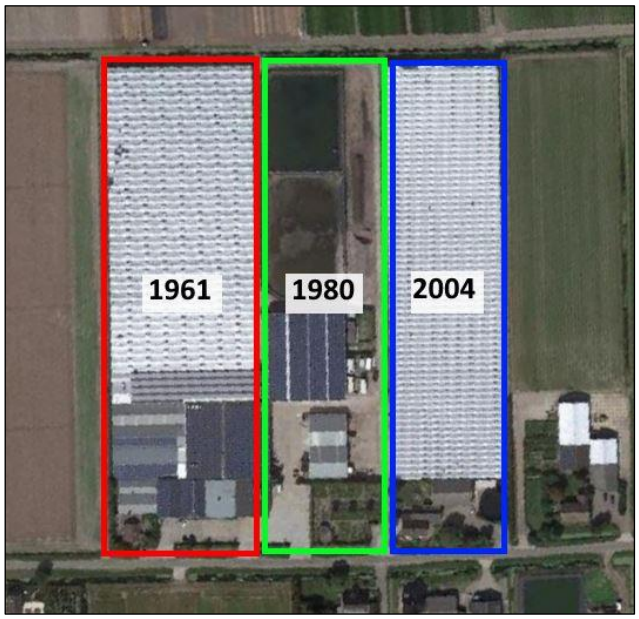
Realisatie overkapping en gebouw buiten bouwvlak
Voor de realisatie van een overkapping en gebouw (materiaalopslag) buiten het bouwvlak bestaan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

Motivering afwijkingen bestemmingsplan
De overschrijding van de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen komt voort uit de noodzaak tot voortdurende innovatie, namelijk om in business te blijven. Dat veroorzaakt uitbreidingsbehoefte van het betreffende bedrijf.
Bij de evaluatie en integrale herziening van de ISG in 2016 is het volgende opgenomen:

'Er ontstaan in de Greenport meer gemengde en hybride bedrijven, die een andere verhouding van kassen en schuren en het gebruik daarvan nodig hebben dan strikt passend is binnen de huidige definities van bedrijfstypen. Voorkomen moet worden dat hierdoor sterke en innoverende spelers in de knel komen. Er moet daarom ruimte zijn voor meer flexibiliteit in bedrijfstypologieën en ontwikkelingsmogelijkheden. Niet alle ontwikkelingen zijn op voorhand te voorzien. Er is dan ook geen behoefte aan nieuwe generieke regels, wel aan meer flexibiliteit en mogelijkheden voor maatwerk. Het gaat er daarbij vooral om ruimte te bieden aan bedrijven die greenportgerelateerd zijn, waarbij investeringen die onmiskenbaar bijdragen aan de kwaliteit van de Greenport mogelijk gemaakt kunnen worden. Gevestigde greenportbedrijven moeten zich op een goede wijze kunnen doorontwikkelen.'

Voorliggende legalisatie van de aanwezige bedrijfsbebouwing is het gevolg van het doorontwikkelen van het bedrijf, sluit aan bij het voorgaande en geeft aanleiding voor een maatwerkoplossing. Ditzelfde geldt voor de overschrijding van de oppervlakte aan (bestaande) kassen en de materiaal- en materieelopslag. De voorliggende aanvraag betreft de input voor de maatwerkoplossing.

Bovendien kan voor de kassen het volgende worden aangevuld. De aanwezige kassen zijn vergund binnen het toenmalige bestemmingsplan 1978, waar werd gesproken van de zogenaamde 2 ha regeling, inhoudend 10.000 m² opstallen met een wijzigingsbevoegdheid van B&W naar 20.000 m² opstallen. Dit gold destijds voor perceel Boender 7 en Boender 9 en het tussenliggende perceel waar in totaal 3 kwekerijen gevestigd waren. Deze 3 kwekerijen tezamen vormen nu de locatie van Heemskerk Vaste planten (zie figuur 6).



Figuur 6: Organische groei van Heemskerk Vaste Planten door geleidelijke aankoop van 2 andere kwekerijen

Perceel O.225 werd in 1961 aangekocht, perceel O.37 in 1980 en perceel O.297 in 2004.

Als de 3 kwekerijen niet waren samengevoegd zou elk perceel voldoen aan deze wijzigingsbevoegdheid. Het opvolgende/ vigerende bestemmingsplan heeft deze regeling niet overgenomen, waardoor de huidige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing niet is toegestaan. Om af te wijken van het bestemmingsplan kan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 medewerking worden verleend.

2.3 Gewenste situatie

In lijn met het principeverzoek bestaat de gewenste situatie uit het planologisch vastleggen van de ontwikkelingen met betrekking tot de bedrijfsbebouwing c.q. -uitbreiding die in de loop der jaren hebben plaatsgevonden op de bedrijfslocatie De Boender 7 en de bordertuin De Boender 10. Het Overlegplatform Greenport RO heeft positief geadviseerd op de maatwerkaanvraag (zie bijlage II).

Toestaan van koelcellen 9 en 10

Voor de bouw van de twee koelcellen stond op deze plek een schermhal met hetzelfde oppervlak (1.698 m²). Het toevoegen van deze koelcellen had hoge prioriteit om aan kwaliteitseisen te voldoen. Voor deze koelcellen is geen vergunning verleend. Omdat op de locatie van de koelcellen schermhallen stonden die voor de bouw zijn afgebroken, wordt het zicht niet méér belemmerd dan bij het gebruik van de daarvoor aanwezige bebouwing. Daarom is onderdeel van de gewenste situatie het toestaan van de reeds gebouwde koelcellen op de locatie.

Aanpassen van kasruimte naar schuurruimte

Op de locatie wordt momenteel vergunde kasruimte gebruikt als (niet vergunde) schuurruimte, zoals ook in tabel 2 aangegeven. Het gaat om hal 4 en cel 8, hal 2 en cel 7 en de rolschuur. Voor het bedrijf is het van belang dat de schuurruimte in de toekomst als schuurruimte in

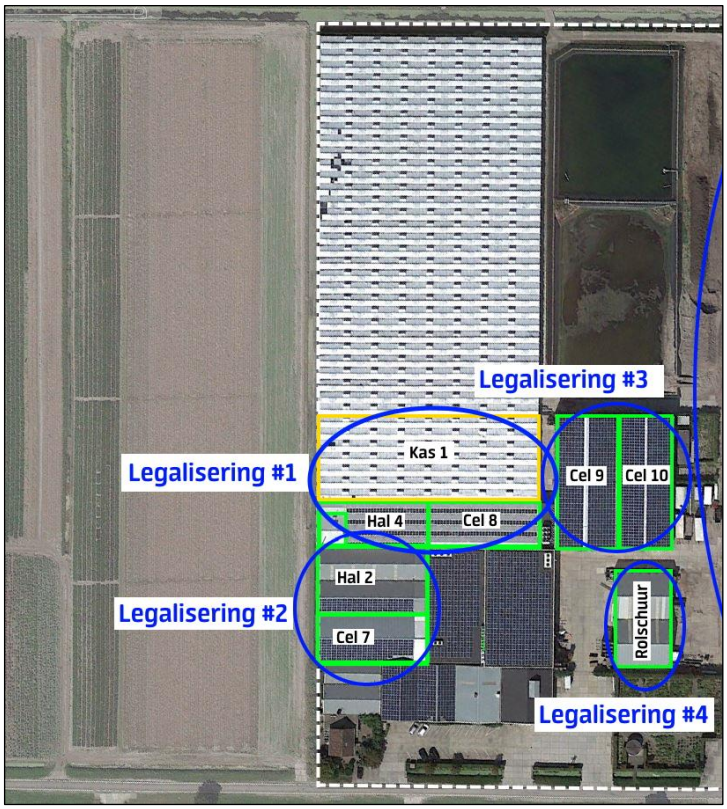
gebruik kan blijven en is daarom onderdeel van de aanvraag zodat deze schuren worden vergund en daarmee gelegaliseerd. Bij de verandering van kas naar schuurruimte is er aan de buitenkant qua zichtbelemmering niets veranderd. In feite is sprake van een verandering op papier door dat de oppervlakte van de schuur toeneemt en van de kasruimte afneemt.

Vergunnen bebouwing bordertuin aan De Boender 10

Zoals eerder gesteld, is er een bordertuin gesitueerd aan de Boender 10. De tuin ligt in een gebied met bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – bollenzone 1'. Daarmee is de bordertuin passend binnen de bestemming. In de tuin is ook een opslag nodig voor het stallen van tuingereedschap en één voor allerhande (compositie) materialen. Deze materieeloverkapping en opslag voor gereedschap zijn wel in strijd met het bestemmingsplan. Daarom is onderdeel van de gewenste situatie en daarmee met deze aanvraag omgevingsvergunning om de materieeloverkapping en de opslag van gereedschap op de Boender 10 toe te staan.

Overzicht gewenste ontwikkelingen

Alle gewenste ontwikkelingen voor de locatie De Boender 7 zijn schematisch samengevat in figuur 7. Onderdeel van de gewenste ontwikkeling is ook dat de materiaaloverkapping en opslagopstal in de bordertuin aan de Boender 10 worden vergund.



Figuur 7: Schematisch overzicht gewenste situatie De Boender 7

In bovenstaande figuur 7 zijn de 4 legaliseringsstappen aangeduid. Hieronder wordt kort de totstandkoming beschreven en verwezen naar de relevante bijlagen, die geordend zijn per legaliseringsstap.

Legalisering #1

In verband met opgetreden stormschade in februari 2013 is de kasruimte die in 1988 vergund is, vervangen (ter plaatse van de aanduiding kas 1, hal 4 en cel 8 in figuur 7). Hierover is contact geweest met de gemeente Noordwijk. De gemeente heeft goedkeuring gegeven voor het opnieuw opbouwen van deze kasruimte. Formeel is hiervoor echter geen vergunning aangevraagd, omdat in 2013 een (nieuw) ontwerpbestemmingsplan in voorbereiding was en de mogelijkheden voor deze aanpassingen zouden worden opgenomen. Dat ontwerpbestemmingsplan is uiteindelijk in oktober 2018 definitief geworden. Daarnaast is met betrekking tot de koelcellen 9 en 10 contact geweest met de Omgevingsdienst en gemeente Noordwijk naar aanleiding van de omgevingsvergunningaanvraag op 20 april 2018. Formeel is de vergunningverlening hiervoor ook nooit voltooid, om dezelfde reden als hierboven toegelicht. Daarom is voor een goede vergelijking een situatieschets “vergund” van vóór storm 2013 gemaakt (tekening 2660 A01-a_2022-04-01) en een situatieschets deels vergund 2021 (2660 A01-b_2022-04-01). De koelcellen maken deel uit van de legalisatieslag genoemd onder Legalisering #3.

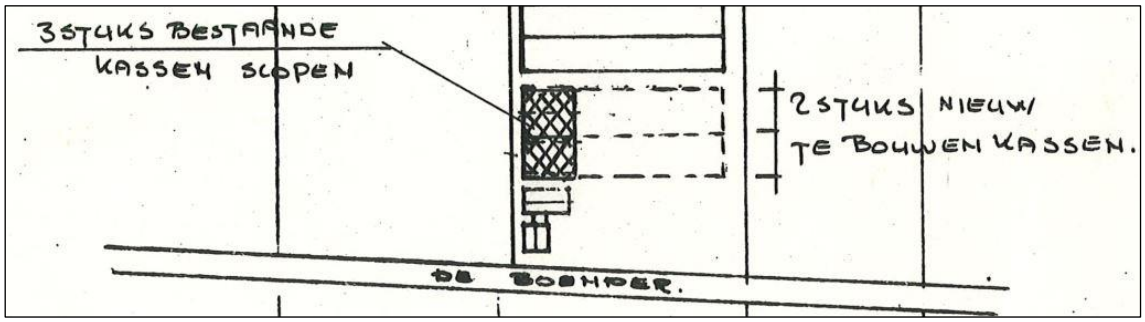
De relevante bijlagen zijn opgenomen in "Legalisatie 1 Bijlagen” en zijn:

- L1.1 Debets Schalke, 16-08-2013 – Vergunningstekening en Vergunningstekening details
- L1.2 Stol, 2660 18-02-2022: foto-overzicht A41
- L1.3 Stol, 2660 18-02-2022: tekening A31
- L1.4 Stol, 2660 A01-a_2022-04-01: situatie bestaande toestand De Boender 7 (ca. 2012)
- L1.5 Stol, 2660 A01-b_2022-04-01: situatie deels vergunde toestand De Boender 7 (2021)
- L1.6 Stol, 2660 A04_2023-10-30: gevels bestaande toestand De Boender 7 (ca. 2012)
- L1.7 Stol, 2660 A11_2023-10-30: situatie nieuwe toestand De Boender 7
- L1.8 Stol, 2660 A14-b_2023-10-30: gevels deels vergunde toestand De Boender 7 (2021)
- L1.9 Stol, 2660 A14_2023-10-30: gevels nieuwe toestand De Boender 7
- L1.10 Stol, 2660 B7 - 2013-2014: Topo Tijdreis vergelijking tussen situatie 2013 en 2014
- L1.11 Stol, 2660 B7 - 2014-2021: Topo Tijdreis vergelijking tussen situatie 2014 en 2021

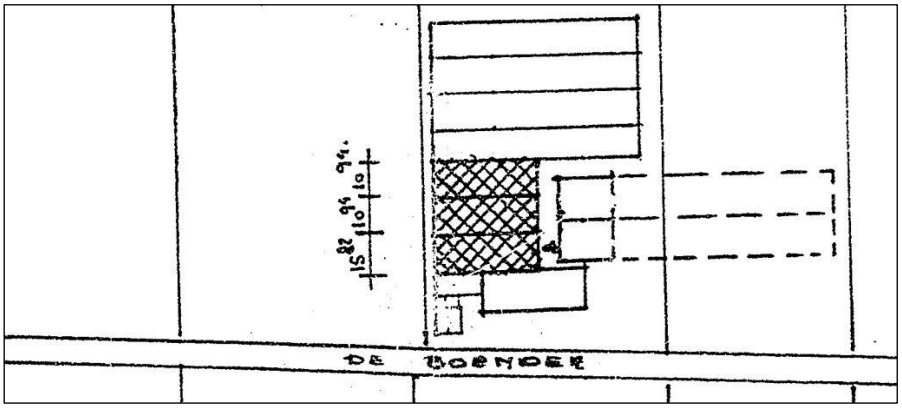
Legalisering #2

In 1971 en 1972 zijn vergunningen afgegeven voor de bouw van in totaal 3 rolkassen (respectievelijk 2 + 1) ten noorden van de in 1962 vergunde woning en bollenschuur op De Boender 7. Op 16 december 1986 is door de gemeente Noordwijk vergunning afgegeven voor de bouw van 2 rolkassen ter vervanging van deze drie rolkassen (zie de uitsnede hieronder in figuur 8). In 1989 is vervolgens vergunning verleend om 3 vaste kassen te plaatsen en de rolbanen van de rolkassen op te schuiven (zie de uitsnede in figuur 9). In de loop der jaren zijn met de groei van het bedrijf hier verwerkingshallen, koelcellen en schuurruimte tegenaan gebouwd. Gaandeweg ontstond zo ook de wens tot een ander gebruik van deze voormalige kasruimte en zijn de meest noordelijke twee (voormalige) kassen omgebouwd in verwerkingsruimte (hal 2), terwijl de zuidelijke kas nu dienstdoet als koelcel (cel 7). Qua constructie en aanzicht is er weinig veranderd, feitelijk is alleen het gebruik gewijzigd en zijn er ten behoeve van dit gebruik inpandig wat wijzigingen doorgevoerd, zoals ook te zien is op het bijgevoegde foto-overzicht.
Relevante bijlagen zijn opgenomen in "Legalisatie 2 Bijlagen” en zijn:

- L2.1 Gemeente Noordwijk 01-05-1989 Bouw vaste kassen op plek van Hal 2 en Cel 7
- L2.2 Gemeente Noordwijk 16-12-1986 Bouw rolkassen op plek van Hal 2 en Cel 7
- L2.3 Stol, 2660 18-02-2022: foto-overzicht A41
- L2.4 Stol, 2660 18-02-2022: overzichtstekening A01a
- L2.5 Stol, 2660 30-10-2023: tekening A31



Figuur 8: Uitsnede vergunning 16-12-1986



Figuur 9: Uitsnede vergunning 01-05-1989

Legalisering #3

Eind 2017 is de bouwaanvraag opgesteld voor de bouw van twee koelcellen (9 en 10). Op basis van deze tekeningen wordt gevraagd de bouwwerken te legaliseren.

Relevante bijlage is opgenomen in "Legalisatie 3 Bijlagen":

- L3.1 Vermeulen 14-12-2017 Bouwaanvraag koelcellen 9 en 10

Legalisering #4

Met de opschuiving van de banen voor de rolkassen zoals beschreven onder Legalisering #2 en de toevoeging van schuur-, verwerkings- en koelcelruimte kwamen de rolkassen uiteindelijk tot stilstand op de plek van de huidige rolschuur. Dit duidt ook meteen het gewijzigde gebruik aan, de schuur doet tegenwoordig dienst als opslagruimte. Oorspronkelijk vergund als kas is de rolschuur onderdeel van de aanvraag ter legalisering van dit gebouw als opslagruimte.

Relevante bijlagen zijn opgenomen in "Legalisatie 4 Bijlagen" en zijn:

- L4.1 Stol, 2660 18-02-2022 foto-overzicht A40
- L4.2 Stol, 2660 18-02-2022 overzichtstekening A01a
- L4.3 Stol, 2660 18-02-2022 tekening A30
- L4.4 Stol, 2660 A30_2022-04-01: bestaande en nieuwe toestand rolschuur De Boender 7

Legalisering #5

Ter plaatse van De Boender 10 is de legalisatie van de materieeloverkapping en opslag gereedschap gewenst om dit in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan.
Relevante bijlagen zijn opgenomen in "Legalisatie 5 Bijlagen" en zijn:

- L5.1 B10 materieeloverkapping: foto 1, 2, 3
- L5.2 Hardeman, a1_a1: ankerplan materieeloverkapping De Boender 10
- L5.3 Hardeman, A2_OS1: staaloverzicht materieeloverkapping De Boender 10
- L5.4 Hardeman, B1_OB1: beplatingsoverzicht materieeloverkapping De Boender 10
- L5.5 Stol, 2660 A03_2022-04-01: situatie bestaande toestand De Boender 10
- L5.6 Stol, 2660 A13_2022-04-01: situatie nieuwe toestand De Boender 10
- L5.7 Stol, 2660 A51_2022-04-01: nieuwe toestand opslag gereedschap De Boender 10
- L5.8 Stol, 2660 B10 - 2014-2021: Topo Tijdreis vergelijking tussen situatie 2014 en 2021

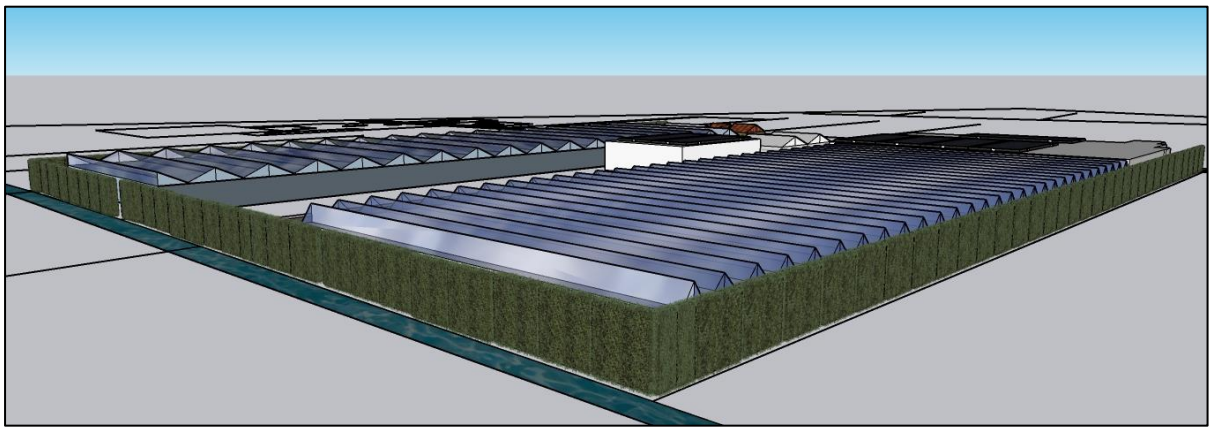
2.4 Groeninpassing

Jarenlang is Heemskerk al bezig met het onderzoeken van verschillende planten en bomen die een oplossing kunnen bieden voor de groeninpassing. De lastigheid zit hem in de zilte, krachtige zuidwestenwind die volwaardige groei van veel planten, hagen en bomen belemmert. Bovendien is er beperkt ruimte beschikbaar om een volwaardige bomenrij te realiseren om de bestaande bebouwing heen: variërend van 1 tot 2 meter tussen de kassen en de omliggende sloten. Enkele jaren terug is er een assortiment aan bomen achter kas 1 aangeplant om te testen of deze tot een volwaardige groeninpassing kunnen uitgroeien. Maar weinig daarvan komen echt tot wasdom, waarbij geldt dat met name de kruin achterblijft. Er zijn ook verschillende hagen uitgeprobeerd waaronder een liguster- en beukenhaag. Deze staan bekend om hun bestendigheid (juist ook tegen zilte wind), maar ook deze hagen groeiden niet goed. De toepassing van klimop bleek nog minder succesvol. Door de grillige groei en het feit dat deze plant zich niet laat temmen, is op meerdere plaatsen schade aan (het glas van) de kassen ontstaan.

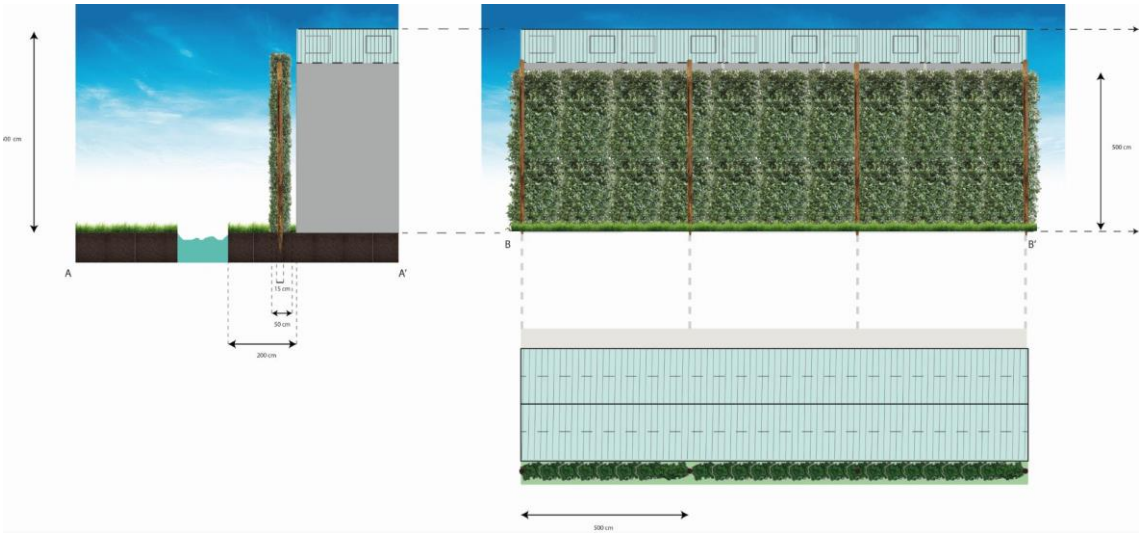
In een eerder voorstel is de mogelijkheid van het beplakken van de kassen met (al dan niet groen) camouflagefolie genoemd, alsmede het realiseren van een kunsthaag. Dat is niet met enthousiasme ontvangen door het bevoegd gezag: het heeft de voorkeur groen toe te passen dat qua landschappelijke inpassing aansluit bij het gebied.

Een nadere zoektocht naar geschikte hagen leiden ertoe dat het voorstel nu is een olijfwilghaag (Elaeagnus ebbingei) rondom de bedrijfsbebouwing te realiseren en deze zo landschappelijk in te passen in het Langeveld. Deze olijfwilg is een opgaande wintergroene boom/heester die al geplant is op het terrein om te testen en de geplante bomen groeien goed. Het is een haag met puntvormige bladeren, die goed groeit in zowel zon als halfschaduw en als enige ook bestendig is tegen de zuidwesten zeewind. En als leiboom met een breedte van 50cm wel 5mtr hoog wordt.





Figuur 10: Impressie van de olijfwilghaag op de locatie



Figuur 11: Principedoorsnede van de olijfwilghaag



Figuur 12: Sfeerimpressie van de nieuwe groeninpassing

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we ‘nationale belangen’. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De belangrijkste keuzes die worden gemaakt richten zich op het volgende. De opwekking van duurzame energie moet worden ingepast met oog op omgevingskwaliteit. Iedereen krijgt de komende jaren te maken met de overstap naar duurzame energie. Daarvoor zijn bijvoorbeeld meer windmolens en zonnepanelen nodig. Clustering is daarbij van belang en zonnepanelen worden in eerste instantie op en aan gebouwen gerealiseerd.

Ook moet er ruimte zijn voor een overgang naar een circulaire economie. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke omgevingskwaliteit vraagt goede inpassing van bedrijven, logistieke functies en datacentra.

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad.

Het landgebruik moet in balans zijn met natuurlijke systemen. Bijvoorbeeld door kringlooplandbouw. Zo wordt een goede bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit bevorderd. Om te kunnen blijven genieten van het landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt.

Voorliggend project is niet in strijd met nationale belangen uit de NOVI. De bestendiging van bestaande bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf dat biologische teelt toepast is passend binnen de doelen op circulariteit en landgebruik.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijksvaarwegen, de ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het voorliggende initiatief raakt niet aan een van de onderwerpen van nationaal belang uit het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing aan de ladder

In voorliggend geval is sprake van bestaande bebouwing dat reeds jaren onderdeel is van de bedrijfsvoering van het bedrijf waartoe het behoort. Hieruit blijkt dat er sprake was/is van een behoefte. Realisatie van de bebouwing op een andere plek dan binnen voorliggend bouwperceel / cluster van bebouwing en binnen bestaand stedelijk gebied zou niet logisch en inefficiënt zijn.

Conclusie rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader.

3.2 Provinciaal beleid

In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening en Omgevingsprogamma.

Omgevingsvisie

Het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid Holland is vastgelegd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland.
In de fysieke leefomgeving worden 6 richtinggevende ambities onderscheiden:

1. naar een klimaatbestendige delta
2. naar een nieuwe economie: the next level
3. naar een levendige meerkernige metropool
4. energievernieuwing
5. best bereikbare provincie
6. gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In de Omgevingsvisie Zuid-Holland zijn beleidskeuzes opgenomen ten aanzien van onder meer behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit, binnenstedelijk groen, mobiliteit, energietransitie in de gebouwde omgeving, flexwonen en een gezonde leefomgeving.

Omgevingsverordening

De beleidskeuzes uit de Visie werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en de verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Artikel 6.17 – Bollenteeltgebied

Binnen de Omgevingsverordening is middels Kaart 11 in bijlage II aandacht voor gronden binnen het bollenteeltgebied. Voorliggend projectgebied is gelegen binnen bollenteeltgebied zoals aangeduid op Kaart 11.

Artikel 6.17 geeft de volgende relevante bepalingen:

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen het bollenteeltgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II, laat primair bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen.
2. Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan voorzien in kassen:
    a. bij een volwaardig bollenteeltbedrijf tot ten hoogste 3.000 m^2 per bedrijf;
    b. bij een bestaand volwaardig gemengd bollenteelt- en glastuinbouwbedrijf tot ten hoogste 6.000 m^2 per bedrijf;
    c. bij een bestaand volwaardig stekbedrijf tot ten hoogste 6.000 m^2 per bedrijf.
3. In afwijking van het tweede lid, onder a, kan het bestemmingsplan voorzien in kassen tot meer dan 3.000 m2 bij een volwaardig bollenteeltbedrijf, mits:
    a. tegenover de uitbreiding van de bestaande kassen in gelijke mate de duurzame sanering staat van kassen elders binnen het bollenteeltgebied;
    b. de ruimtelijke kwaliteit binnen het bollenteeltgebied per saldo wordt verbeterd; en
    c. de te saneren kassen zijn opgericht voor 1 januari 2014.
4. 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.

Een toets aan het voorgaande wijst uit dat er niet kan worden voldaan aan het bepaalde onder 2 en 3 en dat er toepassing moet worden gegeven aan het bepaalde onder 4. Voorwaarde voor een grotere oppervlakte aan kassen dan 3.000 m^2 is dat er een zwaarwegend algemeen belang

is en er geen reële andere mogelijkheid is. Hierover kan worden gesteld dat de kassen al aanwezig (en in oppervlakte ook legaal) waren ten tijde van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan en van de Omgevingsverordening. De kassen vallen daarmee onder de overgangsbepalingen van de Omgevingsverordening.

Artikel 6.18 – Agrarische bedrijven
Voor bedrijfsbebouwing (anders dan kassen) gelden vanuit de Omgevingsverordening de volgende bepalingen vanuit artikel 6.18:

1. nieuwe agrarische bebouwing, uitgezonderd kassen en schuilgelegenheden voor vee, wordt geconcentreerd binnen een bouwperceel van maximaal 2 hectare;
2. nieuwe agrarische bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven;

Het voorliggende bouwperceel van De Boender 7 is groter dan 2 hectare en het betreft niet een nieuwe agrarische bebouwing. Dit is een bestaande situatie die is toegestaan vanuit het bestemmingsplan. Voor wat betreft de noodzaak en de doelmatigheid wordt verwezen naar de voorgaande toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

Voor wat betreft De Boender 10 kan worden gesteld dat geen sprake is van een bouwperceel omdat het een bestaande woning met bordertuin betreft. Wel kan worden gemotiveerd dat de bebouwing ten dienste staat van de bordertuin, waarvan de noodzaak en doelmatigheid voor de bedrijvigheid reeds is beschreven in paragraaf 2.2.

Artikel 6.9 – Ruimtelijke kwaliteit
Artikel 6.9 geeft aan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Voorliggend projectgebied is gelegen binnen een gebied met beschermingscategorie 3: buitengebied.

Artikel 6.9a geeft aan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Voor wat betreft de motivering kan worden gesteld dat de bebouwing op De Boender 7 en 10 niet zorgt voor een aantasting van de openheid van de structuur van het landschap en de vergezichten. De bestaande bedrijfsbebouwing op De Boender 7 heeft reeds een bepalende invloed en bovendien betreft het een bestaand bouwvlak. De bebouwing op De Boender 10 wordt geplaatst in lijn met de woonbebouwing waardoor er geen sprake is van een aantasting. Bovendien worden/zijn zowel De Boender 7 als 10 landschappelijk ingepast met groen. Zie hiervoor paragraaf 3.2.
Gezien het voorgaande heeft de bebouwing ook geen negatieve invloed op de relatie tussen de stad en het buitengebied of de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het initiatief passend is binnen de Omgevingsverordening.

Voor dit initiatief is verder relevant dat een maatwerkprocedure in het kader van Platform Greenport RO, waarin ook de provincie is vertegenwoordigd, doorlopen is, met positief advies tot gevolg. Zie daartoe de toelichting zelf en het positief advies daarop als bijlage bij deze toelichting.

Beoordeling project in relatie tot provinciaal beleid
Er is met dit planvoornemen op basis van de overgangsbepalingen van de Omgevingsverordening geen strijdigheid met dit provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie 2020 (2009)
Het regionale samenwerkingsorgaan Holland Rijnland, heeft op 24 juni 2009 de Regionale Structuurvisie 2020 (RSV) vastgesteld. Deze verankert de intergemeentelijke afspraken in een ruimtelijke vertaling naar 2020. Na 2020 houdt de RSV rekening met een doorkijk naar 2030.

Op diverse onderwerpen werken de deelnemende gemeenten samen. Dit zijn onder andere ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn.

De RSV ziet een goede balans tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio als belangrijk streven. Concentratie van stedelijke ontwikkeling en verbetering van de regionale bereikbaarheid zijn hierbij speerpunten.

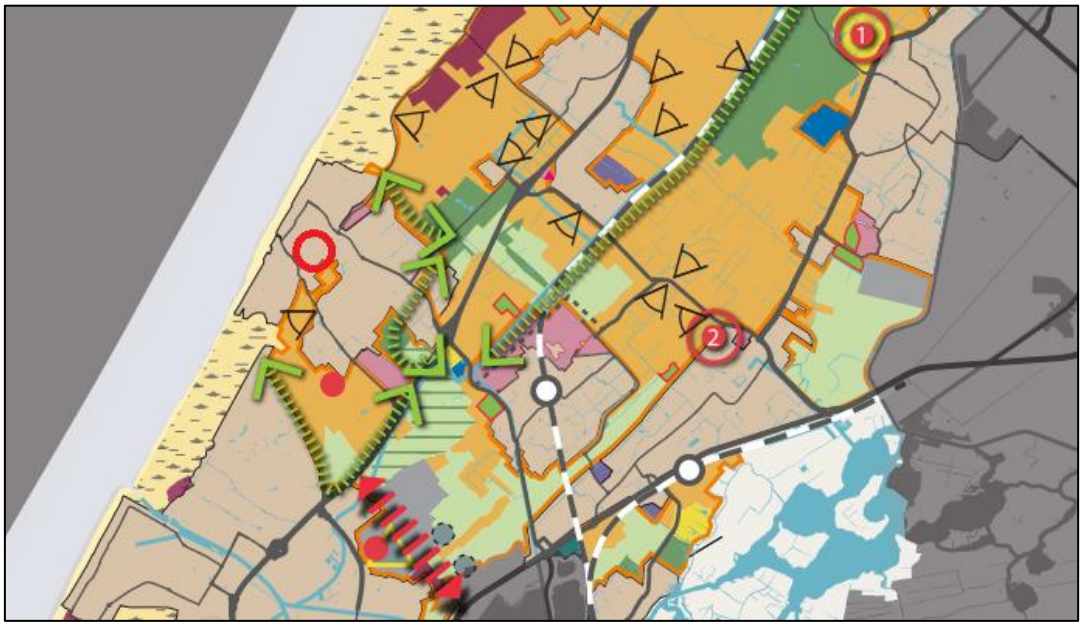
Doel is het herstructureren en versterken van een vitaal bollencomplex en de landschappelijke kwaliteit, inclusief glastuinbouw. Daarnaast het in stand houden van het dorpskarakter en de sociale structuur. De druk van woningbouw en overige ruimteclaims, zoals bedrijventerreinen, veeteelt en detailhandel op het open gebied vormen een bedreiging voor de bollenteelt en kunnen de bereikbaarheid negatief beïnvloeden. Afgesproken is om 2.625 hectare bollengrond te behouden.

Het voorliggende initiatief draagt bij aan het versterken van een vitaal bollencomplex waarbij de landschappelijke kwaliteit behouden blijft.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (2009/2016)
'Meer flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden voor het totale bollen- en sierteeltcomplex in de Duin- en Bollenstreek, met zijn productie, handel, distributie, onderzoek en promotie om te komen tot een Vitale Greenport, zonder daarbij het landschap verder te 'verrommelen'.

Dat is tezamen met het herstel van het karakteristieke (bollen)landschap in één zin de ambitie van de ISG 2016, waarmee op hoofdlijnen voortgeborduurd wordt op de ISG uit 2009. Deze Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is een uitgave van de vijf samenwerkende gemeenten in de Greenport Duin- en Bollenstreek, naast Noordwijk zijn dat Katwijk, Lisse, Hillegom en Teylingen. De ISG 2016 is een deeluitwerking van de Regionale Structuurvisie, maar dan wel met een zelfbindend karakter voor de betreffende gemeenten. De greenportgemeenten hebben gezamenlijk de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) opgericht die zich vanuit deze intergemeentelijke structuurvisie richt op herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek.

De Greenport Duin- en Bollenstreek is nog altijd goed voor 60% van de wereldhandel en -export in bloembollen (met een welhaast monopolie op de hyacint), met een handelsomzet van 550 miljoen euro en een exportwaarde van 415 miljoen euro. Daarmee neemt deze regio circa 10% van het nationale productieareaal en de daarmee samenhangende productiewaarde voor haar rekening. Om dit aandeel te waarborgen en bollenteeltbedrijven zich economisch te laten handhaven, wordt in de ISG ingezet op herstructurering en schaalvergroting.
Het regionaal beleid is er vooral op gericht ruimte te bieden aan greenport-gerelateerde bedrijven, oftewel het mogelijk maken van investeringen die onmiskenbaar bijdragen aan de kwaliteit van de Greenport.



Figuur 13: Uitsnede uit de ISG 2016 met de locatie van het planvoornemen (rode contour)

Beoordeling planvoornemen ISG

Met het positief advies op de maatwerkprocedure toetst het Overlegplatform Greenport RO aan de bovengenoemde doelstellingen en oordeelt zij dat het initiatief bijdraagt aan (de doelstellingen van) de Greenport en in lijn is met het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 'Samen maken we de toekomst voor Noordwijk!'

In de omgevingsvisie van februari 2022 heeft de Gemeente Noordwijk haar wensen en beleidsdoelen voor de leefomgeving vastgelegd.

De gemeente Noordwijk ziet daarbij diverse uitdagingen die op de gemeente en haar bezoekers, bewoners en bedrijven afkomen. Graag gaat de gemeente deze uitdagingen niet uit de weg. Tegelijkertijd wil de gemeente niet, dat met deze veranderingen de dorpen en het landschap hun identiteit, hun eigenheid verliezen. Daarom is naast de koers ook de identiteit beschreven. Met de visie nodigt de gemeente iedereen uit om bij te dragen aan de toekomst van de gemeente Noordwijk, aan de gewenste koers en aan de identiteit zoals die in de visie beschreven is.

De gemeente Noordwijk zet in op vijf thema's voor de toekomst:

1. ondernemende gemeente;
2. prettig wonen;
3. betrokken gemeenschap;
4. bereikbaarheid;
5. duurzaam, klimaatneutraal en klimaatbestendig.

Onderdeel van een ondernemende gemeente is de verduurzaming van en innovatie in de bollenteelt. Dit zodat deze toeristische 'magneet' steeds beter in balans komt met biodiversiteit, waterkwaliteit en klimaat. Het beperken van gewasbeschermingsmiddelen, hergebruik van materialen en zuinig gebruik van energie en water zijn logische stappen. De bollenvelden vormen een belangrijk element in het landschap en stimuleren recreatie en toerisme. Kleinschalige landschapselementen, zoals hagen of bosjes, passen hier goed bij.

Beoordeling initiatief
Voorliggend initiatief versterkt het bestaande bedrijf dat zich inzet voor biologische teelt en de concentratie van bedrijfsbebouwing op het bouwperceel. Dit draagt bij aan de doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en klimaat. Er is geen strijdigheid met het beleid uit de Omgevingsvisie.

Omgevingsvisie Noordwijk 2030
De gemeente Noordwijk heeft in december 2017 haar Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie Noordwijk 2030 Noordwijk met als ondertitel 'Energieke 7-sterren Kustplaats' kent de volgende centrale doelstelling: "Energieke, duurzame, inspirerende en gastvrije kustplaats met topkwaliteit en allure".

De zeven kwaliteiten waar de gemeente Noordwijk op inzet, zijn:

1. energieke samenleving;
2. geweldige sportmogelijkheden;
3. sfeervolle dorpscentra;
4. aantrekkelijke leefomgeving;
5. rijke natuur & mooi landschap en vitale Greenport;
6. uitstekende bereikbaarheid;
7. veelzijdige economie & toerisme.

De hoofdlijnen van het beleid voor het buitengebied zijn vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 (ISG2016). Noordwijk maakt daar onderdeel van uit. Het beleid en bijbehorend instrumentarium voor herstructurering en innovatie van het bollen- en bloemencomplex in combinatie met verbetering van het landschap, het watersysteem, natuurlijke en toeristisch-recreatieve kwaliteiten blijft leidend. Voor dit laatste functioneert een regionaal landschapsperspectief. De vooral door Noordwijk bepleite heterogene landschappen waarin naast bollenvelden plaats is voor weiden met blaarkoppen en paarden, kruidenvelden, wandelpaden en natuur vormen een waardevol onderdeel van de Duin- en Bollenstreek. Nadrukkelijker dient er oog te zijn voor kwetsbare waarden, met name in het buitengebied en deze te borgen in het spanningsveld met gewenste ontwikkelingen. Dit mag echter niet ten koste gaan van het areaal eerste klas bollengrond. Verdere differentiatie van het landschap is mogelijk mits voldaan wordt aan de bollencompensatie en als het passend is in het Landschapsperspectief. Belangrijk punt bij dit alles is het behoud van het totaal eerste klas bollenareaal van 2625 hectare en het systeem van de bollengrondcompensatie. De GreenportOntwikkelingsmaatschappij (GOM) is hiervoor de uitvoeringsorganisatie.

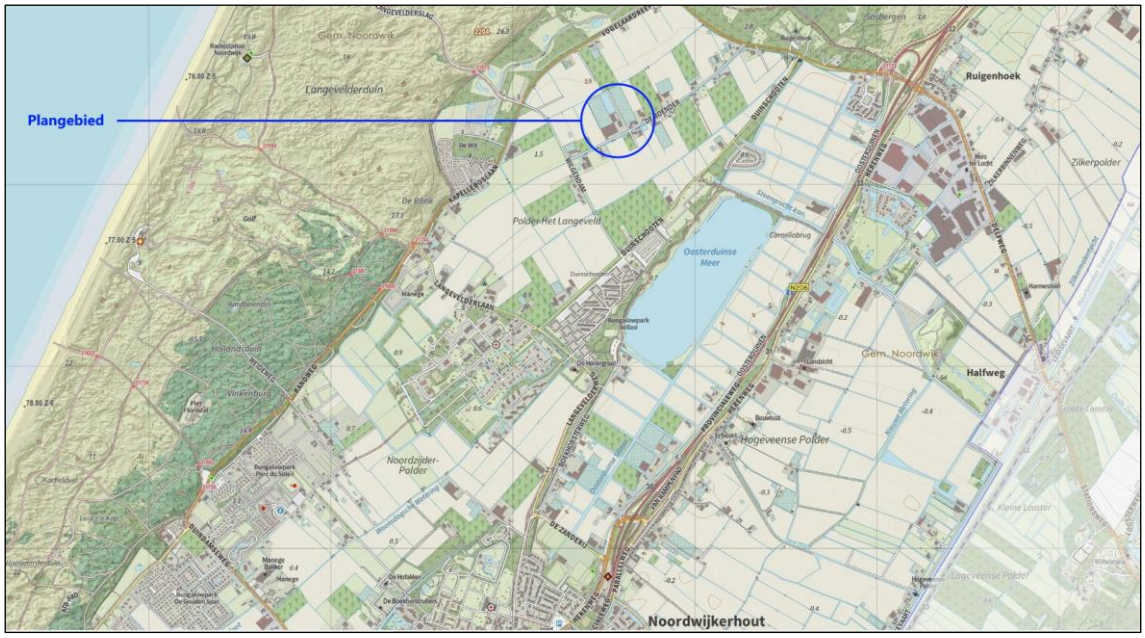
Beoordeling project
Het voorliggende initiatief versterkt de Greenport Duin- en Bollenstreek omdat de bedrijfsactiviteiten aansluiten op de ISG doelstellingen. Niet alleen de activiteiten zelf maar ook op het gebied van innovatie, duurzaamheid (biologisch telen) en inpassen in de landschappelijke omgeving. Hiermee is het initiatief in lijn met de Structuurvisie. Als uitvoeringsorganisatie heeft de GOM het initiatief getoetst aan de doelstellingen en positief bevonden, hetgeen onderschrijft dat het in lijn is met de Structuurvisie.

Beoordeling project in relatie tot gemeentelijk beleid
Er is geen strijdigheid met het gemeentelijke beleid vanuit de Structuurvisie en de Omgevingsvisie.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Geschiedenis, cultuurhistorie en archeologie

Geschiedenis planlocatie en cultuurhistorie.
Om de huidige succesvolle bebouwing van gewassen op de planlocatie beter te begrijpen, helpt het om het ontstaan te beschrijven. Het plangebied ligt in de polder Het Langeveld ten noordwesten van het Oosterduinse Meer in de gemeente Noordwijk. Samen met het zanderijlandschap (afgegraven strandwallen) rond het Oosterduinse Meer met de aangrenzende houtwallen vormt dit een cultuurhistorisch belangrijk gebied dat kenmerkend is voor de Duin- en Bollenstreek: het samenspel van strandvlakte en strandwallen. Met de smelting van het ijs in de laatste ijstijd (Weichselien) rond 7.000 v Chr. liep de grotendeels droog liggende Noordzee weer vol. De golf- en getijdewerking van de zee inclusief afzetting van sediment (zand) zorgden voor het ontstaan van de strandwallen. De oudste strandwal als gevolg van dit proces (en daarmee meest oostelijke kustlijn van de Noordzee) vinden we in Nederland terug op de lijn Rijswijk – Leidschendam-Voorburg – Voorschoten, ca. 4350 v Chr. afgezet. In de Duin- en Bollenstreek vormt de strandwal op de lijn Sassenheim – Lisse – Hillegom de oudste afzetting (ca. 4000 v Chr.). Parallel aan de kust zijn vervolgens opeenvolgende fasen geweest van het vormen van strandwallen, die zich tot ongeveer het begin van onze jaartelling zeewaarts hebben uitgebreid waarna de kustlijn tot de huidige positie is afgeslagen. Deze strandwallen zijn op meerdere manier ontstaan: in de eerste plaats als gevolg van afzetting door golven, maar ook strandwallen afgezet bij stormen, haakwallen afgezet in monden en duin afgezet door de wind.



Figuur 14: Ligging plangebied, geprojecteerd op een deel van de topografische gemeentekaart van Noordwijk

Achter deze strandwallen ontstonden strandvlakten, laaggelegen duinvalleien die drassig zijn. Afgeschermd door de strandwal werd het water in de strandvlakte zoet wat leidde tot veenvorming in moerassen. Onder invloed van wind gingen de duinen stuiven en dekten het veen af met een laag zand. Maar ook stroomde rivier- of zeewater vanuit de Rijn de strandvlaktes in waarbij klei afgezet werd. Zo zijn de vruchtbare strandvlakten ontstaan die

bestaan uit lagen veen, klei en zand. In het midden van de 17e eeuw kende het Langeveld veel problemen met afwatering. De strandvlakten waterden oorspronkelijk via natuurlijk kronkelende kreken af naar de Rijn in het zuiden. Tussen Boven-Langeveld en de bebouwde kom van Noordwijk liep de Woensdagse Watering, die ten oosten van Noordwijk uitkwam in de Maandagse en vervolgens Dinsdagse Watering – waarvan de naamgeving verband hield met de schouwdag. Om de gronden in cultuur te brengen, werden de kreken in de paar eeuwen daarop recht gegraven, verbreed en verdiept. Halverwege de 19e eeuw kwam daar een ander waterhuishoudkundig probleem bij. Door de ligging tussen (Amsterdams) waterwingebied aan de westzijde en een voortschrijdende afzanding (Oosterduinen) aan de oostzijde nam de droogtegevoeligheid van de gronden toe. Naast te veel wateroverlast in de winter, was er nu ook sprake van te droge gronden in het voorjaar en de zomer. Uit een Bodemkaart uit 1952 blijkt dat de gronden in het Langeveld destijds grotendeels bestonden uit droge, kalkloze duinzandgrond, droge strandwalgrond en verdroogde strandvlaktezandgrond, dunner dan 1 meter op veen. Daardoor was de situatie in de jaren 1950 weinig geschikt voor (bloembollen)teelt.

Een uitgebreid bodemkundig onderzoek door de Proeftuin voor de Bloembollencultuur te Lisse toonde aan dat onder deze weinig bruikbare cultuurgrond voldoende dikke lagen kalkrijk zand aanwezig waren. Voor bollenteelt is kalkrijk humusarm zand nodig en dit heeft ertoe geleid dat naoorlogs veel zandgronden werden omgespoten zodat het kalkrijke zand aan de oppervlakte kwam. Tegenwoordig wordt dit overigens vooral door middel van omgraven gedaan tot wel 6m-mv, omdat dit kostenefficiënter is. In het noordelijk deel van het Langeveld is 100 ha met een zandzuiger omgespoten door de firma E.J. Hogervorst en Zn. te Noordwijkerhout. In het zuidelijk gedeelte is op nog eens 80 ha grondverbetering toegepast (in cultuur brengen voor bloembollenteelt). In de jaren 1960 kreeg het Langeveld zijn huidige gedaante door een grote ruilverkaveling die niet alleen de landbouwmogelijkheden, maar ook de waterhuishouding verbeterde. Het kleinschalige binnenduinlandschap met bollenveldjes, graslanden en ruigten verdween als gevolg hiervan.

Uit bovenstaande blijkt waarom de locatie een goede locatie voor de (teelt)activiteiten van Heemskerk Vaste Planten en het toekomst biedt voor de uitoefening van haar activiteiten.

Voor wat betreft cultuurhistorische waarden worden met het initiatief geen belangrijke landschappelijke waarden verstoord aangezien de bebouwing is geconcentreerd binnen een agrarisch bouwvlak op De Boender 7 en op De Boender 10 is geprojecteerd binnen een bestaande bordertuin.

Archeologie.
Overeenkomstig het bestemmingsplan ligt een deel van het plangebied in een zone met dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 2’. In de planregels met betrekking tot bouwen op gronden met deze dubbelbestemming is aangegeven (artikel 34.2, lid b, onder 3):

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien conform artikel 34.2, lid b, onder 3, de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen, anders dan met een archeologisch onderzoek, kan aantonen dat de grond zodanig is verstoord dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn.

Zoals in voorafgaande paragraaf al is beschreven zijn de gronden in dit deel van het Langeveld in het verleden omgespoten. In het eerder al genoemde boek “Het Langeveld, voor en na de ruilverkaveling” van Loes Mooijman (2014) staat beschreven dat de ondergrond tot 4 meter diepte is omgespoten door de firma E.J. Hogervorst en Zn. Uit Noordwijkerhout (bron: Bert Hogervorst, zoon van). Bert Hogervorst heeft persoonlijk schriftelijk in 2018 nog eens bevestigd dat dit door zijn vader is uitgevoerd. Op grond hiervan worden met de bouwwerkzaamheden geen archeologische waarden geschaad. Te meer omdat er op De Boender 7 gebouwd wordt ter vervanging van reeds aanwezige bebouwing en bovendien niet dieper dan de bestaande bebouwing. Op Boender 10 is sprake van lichte bebouwing zonder diepe fundering.

Conclusie Archeologie en cultuurhistorie
Het plan schaadt geen archeologische of cultuurhistorische waarden.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet er voldoende afstand zijn tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen). Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen. Bij de beoordeling hiervan wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering 2009” waarin bedrijfsmatige activiteiten ingedeeld zijn in milieucategorieën met bijbehorende richtafstand tot gevoelige functies als wonen.

De legalisatie van de bedrijfsgebouwen op De Boender 7 is feitelijk een inbreiding binnen het bestaande bouwvlak waar bedrijfsgebouwen mogelijk zijn. De afstanden ten opzichte van omliggende woonpercelen wordt hiermee niet kleiner dan planologisch is toegestaan. De woonbestemming op De Boender 10 wordt reeds op kortere afstand dan de voorliggende materiaal- en materieelopslag belemmerd door de uitoefening van bedrijfsactiviteiten op het bedrijfsperceel ten oosten op De Boender 12.
Er is daarom geen sprake van een verslechtering in het woon- en leefklimaat bij omliggende woningen en ook is geen sprake van een belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Om deze conclusie kracht bij te zetten wordt door Alcedo een akoestisch onderzoek (Bijlage IV) uitgevoerd naar de geluidsuitstraling vanaf het bedrijf. Hiertoe heeft een bedrijfsinventarisatie plaatsgevonden waarbij alle activiteiten van het bedrijf zijn weergegeven.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat in alle etmaalperioden aan de grenswaarden en richtwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau wordt voldaan.

Er is wel sprake van een overschrijding van de richtwaarde in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de woning aan de Boender 9. Deze wordt veroorzaakt door de rijdende tractoren over de inrit vlak langs de woning. In het rapport is een korte overweging opgenomen waardoor nog steeds overwogen kan worden dat er sprake is van een goed woon-en leefklimaat.

Conclusie bedrijven- en milieuzonering

Het aspect bedrijven- en milieuzonering zorgt niet voor een belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggende aanvraag.

4.3 Bodemkwaliteit

Als gevolg van deze vergunningaanvraag verandert niets aan het gebruik van de locatie en de daarmee gepaard gaande mogelijke bodemverontreiniging: er komen geen potentieel bodemverontreinigende activiteiten bij. Gelet op artikel 2.11 lid 2 van het Activiteitenbesluit milieubeheer is het niet nodig voor de legalisering van een koelcel, de vervanging van een kas en de nieuwbouw van schuurruimte op een bestaande bedrijfslocatie een bodemonderzoek uit te voeren. Dit zou doelmatiger zijn in geval van beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, het zogenaamde eindsituatie-onderzoek.

Artikel 2.11, lid 2 van het Activiteitenbesluit, inclusief onderstreping door IDDS:
Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen met betrekking tot het uitvoeren van een onderzoek naar de bodemkwaliteit bij een verandering van de inrichting, indien het gelet op de aard of de mate waarin de inrichting verandert, nodig is de bodemkwaliteit vast te leggen met het oog op een mogelijke aantasting of verontreiniging van de bodem die kan of is ontstaan door een bodembedreigende activiteit.

Desalniettemin is een milieuhygiënisch vooronderzoek (NEN5725) uitgevoerd om te beoordelen of er sprake kan zijn van bodemverontreinigingen. De rapportage is bijgevoegd als bijlage (Bijlage III) bij deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten zijn als volgt:

De Boender 7
Er is geen informatie beschikbaar omtrent de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie. Gelet op het voormalige gebruik van de locatie kunnen OCB's in de grond niet worden uitgesloten. Tevens is geen informatie bekend met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de (voormalige) bestrijdingsmiddelenkasten, olietanks en overige verdachte punten. Op basis van de resultaten van het milieuhygiënisch vooronderzoek worden in de bodem lichte verontreinigingen verwacht.

Binnen het plangebied is sprake van een mogelijke slootdemping. Onbekend is waarmee de sloot in het verleden is gedempt en wat de milieuhygiënische kwaliteit van het dempings-materiaal is geweest. Als kritische parameters zijn zware metalen, PAK en asbest aan te merken.

Ingeval sprake blijkt te zijn van een puinbijmenging, dient de locatie ongeacht de gradatie formeel als verdacht op asbest te worden aangemerkt.

De Boender 10
Er is geen informatie beschikbaar omtrent de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie. Gelet op het voormalige gebruik van de locatie kunnen OCB's in de grond niet worden uitgesloten. Op basis van de resultaten van het milieuhygiënisch vooronderzoek worden in de bodem lichte verontreinigingen verwacht.

Binnen het plangebied is sprake van een mogelijke slootdemping. Onbekend is waarmee de sloot in het verleden is gedempt en wat de milieuhygiënische kwaliteit van het dempings-materiaal is geweest. Als kritische parameters zijn zware metalen, PAK en asbest aan te

merken.
Ingeval sprake blijkt te zijn van een puinbijmenging, dient de locatie ongeacht de gradatie formeel als verdacht op asbest te worden aangemerkt.

Beoordeling
Vanwege het feit dat het een legalisatie betreft, zullen er geen grondroerende activiteiten plaatsvinden om de bebouwing te realiseren. Dit geldt voor zowel De Boender 7 als 10. Er is daardoor geen noodzaak om middels een verkennend bodemonderzoek nader onderzoek te verrichten naar de verwachte lichte verontreinigingen. Mocht in de toekomst sprake zijn van bodemroerende werkzaamheden ter plaatse van de verontreinigingen zal verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Van het dempen van een sloot is bij voorliggende aanvraag geen sprake.

De bordertuin is passend binnen de regels van het bestemmingsplan en daardoor is er geen sprake van een noodzaak voor verkennend bodemonderzoek.

Conclusie bodemkwaliteit
De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggende vergunningsaanvraag.

4.4 Ecologie – soortenbescherming

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

In voorliggend geval is sprake van een legalisatie van bebouwing dat reeds aanwezig is. Er zullen daarom geen werkzaamheden meer plaatsvinden waardoor sprake kan zijn van de verstoring van diersoorten. Uiteraard geldt altijd de wettelijke zorgplicht wanneer er sprake is van werkzaamheden in en rond de bebouwing.

Conclusie ecologie – soortenbescherming
Met inachtneming van de algemene zorgplicht heeft de vergunningsaanvraag geen negatieve effecten op beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.5 Ecologie – gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN. Gezien de afscheiding van de te legaliseren bebouwing middels de aanwezige kassen zal er geen significant verstorend effect op het Natura 2000-gebied optreden. Wel is het van belang om te beoordelen of sprake kan zijn van een verhoging van de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling.

Stikstofdepositie
In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden:

- Kennemerland-Zuid op 270 meter afstand
- Coepelduynen op 7 kilometer afstand



Figuur 15: Aanduiding planlocatie in relatie tot Natura 2000-gebieden (AERIUS Calculator)

De toekomstige gebruiksfase is berekend op basis van het gasverbruik en de verkeersbewegingen. Uit deze berekening is gebleken dat het projecteffect hoger is dan 0,00 mol/ha/jr. Daarna is met behulp van intern salderen aangetoond dat er geen verslechtering is in de toekomstige gebruiksfase ten opzichte van de referentiesituatie. Dit heeft vooral te maken met het feit dat de voorliggende legalisatie niet voor een wezenlijke bijdrage aan de stikstofuitstoot zorgt, terwijl het gasverbruik in referentiejaar 2021 beduidend hoger was.

Zie voor een uitgebreidere toelichting het volledige stikstofonderzoek in de bijlage (Bijlage V).

Conclusie ecologie – gebiedsbescherming

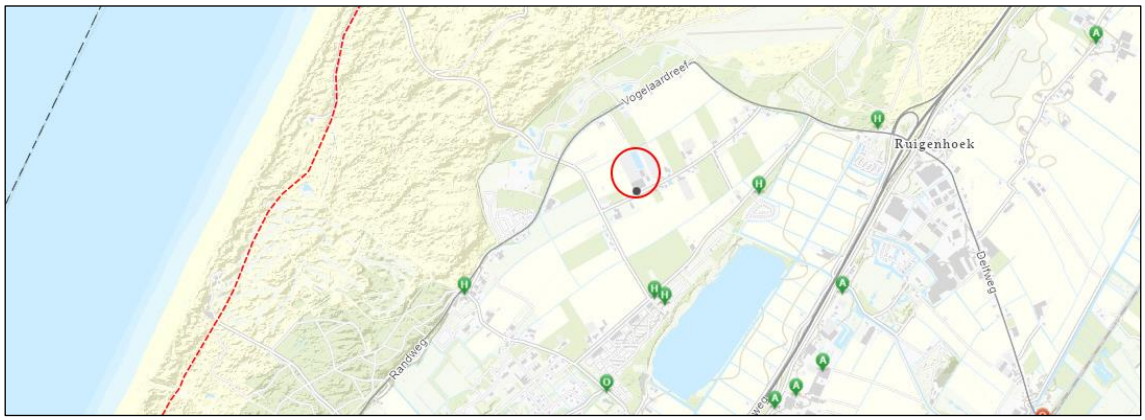
Het project heeft geen negatief effect op Natura 2000-gebied of NNN. Met behulp van een stikstofonderzoek en intern salderen is aangetoond dat de wijzigingen per saldo niet leiden tot een toename in stikstofuitstoot. Op grond hiervan is geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met

gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Beoordeling project
Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risicocontouren groter dan 10^{-6} /jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart. Het bedrijf zelf veroorzaakt geen externe veiligheidsrisico naar de omgeving toe.



Figuur 16: Uitsnede Risicokaart met aanduiding plangebied (rode cirkel)

Risicovolle inrichtingen
Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen zijn in de nabije omgeving. Voor zowel het PR (risicocontour) als het GR (invloedsgebied) geldt dat de planlocatie niet binnen de risicocontouren valt van bedrijven die zich op nog grotere afstand bevinden. Op ruime afstand bevinden zich:

- Camping Club Soleil, Kraaierslaan 7, 2204 AN Noordwijk
- Camping de Carlton, Kraaierslaan 13, 2204 AN Noordwijk
- Het Tussenstation, Stationsweg 59, 2161 AM Lisse

De contour van de bijbehorende invloedgebieden plaatsgebonden risico enkel rondom de desbetreffende bedrijven. Gelet op de ruime afstand tussen het planvoornemen en deze contouren, vormen de risicovolle inrichtingen geen belemmering.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg
In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor
In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen spoorlijnen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen
Op 1.800 meter van het planvoornemen ligt aardgasleiding A-560. Deze aardgasleiding heeft een diameter van 914 mm en een druk van 66,2 bar. In het vigerend bestemmingsplan is beschreven dat de PR 10^{-6} contour op de leiding zelf ligt. De contour voor het invloedsgebied bedraagt 430 meter. De planlocatie ligt dus ruim buiten het invloedsgebied van de aardgasleiding en gelet daarop is nadere toetsing / verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

Conclusie externe veiligheid
Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Geluidhinder

Ten aanzien van het aspect geluidhinder is van belang te constateren dat deze vergunningaanvraag geen nieuw geluidgevoelig object mogelijk maakt zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder. Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening vinden geen wezenlijke (akoestische) veranderingen plaats tussen de bestaande situatie en de toekomstige situatie. Om deze reden is akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder hier niet doelmatig. Zie voor onderzoek naar de bedrijfsactiviteiten paragraaf 5.2.

Conclusie geluidhinder
Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de situatie met betrekking tot potentiële geluidhinder in de omgeving.

4.8 Luchtkwaliteit

De wetgeving met betrekking tot luchtkwaliteit komt voort uit Europese wetgeving (richtlijn 2008/50/EG). Het doel van deze richtlijn is luchtvervuiling in Europa terug te dringen en daarmee de schadelijke gevolgen voor mens en milieu tot een minimum te beperken. In hoofdstuk 5, titel 5.2 Wet milieubeheer zijn deze vertaald in luchtkwaliteitseisen en verplichtingen in Nederland. In het bijzonder gaat het daarbij om de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$), omdat dit in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten zijn met de hoogste kans op overschrijding van de grenswaarden. Naast de grenswaarden in (bijlage 2 van) de Wet milieubeheer is er bij Algemene Maatregel van Bestuur bepaald dat projecten die “Niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit zonder verdere toetsing uitgevoerd kunnen worden. In de bijbehorende Regeling zijn daartoe criteria opgenomen.

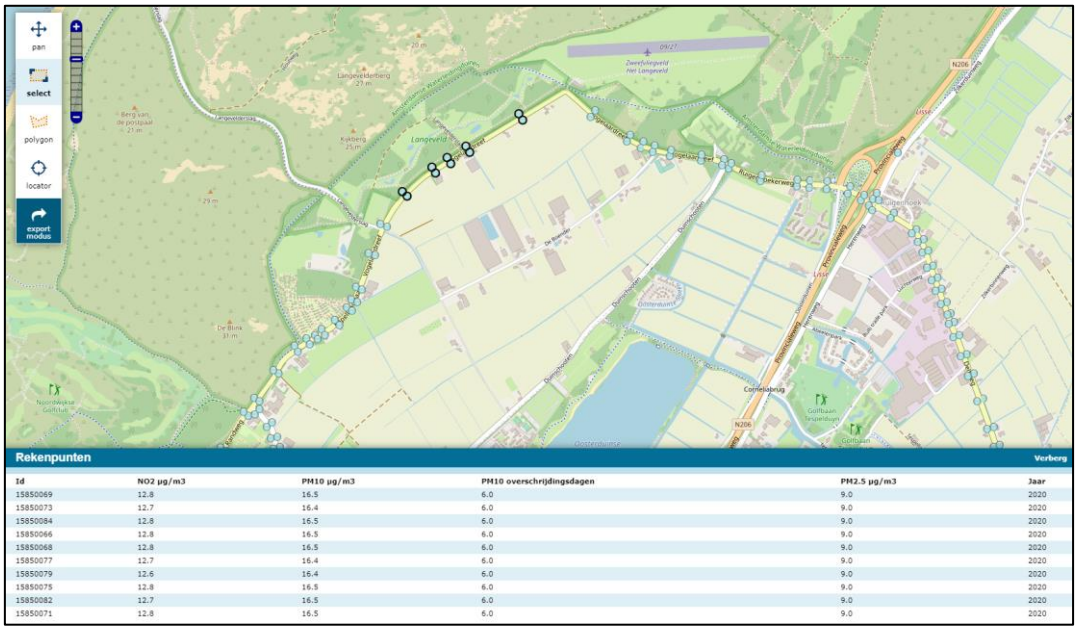
Beoordeling project
Gezien de aard en omvang van het planvoornemen valt dit aan te merken als NIBM-project. Dit betekent dat de realisatie ervan niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter bevestiging van deze conclusie is hierna een NIBM-tool ingevuld voor voorliggend project.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	40
	Aandeel vrachtverkeer	25,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,13**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel bekeken te worden of het realiseren van het plan met betrekking tot de reeds aanwezige luchtverontreiniging op die locatie gewenst is. Met behulp van de NSL-monitoringstool (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) zijn de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2 , PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald nabij het plangebied (toetspunten langs de Vogelaardreef).



Figuur 17: Overzicht concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ in peiljaar 2020 lang de Vogelaardreef (NLS-Monitoringtool)

Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} langs de weg maximaal 16,5 µg/m^3 is. De wettelijke grenswaarde van 40 µg/m^3 wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m3 voor $PM_{2,5}$, deze is in de nabijheid van het plangebied maximaal 9 µg/m^3.

De daggemiddelde grenswaarde voor PM_{10} van 50 µg/m^3 mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 3: Resultaten achtergrondconcentraties luchtkwaliteit

Stof	Maximale achtergrondwaarde [µg/m³]	Jaargemiddelde grenswaarde conform Wet milieubeheer [µg/m³]
$PM_{2,5}$	9	25
PM_{10}	16,5	40
NO_2	12,8	40

Conclusie luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief, dat zelf NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.9 Water

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m^2 verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m^3 waterberging.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. Standstill principe: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).
2. Verbetering: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Beoordeling project

Het voorliggende project betreft een legalisatie. Bovendien is de projectlocatie volledig verhard en laat het bestemmingsplan verhardingen ook toe. Er is daarom geen aanleiding om een watertoets uit te voeren.

Conclusie water

Voor het initiatief vormt het aspect water geen belemmering.

4.10 Verkeer en parkeren

Beoordeeld moet worden of sprake is van een aanvaardbare wijziging in de verkeerssituatie en de parkeersituatie.

Gekeken naar de verkeerssituatie kan worden beoordeeld dat als gevolg van de legalisatie er geen significante toename aan verkeersstromen plaatsvindt. De functies die aanwezig zijn (en worden gelegaliseerd) binnen de betreffende bebouwing op De Boender 7 zijn geen functies die een grote verkeersaantrekkende werking hebben. Hetzelfde geldt voor de materiaal- en materieelopslag op De Boender 10. De afwikkeling van het verkeer op De Boender is niet significant gewijzigd. De Boender heeft voldoende capaciteit om dit verkeer af te wikkelen.

Op De boender 7 en 10 is er voldoende ruimte op eigen terrein om te parkeren. De parkeerbehoefte moet volledig op eigen terrein worden opgevangen. In de bestaande situatie is hiervoor voldoende ruimte op eigen terrein beschikbaar.
Voor het aspect parkeren geldt daarom dat de hier voorliggende functies geen extra parkeerdruk zullen opleveren.

Conclusie verkeer en parkeren
Voor het initiatief vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (…)”. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer
- Een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer

Beoordeling initiatief
Het planvoornemen bestaat uit een legalisering van bebouwing dat kan worden gezien als inbreiding. Het grootste deel vindt plaats binnen een bouwvlak van een bestaand bedrijfsperceel. Daarbij worden de genoemde drempelwaarden bij lange na niet gehaald en is een m.e.r.-beoordeling dus niet nodig. De eerste vraag die gesteld dient te worden is of er sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’. Vooropgesteld wordt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Mede daardoor kan ook discussie ontstaan

over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Niet iedere mogelijk gemaakte wijziging van een stedelijke ontwikkeling, hoe ondergeschikt ook, kan aangemerkt worden als een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In voorliggend geval wordt de hoeveelheid bedrijfsbebouwing theoretisch uitgebreid, het is immers een legalisatie. Los daarvan is zoals hiervoor gesteld sprake van een bestaand bedrijfsperceel waar de bestemming is toegespitst op bollenteelt. Gezien de relatief kleine toename aan bebouwing in relatie tot de aanwezige bebouwing en grondgebruik, is de toename aan bebouwing niet significant. Gelet op voormelde omstandigheden afgezet tegen de context c.q. het gebied waar reeds diverse bedrijven aanwezig zijn, biedt dit aanknopingspunten voor de beoordeling dat geen sprake is van de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject. Mocht de conclusie worden getrokken dat toch sprake is van (de wijziging van) een stedelijk ontwikkelingsproject, dan wordt hierna een vormvrije m.e.r.-beoordeling uiteengezet.

Vormvrije m.e.r.- beoordeling
Uiteengezet moet worden dat het planvoornemen geen significante milieuoverlast voor de omgeving veroorzaakt. Dit gebeurt door middel van de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de hand van de drie criteria zoals genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. (2011/92/EU):

1. Kenmerken van het project
2. Plaats van het project en de eventuele cumulatie met andere projecten
3. Kenmerken van het potentiële effect

<u>Kenmerken van het project</u>
De kenmerken van het project bestaat uit het legaliseren van de omzetting van kasruimte naar bedrijfsbebouwing en de toevoeging van een materiaal- en materieelopslag. Gelet op de omvang hiervan (ca. 5.000 m^2, hetgeen blijkt uit het strijdig gebruik weergegeven in tabel 2) valt het project ruim onder de drempelwaarde van 200.000 m^2 bedrijfsvloeroppervlakte. Uit de beoordeling van de milieuaspecten zoals in dit hoofdstuk uiteengezet, blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

Plaats van het project
Het plangebied betreft de bestaande bedrijfspercelen aan De Boender 7 en de border-bordertuin aan De Boender 10 in de gemeente Noordwijk.

Samenhang met andere projecten
Binnen de directe omgeving van het plangebied staan geen andere projecten in de steigers die tezamen met dit project (cumulatief) belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen veroorzaken.

Kenmerken van het potentiële effect
De planontwikkeling zoals in dit document beschreven, leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is geen sprake van een m.e.r-beoordelingsplicht.

Conclusie bedrijven en milieuzonering
Voor het planvoornemen is geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure nodig. Op grond van de beschreven milieuaspecten in dit hoofdstuk zijn belangrijke nadelige milieueffecten als gevolg van het planvoornemen uitgesloten.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning, die gezien de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan de uitgebreide procedure kent. Op grond van artikel 2.12 van de Wabo is op de voorgenomen planontwikkeling afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit zes weken ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen betreffende het ontwerpbesluit. De eventuele zienswijzen worden betrokken bij het definitieve besluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer.

De omgevingsvergunningsaanvraag betreft de legalisatie van een bestaande situatie. De uitvoering van de bebouwing werd in het verleden al tot uitvoering gebracht. Hierbij zijn geen kosten ontstaan voor de gemeente en is verhaal van kosten op de initiatiefnemer dan ook niet van toepassing. Daarmee is aan de financiële uitvoerbaarheid van het initiatief voldaan.

5.3 Eindconclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en plangebied, zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

6. Bijlagen

I. Principeverzoek
II. Positief advies Overlegplatform Duin- en Bollenstreek
III. Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, A1278-06/BJO/rap1
IV. Akoestisch onderzoek, Alcedo
V. Notitie stikstof verschilberekening De Boender 7 tm 9, 10, Noordwijk
VI. AERIUS – De Boender 7 tm 9, 10, Noordwijk – verschilberekening

Legalisering #1

- L1.1 Debets Schalke, 16-08-2013 – Vergunningstekening en Vergunningstekening details
- L1.2 Stol, 2660 18-02-2022: foto-overzicht A41
- L1.3 Stol, 2660 18-02-2022: tekening A31
- L1.4 Stol, 2660 A01-a_2022-04-01: situatie bestaande toestand De Boender 7 (ca. 2012)
- L1.5 Stol, 2660 A01-b_2022-04-01: situatie deels vergunde toestand De Boender 7 (2021)
- L1.6 Stol, 2660 A04_2023-10-30: gevels bestaande toestand De Boender 7 (ca. 2012)
- L1.7 Stol, 2660 A11_2023-10-30: situatie nieuwe toestand De Boender 7
- L1.8 Stol, 2660 A14-b_2023-10-30: gevels deels vergunde toestand De Boender 7 (2021)
- L1.9 Stol, 2660 A14_2023-10-30: gevels nieuwe toestand De Boender 7
- L1.10 Stol, 2660 B7 - 2013-2014: Topo Tijdreis vergelijking tussen situatie 2013 en 2014
- L1.11 Stol, 2660 B7 - 2014-2021: Topo Tijdreis vergelijking tussen situatie 2014 en 2021

Legalisering #2

- L2.1 Gemeente Noordwijk 01-05-1989 Bouw vaste kassen op plek van Hal 2 en Cel 7
- L2.2 Gemeente Noordwijk 16-12-1986 Bouw rolkassen op plek van Hal 2 en Cel 7
- L2.3 Stol, 2660 18-02-2022: foto-overzicht A41
- L2.4 Stol, 2660 18-02-2022: overzichtstekening A01a
- L2.5 Stol, 2660 30-10-2023: tekening A31

Legalisering #3

- L3.1 Vermeulen 14-12-2017 Bouwaanvraag koelcellen 9 en 10

Legalisering #4

- L4.1 Stol, 2660 18-02-2022 foto-overzicht A40
- L4.2 Stol, 2660 18-02-2022 overzichtstekening A01a
- L4.3 Stol, 2660 18-02-2022 tekening A30
- L4.4Stol, 2660 A30_2022-04-01: bestaande en nieuwe toestand rolschuur De Boender 7

Legalisering #5 (De Boender 10)

- L5.1 B10 materieeloverkapping: foto 1, 2, 3
- L5.2 Hardeman, a1_a1: ankerplan materieeloverkapping De Boender 10
- L5.3 Hardeman, A2_OS1: staaloverzicht materieeloverkapping De Boender 10
- L5.4 Hardeman, B1_OB1: beplatingsoverzicht materieeloverkapping De Boender 10
- L5.5 Stol, 2660 A03_2022-04-01: situatie bestaande toestand De Boender 10
- L5.6 Stol, 2660 A13_2022-04-01: situatie nieuwe toestand De Boender 10
- L5.7 Stol, 2660 A51_2022-04-01: nieuwe toestand opslag gereedschap De Boender 10
- L5.8 Stol, 2660 B10 - 2014-2021: Topo Tijdreis vergelijking tussen situatie 2014 en 2021