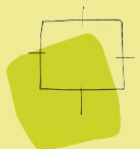


omgevingsvergunning RO

Zilkerduinweg 338

vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

omgevingsvergunning Ruimtelijke onderbouwing

RO Zilkerduinweg 338

vastgesteld 25-09-2025

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	25
4.1 Water	25
4.2 Ecologie	25
4.3 Bodem	26
4.4 Bedrijven- en milieuzonering	27
4.5 Geluid	27
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.7 Verkeer en parkeren	30
4.8 Luchtkwaliteit	31
4.9 Externe veiligheid	32
4.10 M.e.r.- beoordeling	33
Hoofdstuk 5 Afweging	35
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de uitbreiding van een bollenteeltbedrijf aan de Zilkerduinweg 338 in De Zilk. In het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2015' zijn de gronden aan Zilkerduinweg 338 bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1' en is uitsluitend binnen het bouwvlak maximaal 3.000 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan. De gewenste ontwikkeling, te weten een uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw, past niet binnen de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. De ontwikkeling is voorgelegd aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) (zie bijlage 7).

Om de uitbreiding mogelijk te maken kan een omgevingsvergunning worden verleend. Dit wordt gedaan door de afwijkingsbevoegdheid van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toe te passen. De omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit is opgenomen in onderhavig rapport.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Zilkerduinweg 338 in De Zilk, een dorp in de gemeente Noordwijk. Het plangebied ligt in het buitengebied ten noorden van De Zilk. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Overzichtskaart plangebied, rood omlijnd, t.o.v. De Zilk (Bron: Google Earth)



Locatie plangebied, rood omlijnd. (Bron: Google Earth)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'. Deze is vastgesteld door de toenmalige gemeenteraad van Noordwijkerhout op 30 juni 2016. Het perceel heeft de bestemming: 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Op het perceel ligt een aanduiding 'bouwvlak'. Binnen het aangegeven bouwvlak mag per hectare bollengrond 250 m² aan bedrijfsgebouwen worden geplaatst met een maximum van 3.000 m² per bouwkaavel. De beoogde uitbreiding (na sloop) van het bestaande bedrijfsgebouw met 1.129 m² past niet binnen de geldende bouwmogelijkheden van het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2015', vanwege de overschrijding van de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, zie navolgend kaartbeeld.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede weer van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan. Hierop is te zien dat het bestaande bedrijfsgebouw zich gedeeltelijk buiten het bouwvlak bevindt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2015 is ten onrechte de eerder verleende omgevingsvergunning niet correct meegenomen. De geplande uitbreiding valt wel geheel binnen het geldende bouwvlak.

Het plan is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende strijdigheid:

- het maximum van 3.000 m² bedrijfsgebouwen wordt overschreden.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan buitengebied 2015

1.4 Leeswijzer

In de planbeschrijving, Hoofdstuk 2, wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In Hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid beschreven en in Hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten opgenomen. In Hoofdstuk 5 vindt de integrale afweging van de ontwikkeling plaats en in Hoofdstuk 6 wordt tot slot ingegaan op de uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Kees van Haaster en Zn. is een familiebedrijf dat al meer dan 100 jaar actief is op het vakgebied van de bloembollen. Het vestigt zich in 1986 aan de Zilkerduinweg 338 in De Zilk. Het bestaande bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 3.000 m² en er is circa 41,7 hectare bollengrond waarop hyacinten, tulpen en narcissen worden geteeld. Het bedrijf beschikt over verschillende agrarische kavels in de gemeentes Noordwijk, Bloemendaal en Voorhout, zie Bijlage 2.

Zilkerduinweg 338 is direct vanaf de weg te bereiken. Wanneer het erf betreden wordt zijn direct de bedrijfshallen te zien. Deze bedrijfsgebouwen beslaan een oppervlakte van zo'n 3.000 m². In de hallen vindt de opslag van de bloembollen plaats, waarbij de juiste temperatuur van belang is. Aan de weg staat de bijbehorende bedrijfswoning.

Naast agrarische bedrijven zijn er aan de Zilkerduinweg en in de omgeving van het plangebied een aantal burgerwoningen en kleine bedrijven te vinden. De Zilkerduinweg wordt voornamelijk gebruikt door de bewoners van de huizen en de agrarische bedrijven. De weg loopt vanuit het dorp De Zilk naar de N206 door naar het Noord-Hollandse dorpje Vogelenzang.



Bestaande situatie (Bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

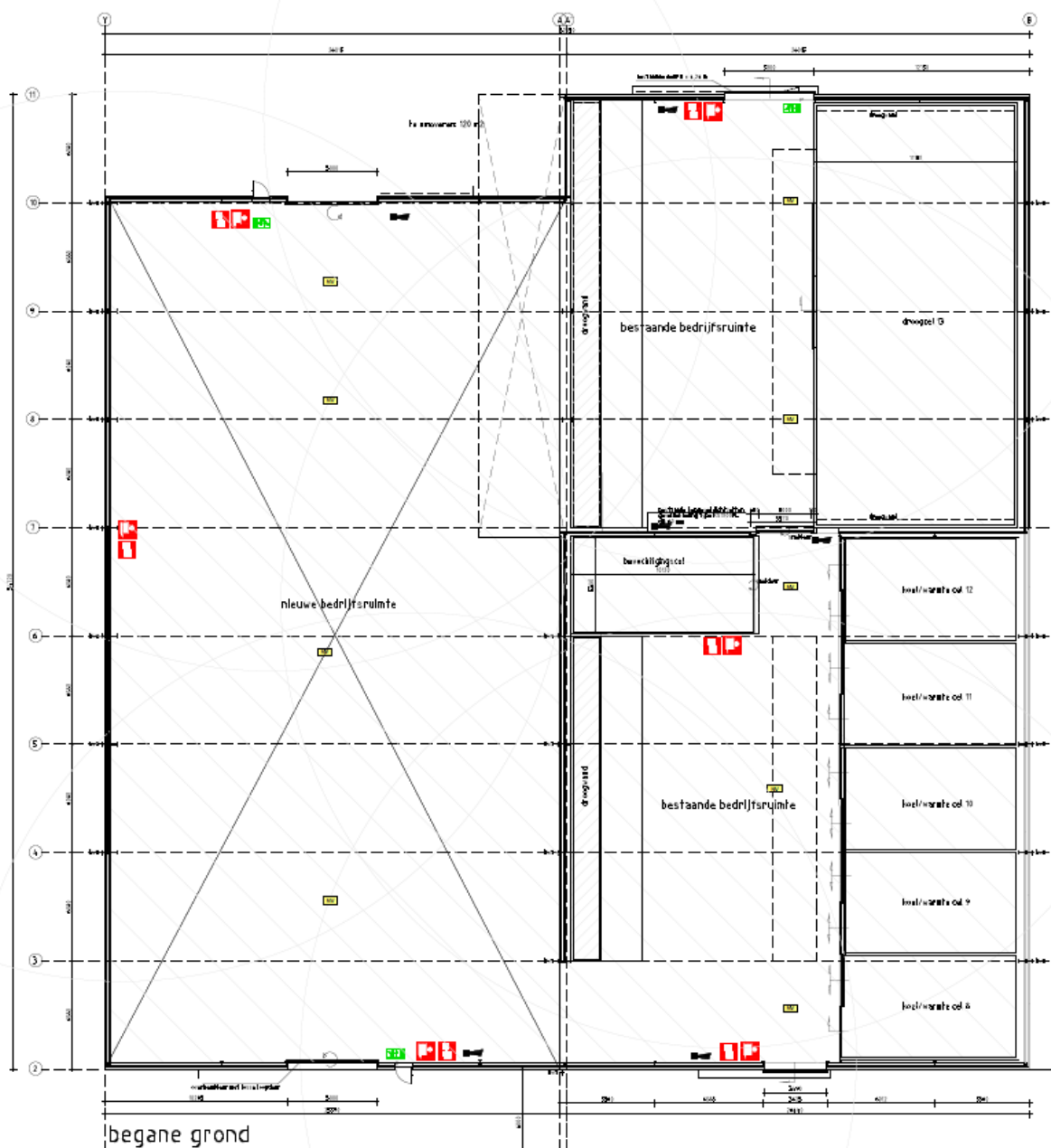
Voorliggend plan beoogt het uitbreiden van de bestaande bedrijfsgebouwen van Kees van Haaster en Zn. Het gaat om een uitbreiding (na sloop) van 1.129 m². De uitbreiding is nodig om de bedrijfsvoering van het bollenbedrijf in de toekomst te consolideren. De uitbreiding biedt de ruimte aan droogcellen. Het drogen van de bloembollen gebeurt nu elders, namelijk aan de 's-Gravendamseweg 64 in Voorhout en zorgt voor de nodige verkeersbewegingen tussen de droogcellen en de bedrijfshallen aan de Zilkerduinweg. De ontwikkeling van de uitbreiding resulteert in de reductie van deze verkeersbewegingen en zorgt daarmee voor een efficiëntere bedrijfsvoering.

De bouw- en goothoogte van de uitbreiding bedragen, in overeenstemming met het bestemmingsplan, respectievelijk maximaal 10 m en 8 m. Dit is dezelfde bouw- en goothoogte als het bestaande bedrijfspand heeft. De plaatsing van de uitbreiding gebeurt aan het achterste bedrijfsgebouw (gezien vanaf de Zilkerduinweg). Vanwege efficiënt gebruik van de ruimte is dit de ideale opzet. Daarnaast schermt het bedrijfsgebouw de bedrijfswerkzaamheden af, waardoor de kwaliteit van het uitzicht op de polder door de bedrijfsvoering niet wordt belemmerd. De uitbreiding van het bedrijfspand staat ook in het verlengde van

de bedrijfswoning, die grenst aan de Zilkerduinweg. Deze woning onttrekt voor het grootste deel het zicht op de polder, er is geen sprake van een zichtlijn op de polder in dit gedeelte van de Zilkerduinweg. De uitbreiding zal dus geen zichtlijnen versperren of belemmeringen vormen voor de uitstraling van de bollenvelden.



Overzicht van de planlocatie en de beoogde uitbreiding (Bron: Architectenbureau Vijverarch)



Bouwtekening van de beoogde situatie voor het achterste bedrijfsgebouw. (Bron: Architectenbureau Vijverarch)

Om de uitbreiding goed landschappelijk in te passen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie bijlage 6. Omdat het plangebied geen belangrijke zichtlocatie is binnen het open bollengebied, kan extra meerwaarde worden gevonden in versterking van de biodiversiteit. Dit kan i.s.m het tegengaan van verrommeling. Erfbeplanting is functioneel, eenvoudig en streekeigen en erfbeplanting zorgt tevens voor een groene uitstraling van het erf.

In het straatbeeld van de Zilkerduinweg zijn vooral de voorzijdes van erven groen ingericht. In de nieuwe situatie wordt daarom de voorzijde van het perceel vergroend. Er worden 3 haagbeuken ingeplant met een plantafstand van 15 meter.

Aan de wegzijde wordt een beukenhaag van 1 meter breed aangeplant). Het bestaande talud en de 1 meter brede grasstrook voor de schuur, worden ingezaaid met kruidenrijk grasland. Om extra meerwaarde te creëren, wordt aan de zuidkant van het perceel ook kruidenrijk grasland ingezaaid. Hier worden ook een

viertal schietwilgen extra aangeplant met een plantafstand van 10-12 meter.



Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet). De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is in zijn geheel vervallen, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. Het daarbij om 'omgevings-inclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgeving-inclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden. De NOVI geeft dus weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten worden gesteld bij de inrichting van Nederland en hoe keuzes worden gemaakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dit in samenhang plaatsvindt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en wordt gezorgd voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen er omheen. Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een gebied waar de NOVI richtlijnen voor stelt. Vanuit het rijksbeleid zijn geen belangen of opgaven verwoord die gericht zijn op het plangebied. Verdere toetsing aan de NOVI is daarom niet nodig. Het beleid uit de NOVI vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de AMvB die het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid vormt voor bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Conclusie

In het Barro zijn geen regels opgenomen die relevant zijn voor het voorliggende plan. Voor de beoogde ontwikkeling is geen toepassing van de regels uit het Barro noodzakelijk. Het Barro vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de uitbreiding van de reeds bestaande bedrijfsbebouwing aan Zilkerduinweg 338.

Deze uitbreiding wordt toegestaan door het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, aanhef en onder 3^o Wabo. Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht is de ladder van overeenkomstige toepassing op een buitenplanse omgevingsvergunning.

Om aan de eisen van de duurzame ladder te kunnen voldoen dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden aangetoond en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is beoogd zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De ladder duurzame verstedelijking is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Toepassing

Vooraf aan de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking moet er getoetst worden of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In artikel 1.1.1, onder 1 aanhef en onder i wordt stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Aan Zilkerduinweg 338 in De Zilk is een bollenteeltbedrijf gevestigd. Het perceel is gelegen in landelijk gebied. In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw van 1.129 m² (na sloop). Hoewel de ontwikkeling, vanwege het oppervlak, wel wordt gezien als stedelijke ontwikkeling, is deze niet nieuw. Gelet op de agrarische bestemming, het huidige gebruik van de grond en de aard van het bedrijf in dit gebied wordt de uitbreiding niet aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke

ontwikkeling', zoals is bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert.

De Omgevingsvisie Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De provincie geeft dit beleid vorm door middel van 6 ambities. Deze ambities zijn hieronder weergegeven:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

De ambities vinden hun grondslag onder andere in de historie en de geografische kenmerken van Zuid-Holland. Per ambitie zijn er een aantal opgaven gedefinieerd die de provincie graag wil realiseren.

Voor het plangebied is behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van belang. De kwaliteiten van het gebied zijn door de provincie in overleg met de gemeente vastgelegd in het gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek. Het plangebied behoort tot de bollenvelden. Bollenvelden zijn ontstaan toen de duinreliëfs werden afgegraven, en de natte, zandige bodem goed geschikt bleek voor de bollenteelt. Het landschap bestaat uit een afwisseling van kleurrijke bollenvelden, verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten.

Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed

Het sturen op ruimtelijke kwaliteit vormt een rode draad in het beleid van de provincie. Deze rode draad bepaalt in hoge mate de keuzes in de groene ruimte. Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten.

Bollenlandschap

Het plangebied is aangewezen als Bollenlandschap. De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Mede door intensivering van de bollenteelt raakt het gebied daarmee steeds verder versnipperd. Het zicht op de bollenvelden wordt door bebouwing steeds meer beperkt. Dit betekent dat een ontwikkeling bijdraagt aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek in deze structuur ligt en toekomstbestendig is. Opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
- Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones.

- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.

Conclusie

Het plangebied is aangewezen als Bollenlandschap. De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Mede door intensivering van de bollenteelt raakt het gebied daarmee steeds verder versnipperd. Het zicht op de bollenvelden wordt door bebouwing steeds meer beperkt. Dit betekent dat een ontwikkeling bijdraagt aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek in deze structuur ligt en toekomstbestendig is. Opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In samenhang met de Omgevingsvisie, is ook de Omgevingsverordening Zuid-Holland opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. De volgende bepalingen zijn relevant voor het plan:

Artikel 6.9 - Ruimtelijke kwaliteit

Met behulp van artikel 6.9 poogt de provincie Zuid-Holland te sturen op de ruimtelijke kwaliteit in de provincie. Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en specifieker de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing:

Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of de stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

2. Aanpassing:

Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat.

3. Transformatie:

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Indien sprake is van inpassing stelt artikel 6.9, eerste lid, sub a, dat:

"Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen)."

Hiervan is sprake. Wel moet een gebiedseigen ontwikkeling of functie naadloos aansluiten op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van een gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving. Het ondersteunt bestaande landschappelijke structuren of heeft een belangrijke functie bij het instandhouden van de bestaande gebiedskenmerken en kwaliteiten. In paragraaf 2.2 is uitgewerkt dat er geen sprake is van een negatieve invloed op de kenmerken van de omgeving.

Artikel 6.17 Bollenteeltgebied

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het bollenteeltgebied laat primair bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen. Voornoemd artikel uit de Omgevingsverordening verzet zich dus niet tegen dit plan.

Artikel 6.18 Agrarische bedrijven

De landbouw is een belangrijke sector in de Zuid-Hollandse economie en is voor grote delen van de provincie de drager van de landschappelijke kwaliteit. Uitgangspunt van het beleid is dat voldoende ruimte wordt geboden voor landbouw zodat de landbouw een vitale sector blijft en waar mogelijk bijdraagt aan behoud en versterken van landschappelijke kernkwaliteiten en biodiversiteit.

Voor het toelaten van agrarische bebouwing en gebruik zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit als opgenomen in artikel 6.18 van toepassing. Aanvullend daarop zijn voor agrarische bedrijven aanvullende regels opgenomen. Er is opgenomen dat het oprichten van agrarische bebouwing alleen mogelijk is indien deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven. Hiermee wordt voorkomen dat hobbymatige of andere niet-volwaardige bedrijven bebouwing kunnen oprichten. De agrarische bebouwing moet geconcentreerd worden op een agrarisch bouwperceel, dat een maximale omvang heeft van 2 hectare.

Conclusie

Het bedrijf past qua aard binnen de bestaande gebiedskwaliteiten van het bollenteeltgebied en de bedrijfsactiviteiten zijn streekgebonden. De uitbreiding sluit direct aan bij de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel en het perceel omvat niet meer dan 2 hectare. Daarnaast is de uitbreiding noodzakelijk en doelmatig voor de bedrijfsvoering en om toekomstbestendig te zijn. Gelet op het voorgaande kan het voorgenomen plan worden gekenmerkt als een gebiedseigen ontwikkeling en past deze bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van het gebied. Geconcludeerd kan worden dat voorgenomen plan past binnen de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin en Bollenstreek

De raden van de zes Greenportgemeenten hebben op 10 december (Hillegom) en op 17 december 2009 (Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen) de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek vastgesteld. De structuurvisie vervangt het 'Pact van Teylingen' en het 'Offensief van Teylingen'. De ISG is voor de Greenportgemeenten van de Duin- en Bollenstreek een wettelijk zelfbindend kader voor gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied tot 2030 en geldt als toetsingskader voor toekomstige plannen.

De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) B.V. zal samen met de aandeelhoudende Greenportgemeenten verder vormgeven aan de inhoud en uitvoering van het meerjarenprogramma, dat voortvloeit uit de ISG. De ISG is gericht op het creëren van een vitale Greenport met een vitaal landschap. Hiervoor zijn de volgende ambities en uitgangspunten opgesteld:

1. de economische herstructurering van de Greenport staat centraal;
2. de gemeenten zullen de herstructureringsopgave combineren met landschapsverbetering;
3. de gemeenten zullen verdergaande verrommeling van het landschap tegengaan;
4. met het uitvoeren van de woningbouwopgave, zoals in de Gebiedsuitwerking Haarlemmer-meer-Bollenstreek overeen is gekomen, de maximale woningbouwbijdrage van de Duin- en Bollenstreek bereikt is;
5. de gemeenten het areaal aan 1e klas bollengrond van 2.625 ha duurzaam moeten handhaven, hoewel zij met het herstructureringsproces tijdelijke krimp onder nader te bepalen voorwaarden (waaronder harde tijdgebonden compensatiegaranties) toestaan;
6. primaire greenportfuncties, zoals bollencollier, vaste planten, bloemencollier en toerisme (inclusief greenportgerelateerde handel en dienstverlening), krijgen bij conflicterende ruimteclaims prioriteit boven niet primaire greenportfuncties, zoals overige landbouw en veeteelt.

Het regionale beleid is opgesteld vanwege de grote intergemeentelijke waarde van de Duin en Bollenstreek. Het belang van de economische weerbaarheid van de bollenteeltbedrijven en de landschappelijke kwaliteit worden in dit plan als uitgangspunt genomen.

Toepassing

Ten aanzien van het voorliggende plangebied geldt dat het perceel specifieke uitgangspunten bevat. In de onderstaande figuur is een uitsnede van de visiekaart te zien waarin het projectgebied is aangegeven. In de legenda staat dat het perceel is aangewezen als Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering en integratie van wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencollier. (zie legenda)



- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering en integratie wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex Stedelijk gebied Open houden grasland met veehouderij, agrarisch natuurbeheer en recreatief medegebruik Ontwikkeling weidevogelnatuur Behoud natuurgebied met recreatief medegebruik Handhaving sportpark Verblijfs- en openluchtrecreatiegebied Verblijfsrecreatie Glastuinbouwgebieden Herstructurering en intensivering glastuinbouw Uitbreiding glastuinbouw Uitbreiding bedrijventerrein buiten begrenzing stedelijk gebied van de Greenport | <ul style="list-style-type: none"> Ontwikkeling en versterking toeristische knooppunten en openluchtrecreatie
1: Keukenhof,
2: Ruïne van Teylingen,
3: Tespelduyn,
4: Oosterduinse Meer,
5: Valkenburgse Meer Verbetering beeldkwaliteit en groen karakter toegang Bollenstreek Behoud open vensters op het bollenlandschap en benutting als toeristische uitzichtpunten Voltooi en versterken ecologische verbindingen Zoekgebied noordelijke randweg Rijnsburg Realisatie noordelijke randweg Voorhout Water Behoud duingebied Bestaand spoor en stations Autowegen, snelwegen, N-wegen en secundaire wegen |
|--|---|

Uitsnede visiekaart ISG

Het planvoornemen past binnen de ambities van de ISG. In de structuurvisie wordt aangegeven dat er naar wordt gestreefd om gevestigde greenportbedrijven ruimte te bieden en om zich op een goede wijze te kunnen ontwikkelen. Ook komt het plan aan bij de ambitiedoelstelling die aangeeft dat primaire greenportfuncties, zoals bollenteelt, prioriteit krijgen boven niet-primaire greenportfuncties, zoals overige landbouw of veeteelt.

In de ISG wordt ook gesproken over een verbetering van de landschapskwaliteiten in de regio. Het

landschap wordt in de structuurvisie opgedeeld in verschillende 'kamers'. Voor iedere kamers worden beleidsregels op hoofdlijnen weergegeven. Voor het plangebied geldt dat het ligt in een 'ja, mits...' gebied. Hier wordt schaalvergroting, sanering, en uitbreiding nagestreefd. Hierbij moet wel de openheid en vensters op het landschap bewaakt worden. Op kavel niveau wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de aanbevelingen uit de 'Handreiking Bedrijfsuitbreiding Duin- en Bollenstreek'.

Ten behoeve van de ontwikkeling is het plan voorgelegd aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM). De GOM heeft een positieve houding tegenover het project.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de regionale structuurvisie voor de Greenport.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 1.0

Omgevingsvisie 1.0 Samen maken we de toekomst voor Noordwijk! is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2022. Op gebied van economie wil de gemeente de lokale bedrijvigheid stimuleren en inzetten op innovatie en een circulaire economie. Over het wonen geeft de gemeente aan in te willen zetten op starterswoningen in een betaalbaar segment en met een duurzame vorm van ontwerp en realisatie. Vanwege de sterke sociale cohesie in de gemeente wil de gemeente inzetten op betrokkenheid tussen burgers en overheid, op gezondheid en levendigheid van de bewoners en het woonmilieu en op een verbetering van de veiligheid, zowel de feitelijke veiligheid als het veiligheidsgevoel. De gemeente Noordwijk kiest voor een samenhangende verkeers- en vervoeroplossing, waarbij alle vormen van vervoer belangrijk zijn. Er moet geen hiërarchie meer zijn tussen de verschillende vormen van transitie. Daarom wil de gemeente inzetten op de verbetering van het openbaar vervoer, fiets- en wandelroutes. Tot slot zet de gemeente haar middelen in om haar gebied zo milieuvriendelijk mogelijk te maken. De gemeente gaat op zoek hoe zonnepanelen, energiebesparende maatregelen en klimaatbestendigheid zo goed mogelijk kunnen worden toegepast. Al deze ambities staan in het licht van het Noordwijkse landschap, de zee, het strand en de duinen en zeker de bollenvelden zijn de kracht van de gemeente, iets dat ze wil omarmen.

In de omgevingsvisie beschrijft de gemeente de koers die in de komende jaren gevaren gaat worden. Het gaat ook om lokale ontwikkelingen en pijnpunten die om aandacht vragen. De vijf thema's voor de toekomst zijn:

- 1. Een ondernemende gemeente met voldoende welvaart voor iedereen.** Noordwijk is een gemeente van ondernemende mensen en harde werkers. De bollen, de zorg en het toerisme zitten de inwoners van Noordwijk in het bloed. In de bollenteelt is men al druk bezig met innovatie en verduurzaming om steeds beter in balans te komen met biodiversiteit, waterkwaliteit en klimaat. Voor de vitalisering in het buitengebied, blijft de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport het kompas. De ISG is een (bestaand) programma als uitwerking van deze omgevingsvisie.
- 2. Prettig wonen met voldoende woningen voor iedereen.** Noordwijk is een fijne gemeente om in te wonen. Het strand en de duinen, de relatieve rust binnen de Randstad en de nabijheid van de grote steden: het zijn de ingrediënten waardoor mensen graag in Noordwijk willen wonen. Neveneffect van de hoge woonkwaliteit is dat juist door deze aantrekkelijkheid de huizenprijzen hoog zijn. Jongeren maken zich zorgen of zij in de toekomst zelf ook nog in de gemeente Noordwijk kunnen wonen. Om aan deze vraag te kunnen voldoen wordt expliciet ingezet op behoud en nieuwbouw van betaalbare woningen en starterswoningen. Er is nadrukkelijk aandacht voor passende voorzieningen voor tijdelijke huisvesting.
- 3. Een betrokken gemeenschap; Een plek waar we prettig samenleven en gelukkig oud worden.** De gemeente Noordwijk vormt een energieke, betrokken samenleving. Veel inwoners voelen zich verbonden met hun omgeving en dat willen ze graag zo houden. Of het nu gaat om sport, cultuur of ontspanning: evenementen en verenigingen spelen een belangrijke rol. Dit imago, Noordwijk als sportieve, culturele gemeente, blijft gekoesterd worden. De gemeente zet in op interpersoonlijke hulp

en wil dit stimuleren door ontmoetingsplekken te creëren en initiatieven te ondersteunen die hier stimulerend en constructief aan bijdragen.

4. **Goede bereikbaarheid en minder (parkeer)overlast op topdagen.** Een goede bereikbaarheid, voor alle vormen van vervoer, is erg belangrijk voor de gemeente Noordwijk. Mensen moeten hun woning, werkplek, relaties, (middelbare) scholen en voorzieningen goed kunnen bereiken. Het gaat om goede verbinding tussen de dorpen en met de dorpen van omliggende gemeenten. Dit geldt zowel voor het autoverkeer als voor het openbaar vervoer. Om de bestaande overlast van gemotoriseerd verkeer te verminderen, is het belangrijk een openbare ruimte te creëren waar ruim baan wordt gegeven aan groen, lopen, en fietsen. Noordwijk wil (bewoners en) bezoekers uitdagen de auto te laten staan. Dit draagt ook bij aan een beter milieu en een betere gezondheid.
5. **Een duurzame gemeente Noordwijk; Klimaatneutraal en -bestendig.** Op het gebied van duurzaamheid komen er mondiaal grote veranderingen op ons af. Dit vraagt om forse aanpassingen, ook binnen de gemeente Noordwijk. Het gaat om het tegengaan van de klimaatverandering en tegelijkertijd om het opvangen van de gevolgen daarvan. Waar het om het terugdringen van klimaatverandering gaat is de inzet: een klimaatneutraal Noordwijk in 2050. Dit heeft gevolgen voor zowel bedrijven als voor wonen. Noordwijk stimuleert initiatieven tot vergroening. Biodiversiteit heeft in smalle en brede zin de aandacht. Zowel op buurtniveau als op gemeentelijk niveau zet Noordwijk zich actief in voor het behoud en versterken van de natuurlijke rijkdom die het landschap kenmerkt.

Conclusie

Met de omgevingsvisie 1.0 voor Noordwijk zet de gemeente koers uit voor de toekomst. De visie werkt als graadmeter voor initiatieven en ideeën. Voor het beoogde initiatief, de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen van een belangrijk bollenteeltbedrijf in het buitengebied van De Zilk, is de visie ook van toepassing. De uitspraken omtrent de economische weerbaarheid van het Duin- en Bollengebied zijn zeer relevant voor de beoogde ontwikkeling. De gemeentelijke visie sluit in grote lijnen aan bij de ISG. Het gemeentelijk beleid stelt daarmee het voortbestaan van de bollenbedrijven op een hoge prioriteit. Daarnaast doet de gemeente uitspraken over het milieuvriendelijker maken van deze bedrijven. De uitbreiding zal resulteren in een grote afname van vervoersbewegingen. Hiermee draagt het deels bij aan de vermindering van emissies. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijk beleid en de uitspraken in de gemeentelijke omgevingsvisie vormen geen belemmering voor de uitbreiding van het bollenteeltbedrijf aan de Zilkerduinweg 338. Inmiddels wordt de Omgevingsvisie 2.0 voorbereid. Verwachting is dat deze eind 2023 wordt vastgesteld.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Water

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Voor de voorliggende ontwikkeling is daarom een digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) uitgevoerd. Het toets resultaat van de digitale watertoets is opgenomen in Bijlage 3. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Onderzoek

Uit de watertoets blijkt dat er bij de uitbreiding van het bedrijfspand aan de Zilkerduinweg 338 de belangen van het waterschap niet geraakt worden.

De gronden in het plangebied zijn reeds deels verhard. De toename van verharding in het plangebied is echter niet meer dan 475 m². Om deze reden is het niet noodzakelijk om compenserende maatregelen te treffen.

In het plangebied zijn geen knel- en aandachtspunten inzake de waterkwaliteit en de waterkwantiteit bekend.

Conclusie

Het aspect water levert geen belemmering op voor onderhavige ontwikkeling.

4.2 Ecologie

Toetsingskader

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Hierin zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet samengevoegd.

Met de inwerkingtreding van deze wet is het decentralisatieproces van het natuurbeleid formeel afgerond. Daarmee hebben de provincies de regie over het natuurbeleid in de regio, waarbij ook bevoegdheden van het Rijk naar de provincies zijn overgedragen.

Onderzoek

Voor dit plan is op 1 februari 2023 een veldbezoek uitgevoerd en daarnaast zijn verspreidingsgegevens van beschermde soorten in en om het projectgebied uit de NDFF geraadpleegd. Het veldbezoek en de verspreidingsgegevens geven voldoende beeld van de natuurwaarden in het gebied om de toetsing aan de Wnb op te baseren. Voor de plannen is geen ontheffing van de Wnb voor beschermde soorten nodig. Wel moet (licht)verstoring op de watergang direct ten noorden van het projectgebied worden voorkomen. Kan dit niet, dan is nader onderzoek nodig naar de aan- of afwezigheid van een vliegroute van vleermuizen boven de watergang.

Wel moet er bij uitvoering van de werkzaamheden rekening worden gehouden met de zorgplicht van de Wnb en het broedseizoen van vogels. In het kader van de zorgplicht dient aanwezige vegetatie in het projectgebied één week voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden te worden gemaaid. Daarnaast moet bij voorkeur buiten het broedseizoen worden gewerkt, dus buiten de periode half maart tot half juli.

Het is ook mogelijk om voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in het projectgebied gaan broeden vanwege de continue verstoring.

Is de wens om de werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig om het projectgebied voorafgaand aan de start te (laten) inventariseren op broedgevallen. Zijn er op dat moment vogels aan het

broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid en heeft geen negatieve effecten op het NNN, ecologische verbindingzones, belangrijke weidevogelgebieden of gebieden met de strategische reservering natuur of karakteristieke landschapselementen.

Het plan leidt tot slot niet tot kap van in het kader van de Wnb beschermde houtopstanden.

Stikstof

In het kader van het plan 'RO Zilkerduinweg 338' is de depositie van stikstof ten gevolge van de bouw en het gebruik in de gemeente Noordwijk berekend. Het projecteffect is berekend met behulp van de AERIUS Calculator versie 2025. Hierbij is een berekening gemaakt voor de uitstoot van de bouwmachines en het verkeer in de aanlegfase en het verkeer in de gebruiksfase.

De conclusie luidt dat geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden worden getroffen door de voorgenomen ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het projectvoornemen treedt daarom geen toename van de stikstofdepositie op in Natura 2000-gebieden. De AERIUS-berekening is opgenomen in Bijlage 5.

Aangezien uit de analyse blijkt dat het projecteffect niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jr, geldt geen vergunningsplicht volgens Artikel 5.1, lid 1 (Ow). Een nader onderzoek naar stikstofdepositie is daarom niet nodig.

Conclusie

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de aspect 'ecologie' geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling en het planvoornemen op deze onderdelen dus uitvoerbaar is.

4.3 Bodem

Toetsingskader

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Er dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Onderzoek

Ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijfspand aan de Zilkerduinweg 338 in De Zilk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is te vinden in Bijlage 4. Met het onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem bepaald, zowel van de grond als het grondwater. Het onderzoek is uitgevoerd door 8 boringen te doen en zijn er monsterafnames van het grondwater gedaan. Bij de onderzoeken is een aantal hypothesen opgesteld die als uitgangspunt gelden voor de onderzoeksresultaten. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten wordt een aantal conclusies gedaan.

Ter plaatse van de zesde boring zijn in de bovengrond resten slib aangetroffen. Dit is een bodemvreemd materiaal. Voor zover bekend zijn er namelijk geen voormalige sloten aanwezig. In de overige boringen zijn geen bodemvreemde materialen gevonden. Het zintuigelijk schone zand en het zand met resten slib is niet verontreinigd.

Het grondwater is, in vergelijking met de gestelde hypothese, licht verontreinigd met barium en benzeen.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden van het grondwater, dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te

worden verworpen. Echter, de afwijkingen die zijn gemeten zijn van dermate geringe omvang dat aanvullend onderzoek, op basis van de Wet bodembescherming, niet nodig is. Het aangetroffen slib in boring 6 is afwijkend van de verwachting, maar vanwege het ontbreken van de slib in andere boringen wordt dit resultaat gezien als uitzondering.

Conclusie

Het aspect bodem vormt, op basis van de gegevens uit het verkennend bodemonderzoek, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bedrijven- en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek

In de VNG-brochure wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende omgevingstypes. Voor het plangebied en de omgeving is sprake van het omgevingstype 'rustig buitengebied'. Het plangebied ligt in het buitengebied van De Zilk. De hoofdfunctie hier is agrarisch, maar er zijn ook bedrijven, bedrijfswoningen en burgerwoningen te vinden. Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering passen de activiteiten die plaatsvinden op het plangebied onder milieucategorie 2.

<i>Activiteit</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Grootste afstand</i>
<i>Bloembollendroog- en prepareerbedrijven</i>	<i>30</i>	<i>10</i>	<i>30 C</i>	<i>10</i>	<i>30</i>

Voor de uitbreiding geldt een minimale richtafstand van 30 meter tot kwetsbare objecten. Wanneer ten minste 30 meter wordt aangehouden tussen het bedrijfsgebouw en de omliggende woningen, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangezien de afstand tussen de uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de dichtstbijzijnde woning circa 50 meter is, wordt ruimschoots aan deze eis voldaan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.5 Geluid

Toetsingskader

Een belangrijke basis in de ruimtelijke afweging voor het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.

Het Activiteitenbesluit geeft daarnaast doelvoorschriften voor geluid omtrent inrichtingen. Het Activiteitenbesluit biedt bescherming tegen het geluid afkomstig van:

- in de inrichting aanwezige installaties en toestellen
- in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en
- laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

Het Activiteitenbesluit biedt aan een beperkt aantal objecten bescherming. Het gaat om gevoelige gebouwen en gevoelige terreinen. Het Activiteitenbesluit sluit hierbij aan bij het begrippenkader uit de Wet

geluidhinder.

Onderzoek

De uitbreiding van het bedrijfsgebouw betreft geen geluidsgevoelige functie. Er vindt geen reconstructie van een weg plaats, en er wordt geen nieuwe weg aangelegd. Akoestisch onderzoek is daarom op grond van het Activiteitenbesluit niet noodzakelijk. In de VNG-brochure wordt een geluidscontour van 30 meter aangegeven. Binnen die contour staan geen geluidsgevoelige functies.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard. Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.6.1 Archeologie

De gemeente geeft aan dat het mogelijk is dat initiatiefnemers archeologisch onderzoek moeten doen bij het uitvoeren van werkzaamheden. Of dit nodig is, staat genoteerd in de bestemmingsplannen. Voor het plangebied geldt dat archeologisch onderzoek nodig is, tenzij aan één van de voorwaarden wordt voldaan. De voorwaarden staan genoteerd in het bestemmingsplan Buitengebied 2015 in artikel 29.2 onder b. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, hoeft niet onderbouwd te worden door archeologisch onderzoek.

Op de nieuwste beleidsadvieskaart van de gemeente valt het gebied onder categorie 12 vrijgestelde gebieden. Dit komt voort uit het onderzoek graven in archieven. Daaruit bleek dat het gebied een volledig verstoord bodemprofiel heeft, vanwege een ooit door het Hoogheemraadschap verstrekte vergunning voor het ompsputten. Dit is als zodanig opgenomen in de archeologische waarden en verwachtingenkaart gemeente Noordwijk (2020).

4.6.2 Cultuurhistorie

De gemeente Noordwijk heeft in de Integrale Erfgoednota ook beleid opgenomen over de cultuurhistorie. Dit is overigens niet van toepassing op het grondgebied van de voormalige gemeente Noordwijkerhout, maar is wel mede betrokken in deze onderbouwing.

De bebouwing valt binnen het gebied: Historische lintbebouwing. De bebouwing is op zichzelf niet aangemerkt als waardevol.



Culturele waardenkaart, plangebied (rood kader) bestempeld als historische lintbebouwing

In de tekeningen voor het nieuwe gedeelte van het bedrijfspand is de uitstraling van het bestaande pand als uitgangspunt genomen. De uitstraling van de uitbreiding sluit aan op de bestaande bebouwing. De aanbouw heeft daardoor weinig effect op cultuurhistorische waarden in het gebied.



Aanzicht bestaande en nieuwe situatie

4.6.3 Conclusie

De archeologische en cultuurhistorische waarden in en rondom het gebied vormen geen belemmering voor de uitvoer van het beoogde plan.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Verkeer

Het bollenteeltbedrijf Kees v. Haaster en Zn. dat gelegen is aan de Zilkerduinweg 338, beslaat een oppervlakte van bijna 41,7 hectare, met gronden die gelegen zijn in Noordwijkerhout, Bloemendaal en Voorhout. De gronden zijn deels in eigendom van het bedrijf, en worden deels gepacht. In de huidige bedrijfsvoering wordt een deel van het teeltproces, namelijk het drogen, gedaan in Voorhout, aan de 's-Gravendamseweg 64. Gezien de ligging van de kavels is dit de minst ideale locatie. De afstand tussen de Zilkerduinweg 338 in De Zilk en de 's-Gravendamseweg 64 in Voorhout bedraagt 11 kilometer. Het vervoeren van de bollen die moeten drogen, en het ophalen van de gedroogde bloembollen betekent veel vervoer van en naar de locatie in Voorhout. Voor het bedrijf is het beter om het drogen in De Zilk te kunnen doen.

Door de uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid wordt ruimte geboden aan nieuwe droogcellen. Het

vervoer van bollen naar een extern bedrijf zijn daardoor niet meer noodzakelijk. De verkeersbewegingen voor het vervoer naar de klant zijn in huidige situatie reeds vergund met de bestaande bedrijfsgebouwen. Door de uitbreiding worden de verkeersbewegingen naar het externe bedrijf gestopt. Door de uitbreiding vindt er per saldo een vermindering plaats in het aantal vervoersbewegingen. Dit komt omdat de bloembollen op eigen terrein gedroogd worden, in plaats van op een externe locatie. Aangezien er geen uitbreiding plaatsvindt van landbouwgrond, blijft de hoeveelheid bloembollen dat moet worden vervoerd gelijk aan de huidige situatie. Dat betekent dat er dus sprake is van 30-40 vervoersbewegingen op jaarbasis. De vergunde vervoersbewegingen van en naar de landbouwgronden blijven gelijk aan de huidige situatie.

Gezien de huidige verkeerssituatie van de Zilkerduinweg is dit aantal aanvaardbaar en zal het niet leiden tot opstoppingen of verkeersknelpunten. De Zilkerduinweg wordt in de huidige situatie voornamelijk gebruikt door de agrarische verkeersbewegingen en de bewoners van de woningen aan de weg. De weg staat tevens bekend als een rustige weg in een omgevingstype die bekend staat als 'rustig buitengebied'. Daarnaast is de verwachting dat het werkelijk aantal ritten een stuk lager zal liggen aangezien een groot deel van het verkeer op het perceel zelf plaats zal vinden.

4.7.2 Parkeren

Bij de beoogde ontwikkeling gaat het om het plaatsen van droogcellen op het erf van het bollenteeltbedrijf van Kees v. Haaster en Zn. Deze functie levert geen extra parkeerbehoefte op. Bij de ontwikkeling van de uitbreiding zal in de loods ruimte gemaakt worden voor de benodigde vorkliften en andere heftrucks. Het aanleggen van extra parkeerplaatsen, naast de aanwezige plekken, is niet nodig.

4.7.3 Conclusie

Bij de beoogde ontwikkeling zijn er op het gebied van verkeer en parkeren geen belemmeringen geconstateerd.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van het bedrijfsgebouw aan de Zilkerduinweg 338 in De Zilk. Het nieuwe bedrijfsgebouw bedraagt 1.129 m² (na sloop). Met behulp van de nibm-tool (zie onderstaande tabel) is de toename van stikstofdioxide en fijnstof bepaald. Hierbij is uitgegaan van de CROW publicatie Kencijfer parkeren en verkeersgeneratie 317.

Het bollenteeltbedrijf past onder de noemer 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' in het buitengebied. De uitbreiding van het bedrijf brengt 4.8 extra voertuigbewegingen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte per etmaal met zich mee. De uitbreiding van het bedrijfsgebouw leidt tot een verkeersgeneratie van circa 60 mvt/weekdage/maal. VOM de verkeersgeneratie voor een werkdag te verkrijgen dient met een factor van 1,33 te worden omgerekend. Hiermee komt de verkeersgeneratie uit op circa 80 mvt/weekdage/maal. Daarbij wordt er van uit gegaan dat 10% van deze verkeersbewegingen zwaar vrachtverkeer betreft. Uit de berekeningen blijkt dat nader onderzoek achterwege kan blijven.

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

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	80
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,12
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
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	

Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate. Er is geen nader onderzoek nodig. In het kader van luchtkwaliteit ondervindt de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen.

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

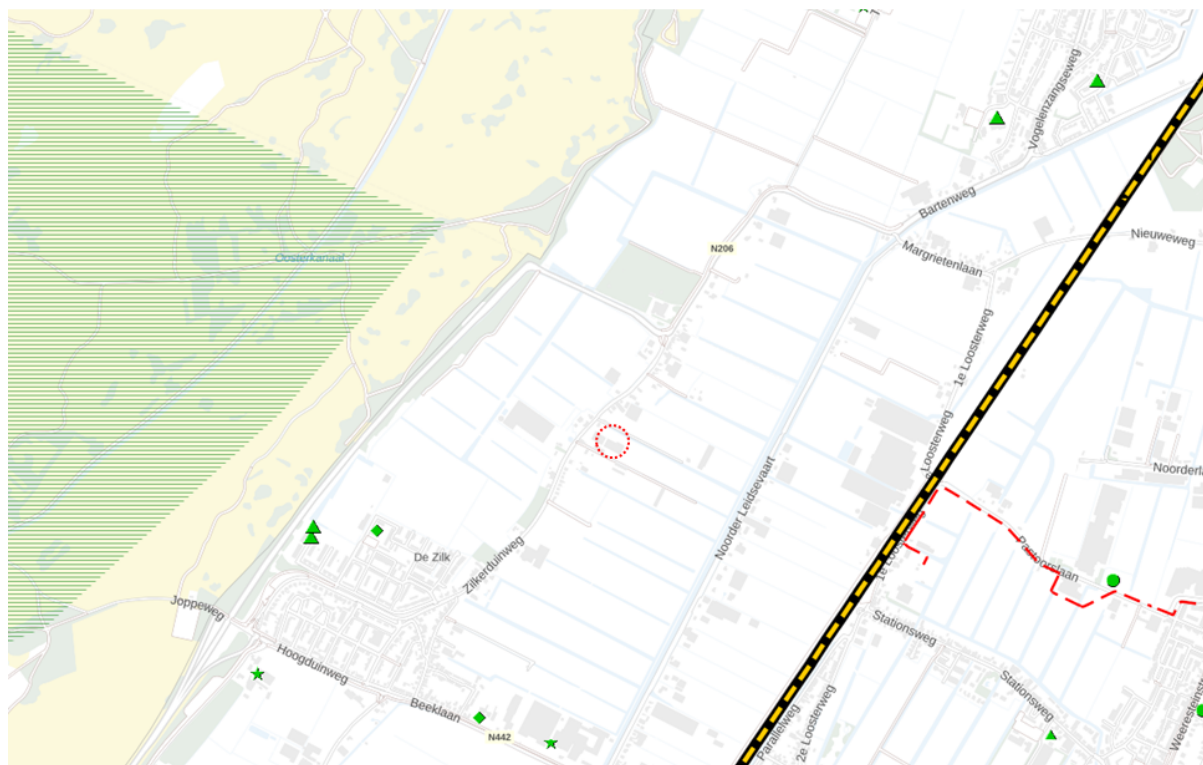
Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het in oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het op 1 januari 2011 in werking getreden Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Onderzoek

De beoogde functie van de uitbreiding brengt geen externe risico's met zich mee. In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Daarnaast vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. De dichtstbijzijnde risicovolle en kwetsbare objecten zijn aangegeven in de kaart hieronder.



De externe veiligheidselementen in de omgeving van het plangebied (in rood kader)

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de realisatie van de bedrijfsuitbreiding.

4.10 M.e.r.- beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage, ofwel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is niet opgenomen in de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. Bovendien zijn in het kader van de voorliggende ontwikkeling in voorgaande hoofdstukken en verderop in dit hoofdstuk diverse (milieu)aspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie en verkeer en parkeren. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.- beoordeling of MER niet noodzakelijk wordt geacht.

Hoofdstuk 5 Afweging

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de uitbreiding van een bedrijfspand aan de Zilkerduinweg 338. De uitbreiding bedraagt een oppervlakte van 1.129 m² (na sloop). Omdat het bedrijf momenteel al beschikt over een aantal bedrijfsgebouwen, die gezamenlijk 3.000 m² bedragen, past de ontwikkeling niet in het bestemmingsplan. Het pand is onderdeel van het bedrijf Kees v. Haaster en Zn. Dit bedrijf is verantwoordelijk voor zo'n 41,7 hectare bollengrond in het buitengebied van Noordwijk.

De uitbreiding biedt ruimte aan droogcellen, die verhuizen vanaf de 's-Gravendamseweg 64 in Voorhout, waar ze momenteel staan. Deze verhuizing zorgt voor een verbetering van de bedrijfsvoering, vermindering van de verkeersbewegingen van en naar Voorhout en de economische weerbaarheid van het bollenteeltbedrijf. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op het beleid van zowel Rijks-, Provinciaal als (inter)gemeentelijk niveau. Het initiatief is verder niet strijdig met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Wat betreft de milieuaspecten zijn geen belemmeringen geconstateerd. Kortom, de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen voor een 'goede ruimtelijke ordening'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de verlening van een omgevingsvergunning waarbij gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt de economische uitvoerbaarheid van het project aangetoond. Het voorliggende project wordt gerealiseerd op initiatief van de eigenaar van het bedrijf te Noordwijkerhout. De kosten die gepaard gaan met het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten worden verhaald via legesheffing. Ook wordt er voor het verhalen van eventuele planschadevergoedingen een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerpomgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Gedurende zes weken wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze kenbaar te maken. Op basis van de reacties naar aanleiding van de terinzagelegging zal deze paragraaf worden aangevuld en zal de ruimtelijke onderbouwing zo nodig worden aangepast.

