

Bestemmingsplan 'Schulpweg 15, Noordwijkerhout'

Ik adviseer om:

- I. de gemeenteraad te adviseren om het bestemmingsplan 'Schulpweg 15, Noordwijkerhout' (NL.IMRO.0575.BPBGSchulpweg15-VA01) ongewijzigd vast te stellen;
- II. de gemeenteraad te adviseren het bestemmingsplan 'Schulpweg 15, Noordwijkerhout' te publiceren en ter inzage te leggen;
- III. in te stemmen met het (mandaat-)besluit hogere waarde en dit ter inzage te leggen.

Publiekssamenvatting

Voorliggend gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan maakt het voor de eigenaar van een bollenteeltbedrijf aan de Schulpweg 15 te Noordwijkerhout mogelijk om een zgn. 'greenportwoning' te realiseren. De bestaande bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. Hiermee wordt een einde gemaakt aan een rommelige situatie ter plaatse. Het ontwerp van het plan heeft vanaf 20 december 2023 zes weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

Inleiding

Aanleiding

Op 3 februari 2020 heeft de eigenaar van een bollenteeltbedrijf aan de Schulpweg 15 een verzoek ingediend om medewerking aan het realiseren van een zgn. 'greenportwoning'. Hierbij zal de bestaande bedrijfsbebouwing worden gesloopt en de rooilijn zal worden teruggelegd en in lijn worden gebracht met die van de woning op nummer 17, waardoor de bebouwing stedenbouwkundig beter aansluit op de bestaande lint aan de Schulpweg. Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'. Dit plan is in 2016 vastgesteld door de voormalige gemeente Noordwijkerhout. Het bouwen van een (bedrijfs-)woning is hier niet toegestaan.

Beoogd effect

Het plan maakt een eind aan een rommelige situatie ter plaatse binnen het stedenbouwkundige lint aan de Schulpweg; rekening houdend met het doorzicht op de bollenvelden.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: de gemeenteraad te adviseren om het bestemmingsplan 'Schulpweg 15, Noordwijkerhout' (NL.IMRO.0575.BPBGSchulpweg15-VA01) gewijzigd vast te stellen

Argumenten

- 1.1 *Het plan maakt een eind aan een rommelige situatie ter plaatse binnen het stedenbouwkundige lint aan de Schulpweg; rekening houdend met het doorzicht op de bollenvelden.*

1.2 De nieuwe woning zal landschappelijk worden ingepast (zie bijlage 1, landschapsplan) , zodat er een kwalitatief goede overgang zal worden gerealiseerd.

1.3 Er is een overeenkomst gesloten met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek (GOM). Deze overeenkomst is op 28 november jl. door de initiatiefnemer getekend.

1.4 Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2023 zes weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

Geen.

Beslispunt II: de gemeenteraad te adviseren het bestemmingsplan 'Schulpweg 15, Noordwijkerhout' te publiceren en ter inzage te leggen

Argumenten

1.1 Het vastgestelde plan moet (wettelijk bepaald) worden gepubliceerd in de Staatscourant, in de plaatselijke krant, op de site van ruimtelijkeplannen.nl (en in het DSO) en opnieuw zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend, of op bepaalde gronden daarvoor geen gelegenheid hebben gehad, de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State.

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

Geen.

Beslispunt III: in te stemmen met het (mandaat-)besluit hogere waarde en dit ter inzage te leggen

Argumenten

3.1 Uit het akoestisch onderzoek van BugelHajema adviseurs blijkt dat bebouwing niet voldoet aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaai. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB bedraagt maximaal 4 dB vanwege de Schulpweg. Om de realisatie van deze woning mogelijk te maken dient het college daarom een hogere waarde vast te stellen. Mogelijk zijn voor het verlenen van een hogere waarde wel aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidsgevoelige bebouwing nodig. Dit onderzoek dient bij de indiening van het bouwplan mede aangeleverd te worden.

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

Geen.

Gevolgen

Financieel

Aan de planologische medewerking zijn voor de gemeente geen financiële risico's verbonden. De door de gemeente te maken kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan wordt vergoed vanuit de door initiatiefnemer te betalen leges. Eventuele planschadekosten zullen door initiatiefnemer vergoed moeten worden conform de te sluiten planschadeovereenkomst.

Procesvoorbereiding

Intern overleg

- ODWH, t.a.v. advisering op het gebied van milieu en archeologie

Juridisch advies

Nee.

Financieel advies

Nee.

Communicatie advies

Nee.

Extern overleg/participatie

- Greenport Ontwikkelingsmaatschappij

Procesvervolg

Gemeenteraad

11 juli 2024

Extern overleg/participatie

Nee.

Bijzondere communicatie

Nee.

Bijlage(n)

- Bestemmingsplan 'Schulpweg 15, Noordwijkerhout', regels, toelichting en verbeelding
- Bijlagen bij de toelichting (8x, gebundeld): (1) landschappelijke inpassing (2) bodemonderzoek, verkennend (3) bodemonderzoek (4) bodemonderzoek 2023 (5) akoestiek, industrie (6) akoestiek, verkeer (7) natuurtoets (8) stikstof
- Besluit hogere waarde
- Raadsvoorstel
- Raadsbesluit