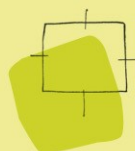
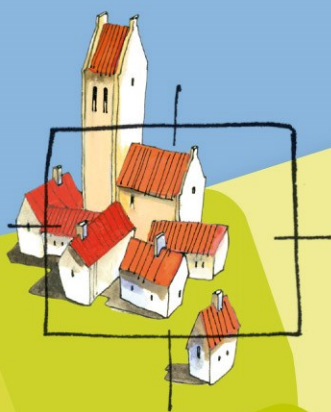


Ruimtelijke onderbouwing
Plattelandswoningen Noordwijkerhout



BügelHajema
Plek voor ideeën

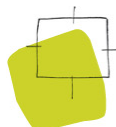
**Ruimtelijke onderbouwing
Plattelandswoningen Noordwijkerhout**

Inhoud

Rapport

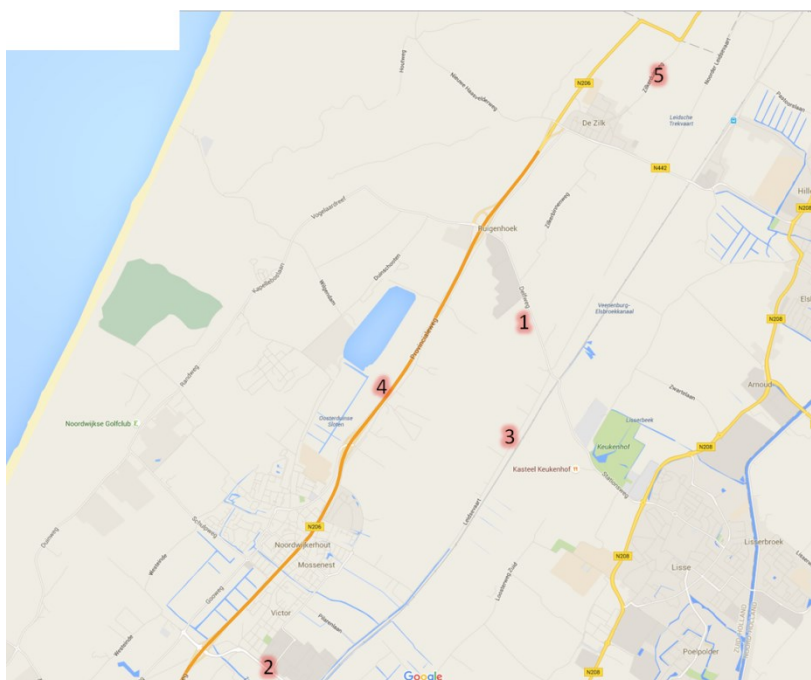
11 november 2015

Projectnummer 856.00.04.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



- 1: Delfweg 70
- 2: 's-Gravendamseweg 47a
- 3: Leidsevaart 58
- 4: Oosterduinen 14
- 5: Zilkerduinweg 337

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.1.1	Delfweg 70	9
2.1.2	's-Gravendamseweg 47a	10
2.1.3	Leidsevaart 58	11
2.1.4	Oosterduinen 14	11
2.1.5	Zilkerduinweg 337	12
2.2	Toekomstige situatie	13
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	15
3.1.2	Conclusie rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Visie Ruimte en Mobiliteit	15
3.2.2	Verordening ruimte (2014)	16
3.2.3	Conclusie provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Intergemeentelijke structuurvisie Greenport (2009)	16
3.3.2	Bestemmingsplan Noordwijkerhout (2007)	17
3.3.3	Conclusie gemeentelijk beleid	17
4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Natuurwaarden	19
4.3	Water	20
4.4	Bedrijven en milieuzonering	20
4.5	Archeologie	20
4.6	Externe veiligheid	21
4.7	Luchtkwaliteit	21
4.8	Geluidhinder ((spoor-)weglawaai)	22
5	Uitvoerbaarheid	23
5.1	Economische uitvoerbaarheid	23
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6	Conclusie	25

Inleiding



1.1

Aanleiding

Op de adressen Delfweg 70, 's-Gravendamseweg 47a, Leidsevaart 58, Oosterduinen 14 en Zilkerduinweg 337 te Noordwijkerhout bevindt zich een agrarisch bedrijf gespecialiseerd in bollenteelt. Bij deze genoemde bedrijven behoort oorspronkelijk één bedrijfswoning per adres.

Bij alle vijf de adressen is de dienstwoning momenteel privaatrechtelijk gesplitst van het agrarisch bedrijf. Feitelijk behoren de woningen aan de Delfweg 70, 's-Gravendamseweg 47a, Leidsevaart 58, Oosterduinen 14 en de Zilkerduinweg 337 niet meer tot het agrarisch bedrijf.

De initiatiefnemers van de adressen hebben aangegeven in de bedrijfswoning te willen blijven wonen, ondanks het feit dat het bedrijf is afgesplitst van de woning. Het agrarisch bedrijf, gekoppeld aan de Delfweg 70, 's-Gravendamseweg 47a, Leidsevaart 58, Oosterduinen 14 en Zilkerduinweg 337, blijft in alle gevallen bestaan.

Als gevolg van de afsplitsing van de bedrijfswoning van het bedrijf, zullen in alle vijf de gevallen de woningen bewoond worden door een huishouden dat geen relatie (meer) heeft tot het agrarisch bedrijf. Het nu geldende bestemmingsplan laat dit niet toe. Strikt formeel wonen de initiatiefnemers er in strijd met het bestemmingsplan.

Met het intreden van de Wet Plattelandswoning in 2013 zijn er echter mogelijkheden ontstaan om dit juridisch wel mogelijk te maken. Deze wet maakt het mogelijk een (agrarische)bedrijfswoning om te zetten tot plattelandswoning.

De gemeente van Noordwijkerhout is in beginsel bereid tot het verlenen van medewerking, mits uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

1.2

Plangebied

Alle locaties liggen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwijkerhout', vastgesteld door de gemeenteraad in april 2007.



Figuur 1: Locatie Delfweg 70
(Bron: Google maps)

De locatie Delfweg 70 ligt ten westen van de Zuider Leidsevaart, ten noorden van Halfweg. Het bedrijf en de woning liggen in een voornamelijk agrarisch gebied met weinig woningen rondom. Op ongeveer 500 meter afstand ligt een aantal bedrijven geclusterd bij elkaar.



Figuur 2: Locatie 's-Gravendamseweg 47a
(Bron: Google maps)

De locatie op de 's-Gravendamseweg 47a ligt tegenover een industrieterrein. De locatie ligt ten zuiden van de kern van Noordwijkerhout. De woning staat direct aan een relatief drukke weg de N443. Het bedrijf bevindt zich achter de woning en is vanaf de weg onzichtbaar. De woning is een vrijstaande woning in tegenstelling tot de andere woningen aan de 's-Gravendamseweg, wat voornamelijk twee-onder-een-kapwoningen zijn. Via een (met klinkers aangelegd) pad is het bedrijf achter de woning bereikbaar. Op figuur 2 is de locatie van de 's-Gravendamseweg 47a te zien.



Figuur 3: Locatie Leidsevaart 58 (Bron: Google maps)

Leidsevaart 58 ligt aan de vaart 'de Haarlemmertrekvaart' ten westen van de toeristentrekker 'De Keukenhof'. Hierboven op figuur 3 de locatie van de woning.



Figuur 4: Locatie Oosterduinen 14 (Bron: Google maps)

Oosterduinen 14 ligt ten noordoosten van de kern 'Noordwijkerhout'. Ten oosten van het adres is de provincialeweg N206 te vinden en ten westen het Oosterduinsemeer. Op figuur 4, hierboven, de locatie van de woning.



Figuur 5: Locatie Zilkerduinweg 337 (Bron: Google maps)

Zilkerduinweg 337 ligt ten noorden van de kern 'De Zilk'. Aan de Zilkerduinweg liggen zowel woningen als (agrarische) bedrijven. Op figuur 5 is de locatie van de woning aangegeven.

1.3

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bevat de resultaten van het onderzoek naar de inpassing van de woningen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied dat in ontwikkeling is. De onderbouwing bestaat uit zes hoofdstukken. Na het vorige, inleidende, hoofdstuk zal er in hoofdstuk 2 ingegaan worden op de planbeschrijving. Hierin zal in beeld worden gebracht hoe de huidige en toekomstige situaties eruit zien. In hoofdstuk 3 zal het vigerende beleid, dat van belang is voor het plan, naar voren komen. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten behandeld. Hierin worden onder andere de waterkwaliteit, luchtkwaliteit en geluidshinder opgenomen. In hoofdstuk 5 zal de uitvoerbaarheid worden besproken. Hoofdstuk 6 bevat de conclusies uit het onderzoek.

Planbeschrijving

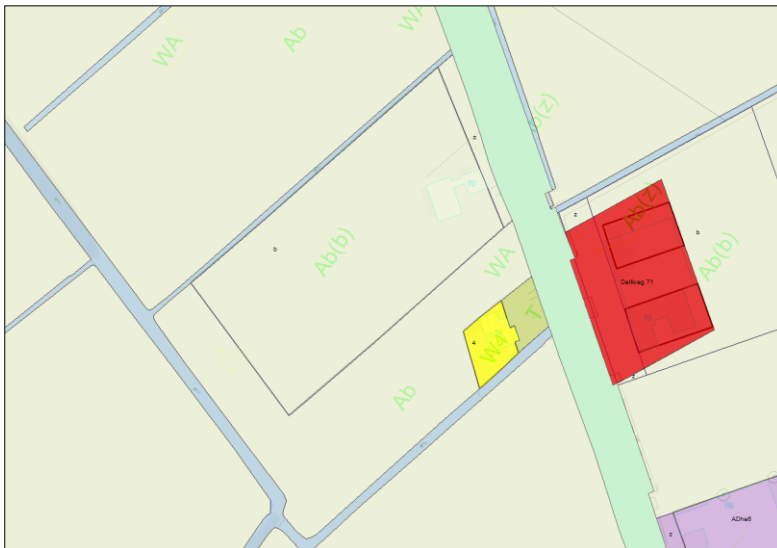
2

2.1

Bestaande situatie

2.1.1

Delfweg 70

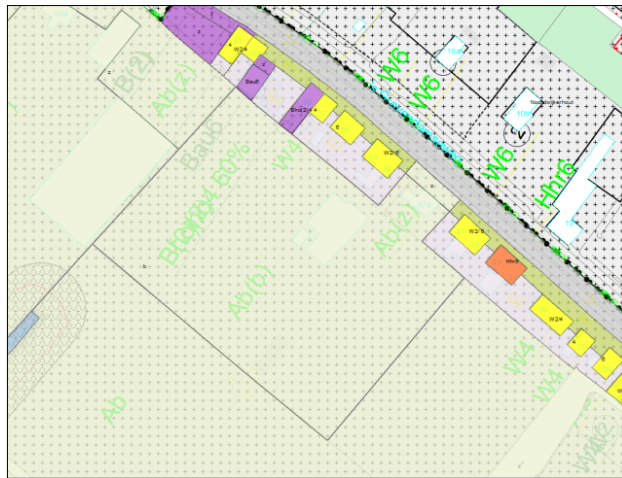


Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan locatie Delfweg 70

Delfweg 70 heeft de bestemming 'Agrarisch - bollenteelt - bollenzone 1'. Het aantal bedrijfswoningen dat is toegestaan, heeft een direct verband met de bestaande situatie bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwijkerhout' zoals vastgesteld door de Raad in april 2007. Op dat moment was er één enkele bedrijfswoning aanwezig. Dit is tot op heden het maximale aantal bedrijfswoningen op het perceel. Aan deze woning is een maximale inhoud van 750 m² gekoppeld.

2.1.2

's-Gravendamseweg 47a



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan locatie 's-Gravendamseweg 47a

De locatie 's-Gravendamseweg 47a heeft de bestemming 'Agrarisch - bollenteelt - bollenzone 2'. Het verschil met de hiervoor genoemde 'Agrarisch - bollenteelt - bollenzone 1' zit in de regels van het vigerende bestemmingsplan. Waar 'bollenzone 1' een beleid heeft van 'nee, tenzij', heeft 'bollenzone 2' een 'ja, mits' beleid.

De locatie heeft een dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2'. In de omgeving rondom het agrarische bedrijf zijn veel woningen, bedrijven en erven. Wanneer de, nu nog, bedrijfswoning omgezet zal worden naar plattelandswoning, zal de woning direct in de omgeving passen.

Op deze locatie geldt dezelfde regeling met betrekking tot dienstwoningen op het perceel als op de Delfweg 70. Het maximale aantal bedrijfswoningen is dan ook één.

2.1.3

Leidsevaart 58

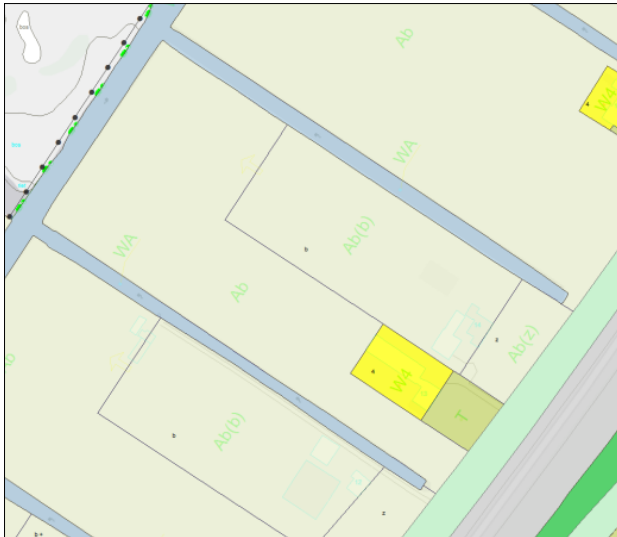


Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan locatie Leidsevaart 58

De Leidsevaart 58 heeft de bestemming 'Agrarisch - bollenteelt - bollenzone 1'. Binnen het aangegeven bouwvlak is één dienstwoning toegestaan. Direct achter de dienstwoning van het agrarisch bedrijf bevindt zich een woonbestemming. Ook op deze locatie, Leidseweg 59, is één enkele woning toegestaan.

2.1.4

Oosterduinen 14



Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplan locatie Oosterduinen 14

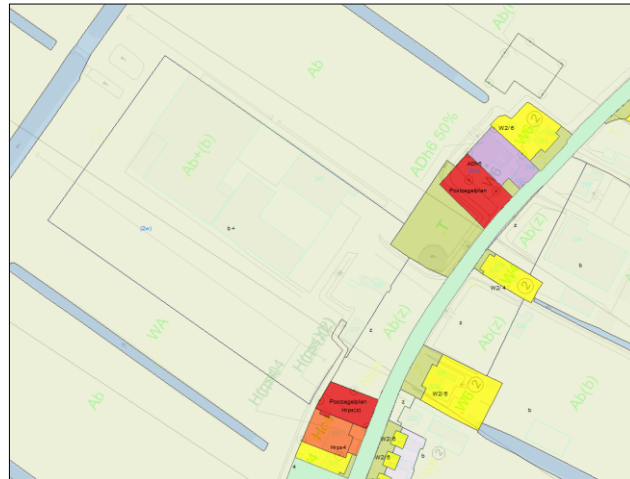
Oosterduinen 14 heeft de bestemming 'Agrarisch - bollenteelt - bollenzone 2'. Ook op deze locatie geldt het 'ja, mits' beleid en zijn meer mogelijkheden bij recht toegestaan.

De locatie Oosterduinen 14 heeft tevens een dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3'.

Net zoals voorgaand adres, Leidsevaart 58, is op het naastgelegen perceel voor een bestaande burgerwoning een woonbestemming opgenomen. Deze heeft geen relatie tot het bedrijf.

2.1.5

Zilkerduinweg 337



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplan locatie Zilkerduinweg 337



Figuur 11: Locatie Zilkerduinweg 337

De laatste locatie, Zilkerduinweg 337, heeft de bestemming 'Agrarisch - bollenteelt - bollenzone 1' met dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3. De locatie heeft tevens een functieaanduiding met 'Specifieke vorm van agrarisch - gemengd teeltbedrijf.'

Binnen het aangegeven bouwvlak zijn 2 wooneenheden toegestaan, in de huidige situatie bevindt zich echter maar één wooneenheid. Met een blik op de

Wet Plattelandswoning zijn er enkele eisen verbonden aan de verandering van bedrijfswoning naar plattelandswoning. Eén hiervan is dat het aantal woon-eenheden per saldo niet mag toenemen. Wanneer de afgesplitste woning de bestemming plattelandswoning ontvangt, is het dus niet toegestaan om een nieuwe bedrijfswoning te plaatsen binnen het bouwvlak. Op figuur 11 is te zien dat er slechts één bedrijfswoning aanwezig is op het perceel.

2.2

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal er niets veranderen aan de feitelijke situatie. Bij de Delfweg 70, 's-Gravendamseweg 47a, Leidsevaart 58, Oosterduinen 14 en Zilkerduinweg 337 blijft er één woning per bouwvlak. De bedrijfswoning wordt in alle vijf de gevallen afgesplitst van het bedrijf. Aan de woning wordt op deze percelen in het nieuwe bestemmingsplan de aanduiding 'Plattelandswoning' toegekend. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan.

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu. Het beleid is geanalyseerd en hieruit blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en dat de visie verder geen belemmeringen oplevert voor het proces.

3.1.2

Conclusie rijksbeleid

Uit het geanalyseerde stuk is gebleken dat er geen strijdigheid is met de rijksbeleidstukken.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Visie Ruimte en Mobiliteit

Op 9 juli 2014 is de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld door de provincie Zuid-Holland. De VRM is bedoeld om de gemeente hoofdlijnen te bieden met betrekking tot maatregelen voor verkeer en vervoer.

Deze visie is opgesteld uit de vier hieronder opgesomde thema's:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de verandering naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Uit de verbeeldingen, horend bij de VRM, komt een aantal aspecten naar voren.

Het perceel aan de Zilkerduinweg 337 ligt in de zone van thema 1 (beter benutten en opwaarderen van wat er is). Dit houdt in dat extra aandacht besteed moet worden aan de provinciale beleidskeuze.

Door de woningen aan te merken als plattelandswoning, ontstaat er geen strijdigheid tussen het functionele gebruik (burgerwoning) en de feitelijke bestemming (agrarisch). De woning blijft verkoopbaar, zodat leegstand of oneigenlijk gebruik van de woning voorkomen wordt.

3.2.2

Verordening ruimte (2014)

De Verordening Ruimte die op 6 mei 2014 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Zuid-Holland stelt in art. 2.3.1, eerste lid onder c dat een volwaardig agrarisch bedrijf ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toelaat.

Wanneer de, nu nog benoemde, bedrijfswoning een aanduiding 'plattelandswoning' toegekend krijgt, is het niet toegestaan een nieuwe bedrijfswoning toe te voegen aan de percelen te Delfweg 70, 's-Gravendamseweg 47a, Leidsevaart 58, Oosterduinen 14 en Zilkerduinweg 337. De ondernemer op het afgesplitste perceel dient de voormalige bedrijfswoning in dat geval aan te kopen en weer in gebruik te nemen, conform het oorspronkelijke doeleind.

3.2.3

Conclusie provinciaal beleid

De beoogde ontwikkeling te Delfweg 70, 's-Gravendamseweg 47a, Leidsevaart 58, Oosterduinen 14 en Zilkerduinweg 337 is niet in strijd met provinciale belangen.

De Verordening Ruimte heeft echter wel één eis die gesteld wordt, dit is dat het aantal woningen op het perceel per saldo niet mag toenemen.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Intergemeentelijke structuurvisie Greenport (2009)

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) is opgesteld voor het gehele buitengebied van de duin- en bollenstreek (de Greenportgemeenten). Deze gemeenten hebben samen de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) opgericht om de economische en landschappelijke vitaliseringsopgave in goede banen te leiden.

Een Greenport is een tuinbouwgebied die voor Nederland, vanuit de internationale concurrentiepositie, als belangrijk wordt ervaren. Gezien het feit

van het marktaandeel aan bollen (in 2008) voor 90% afkomstig is uit Nederland, is het belangrijk om de ontwikkelingen in deze gebieden nauwlettend in de gaten te houden.

3.3.2

Bestemmingsplan Noordwijkerhout (2007)

Momenteel (september 2015) herziet de gemeente Noordwijkerhout het bestemmingsplan voor het buitengebied. Het nieuwe plan bevat onder andere een artikel waarmee een 'plattelandswoning', onder voorwaarden, mogelijk wordt gemaakt in Noordwijkerhout.

Er is ook hier een aantal voorwaarden aan gekoppeld. Er mag, zoals eerder vermeld in de Verordening Ruimte (2014), geen sprake zijn van een toename van het aantal woningen op het perceel. Tevens mag de verandering geen aantasting leveren aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en het landschaps- en bebouwingsbeeld.

3.3.3

Conclusie gemeentelijk beleid

De ontwikkelingen te Delfweg 70, 's-Gravendamseweg 47a, Leidsevaart 58, Oosterduinen 14 en Zilkerduinweg 337 zijn momenteel strijdig met het bestemmingsplan. Wanneer het nieuwe bestemmingsplan, in 2015, wordt vastgesteld, worden de woningen als plattelandswoning aangemerkt, indien er geen ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen tegen deze gebruikswijziging zijn.

Voor het overige zijn de ontwikkelingen niet in strijd met de intergemeentelijke structuurvisie Greenport.

O m g e v i n g s a s p e c t e n

4

In voorgaande hoofdstukken is de huidige en toekomstige situatie van het plan besproken. Belangrijke beleidsstukken zijn aan de orde gekomen. Dit hoofdstuk behandelt de ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten die relevant kunnen zijn voor het omzetten van de planologische status van de woning.

4.1

Bodem

Op de locaties Delfweg 70, 's-Gravendamseweg 47a, Oosterduinen 14 en Zilkerduinweg 337 hebben geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Omdat er geen functie-/gebruikswijziging plaatsvindt en het gebruik hetzelfde blijft op beide locaties, is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.

Op de locatie Leidsevaart 58 zijn, op de bodemkaart, historische activiteiten aangetroffen. Deze zijn echter gelijk aan de activiteiten die momenteel uitgevoerd worden op de desbetreffende locatie, namelijk bollenteelt. De activiteiten leveren geen belemmeringen op. Aanvullend bodemonderzoek is daarom niet nodig.

4.2

Natuurwaarden

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet 1998) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er te worden getoetst of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. De vijf locaties bevinden zich allen in de betrekkelijke nabijheid van de EHS en/of Natura 2000-gebied.

Voorts dient in het kader van de Flora- en faunawet na te worden gegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust.

Voor het initiatief zal geen bebouwing worden gesloopt of dusdanig worden veranderd, dat dit aspect gevolgen zou kunnen hebben in het kader van de gebieds- of soortenbescherming. De beoogde ontwikkeling ziet slechts toe op een formele wijziging van het gebruik van bedrijfsbewoning naar burgerbewoning. Het feitelijk gebruik blijft ongewijzigd.

Een natuurwaardeninventarisatie is om deze reden niet aan de orde.

4.3

Water

Ruimtelijke plannen zijn op grond van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht een paragraaf over waterhuishouding te bevatten. Om aan deze eis te voldoen moet de digitale watertoets worden doorlopen.

Voor Delfweg 70, 's-Gravendamseweg 47a, Leidsevaart 58, Oosterduinen 14 en Zilkerduinweg 338 is de digitale watertoets van het Hoogheemraadschap van Rijnland geheel doorlopen. Op basis van de ingevulde gegevens wordt geconstateerd dat er geen sprake is van een waterbelang. Dit geldt voor alle vijf de adressen.

Het betreft alleen een functieverandering van de bestaande bebouwing die geen invloed heeft op de waterhuishouding. Op grond van de doorlopen watertoets gaat Hoogheemraadschap Rijnland akkoord met het plan.

4.4

Bedrijven en milieuzonering

De Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen) vallen onder 'categorie 2' bedrijven in de milieuzonering. Bij deze categorie hoort een afstand van 30 meter voor het eerst volgende 'geur gevoelige object', waaronder begrepen een woonhuis.

Bij Delfweg 70, 's-Gravendamseweg 47a, Leidsevaart 58, Oosterduinen 14 en de Zilkerduinweg 337 zijn bij alle vijf de gevallen geen bebouwing aanwezig binnen deze 30 meter grens vanaf het bedrijf. Een aanvullend onderzoek hiervoor is niet nodig.

4.5

Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) dient rekening gehouden te worden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden bij de besluitvorming van ruimtelijke ingrepen.

Uit archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de Delfweg 70 en Leidsevaart 58 geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn. Verder archeologisch onderzoek is voor dit adres dan ook niet noodzakelijk.

Op locaties 's-Gravendamseweg 47a, Oosterduinen 14 en Zilkerduinweg 337 zijn archeologische waarden aanwezig, namelijk 'archeologie - waarde 2' of 'archeologie - waarde 3'. In geval van nieuwbouw of verbouwing waarbij de

grond op de schop moet, is het wettelijk verplicht om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Aangezien op alle drie de adressen, zowel 's-Gravendamseweg 47a, Oosterduinen 14 als Zilkerduinweg 337 geen veranderingen plaatsvinden aan de huidige bebouwing, geldt voor deze percelen dat hier ook geen aanvullend archeologisch onderzoek niet nodig is.

4.6

Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's omtrent gevaarlijke stoffen. In het beleid worden de volgende risico's opgenomen: risico's die mensen lopen door opslag, vervoer, productie en gebruik van gevaarlijke stoffen in hun directe omgeving.

Deze risico's moeten binnen bepaalde normen vallen om aanvaardbaar te blijven. Voor de omzetting van 'bedrijfswoning' naar 'plattelandswoning' wordt de woning beschouwd als 'beperkt kwetsbaar object' en zal de omgeving aan andere eisen moeten voldoen dan voorheen.

Op de provinciale risicokaart is gekeken of de adressen Delfweg 70, 's-Gravendamseweg 47a, Leidsevaart 58, Oosterduinen 14 en Zilkerduinweg 337 binnen de contouren liggen waar de risico's dusdanig hoog zijn, dat een plattelandswoning niet is toegestaan.

Zowel Delfweg 70, Leidsevaart 58, Oosterduinen 14 en Zilkerduinweg 337 liggen geen van allen in een veiligheidszone met betrekking tot externe veiligheid. Voor de 's-Gravendamseweg geldt dat de aanliggende weg gebruikt wordt voor het transport voor gevaarlijke stoffen. Echter, er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. In feitelijke zin blijft het gebruik van de woning ongewijzigd. Er is dan ook geen sprake van toename van het plaatsgebonden risico en/of van het groepsrisico. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt in het proces van 'bedrijfswoning' naar 'plattelandswoning' voor alle vijf de adressen.

4.7

Luchtkwaliteit

Als we kijken naar luchtkwaliteit is er ook een aantal eisen waaraan moet worden voldaan. Het beleid omtrent luchtkwaliteit staat in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2.

Onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer, §5.2.3, artikel 5.12, lid 4 onder a wordt aangegeven dat wanneer het project 'in niet betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging bijdraagt, er geen toetsing nodig is aan de grenswaarden.

In dit project bij de Delfweg 70, 's-Gravendamseweg 47a, Leidsevaart 58, Oosterduinen 14 en Zilkerduinweg 337 gaat het slechts om een functieverandering, hierbij nemen de verkeersbewegingen en het aantal woningen per adres niet toe. De luchtkwaliteitseisen vormen dus geen belemmering omdat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

4.8

Geluidhinder ((spoor-)weglawaai)

Geluidonderzoek ten behoeve van wegverkeerslawaai is nodig indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer geldt. Voor de vijf percelen is evenwel geen sprake van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor geluidgevoelige functies. Geluidonderzoek naar geluidbelasting vanwege wegverkeer is derhalve niet nodig.

Uitvoerbaarheid

5

5.1

Economische uitvoerbaarheid

Voor het initiatief is onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid. De uitvoering van het onderzoek brengt voor de gemeente Noordwijkerhout geen kosten met zich mee. De kosten van het plan worden door de initiatiefnemers gedragen.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project betreft de omzetting van (agrarische)bedrijfswoning naar plattelandswoning. Deze omzetting geeft geen belemmeringen gezien het feit dat het project geen ruimtelijke impact heeft op de omliggende gebieden. De huidige, ruimtelijke, situatie blijft onveranderlijk.

De vijf initiatieven zijn meegenomen in de procedure voor de actualisering van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Het ontwerp van dit bestemmingsplan ligt voor een periode van zes weken ter inzage. In deze zes weken krijgt een ieder de gelegenheid een zienswijze in te dienen. De gemeente beoordeelt de ingediende zienswijzen en weegt deze mee in de vaststelling van het bestemmingsplan.

C o n c l u s i e

6

De conclusie uit voorgaand onderzoek is dat de onderzochte omgevingsaspecten geen belemmering opleveren voor het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning in een plattelandswoning. Er is evenmin sprake van een noodzaak tot nader onderzoek met betrekking tot de hiervoor genoemde omgevingsaspecten.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Noordwijkerhout

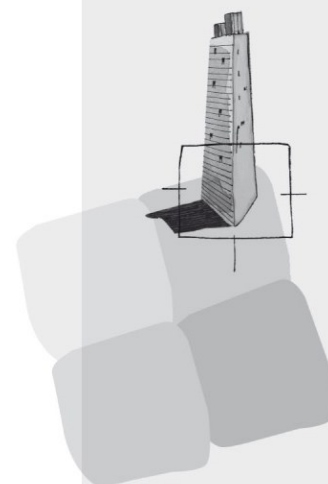
Contactpersoon
De heer G. Imthorn

Verkavelingsplan
BügelHajema Adviseurs B.V.

Rapport
BügelHajema Adviseurs B.V.

Projectleiding
drs. J.W. Bomhof

Projectnummer
856.00.04.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort