

Toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Duinweg 1990".

Algemeen

Het plan omvat een gehele herziening van het bestemmingsplan "Duinweg", dat bij raadsbesluit van 24 juni 1975, werd vastgesteld, vervolgens bij besluit van 25 februari 1976, nr. B 20239/1, door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland gedeeltelijk goedgekeurd en uiteindelijk gedeeltelijk goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 3 april 1979, nr. 27. Tevens voorziet het plan in een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Grashoek, vastgesteld bij raadsbesluit van 25 februari 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 25 februari 1976, nr. B 20330/1.

Het betreft hier concreet een smalle strook grond, die in het onderhavige plan de bestemmingen "Groenvoorzieningen" en "voet- en fietspaden" heeft gekregen. De reden dat dit plandeel bij de herziening wordt betrokken is gelegen in het feit dat het voet- en fietspad inmiddels gerealiseerd is en het thans nog vigerende bestemmingsplan in een andere bestemming voorziet. Tevens verkrijgt het bestemmingsplan hierdoor een logische begrenzing, gelet op de eigendomsverhoudingen ter plaatse.

Ligging

Het gebied waarop het onderhavige plan betrekking heeft wordt globaal begrensd door de Van Panhuysstraat, de Duinweg en de voet-/fietspaden, die de verbinding vormen tussen respectievelijk de Duinweg-Duinkant en Zonnekant-Van Panhuysstraat.

Binnen het plangebied bevinden zich overwegend kleinschalige agrarische bedrijven, alsmede enkele rekreatieve voorzieningen in de vorm van een midget-golfbaan en een bowling-centrum. Voorts bevindt zich aan de Duinweg een vakantieboerderij.

Stedebouwkundige opzet

De reden voor de ontwikkeling van dit bestemmingsplan is in grote lijnen tweërlei. Op de eerste plaats dient ingevolge artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een bestemmingsplan eenmaal in de tien jaren te worden herzien. Door vaststelling van de onderhavige herziening wordt aan deze wettelijke verplichting alsnog voldaan. Op de tweede plaats hebben zich in het verleden diverse ontwikkelingen in het plangebied voorgedaan, die thans om een nadere planologische regeling vragen. Niet alleen hebben er in het gebied diverse grondtransacties tussen de verscheidene eigenaren zich voltrokken, maar zijn ook enkele bouwplannen ter plaatse middels een artikel 19-procedure van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gerealiseerd. Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk in het waardevolle overgangsgebied tussen de kernen Noordwijk-Binnen en Noordwijk aan Zee. Het provinciaal - alsmede het gemeentelijk - planologische beleid is erop gericht de thans nog bestaande openheid van dit overgangsgebied te waarborgen c.q. te conserveren. In de planopzet is er dan ook van uitgegaan dat voor het plangebied als zodanig een eindsituatie is bereikt.

Uit planologisch oogpunt gezien dient een verdere aantasting van het plangebied middels enigerlei vorm van bebouwing te worden voorkomen. Daarentegen worden uiteraard de bestaande rechten gerespecteerd en waar mogelijk nog versterkt.

Economische uitvoerbaarheid

Binnen het plangebied zijn, behoudens de voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden, geen eigendommen van de gemeente betrokken. Het

gaat binnen het plangebied in hoofdzaak om vastlegging van de bestaande situatie.

Beschrijving van de hoofdbestemmingen

In het plan komt een drietal agrarische bestemmingen voor, alsmede twee rekreatieve bestemmingen.

Daarnaast is de vakantieboerderij aan de Duinweg bestemd en de in het plan voorkomende c.q. inmiddels gerealiseerde dienstwoningen.

De agrarische bestemmingen

De agrarische bestemmingen worden onderscheiden in agrarische doeleinden "onbebouwd A(o)", "extensief bebouwd A(e)" en "intensief bebouwd A(i)".

Binnen de bestemming "A(o)" mogen geen kassen of bedrijfsgebouwen worden opgericht. Binnen de bestemming "A(e)" mogen in beperkte mate uitsluitend bedrijfsgebouwen ten dienste van deze bestemming worden opgericht. Binnen de bestemming "A(i)" mogen bedrijfsgebouwen en kassen, alsmede bedrijfswoningen worden opgericht.

De rekreatieve bestemmingen

De rekreatieve bestemmingen worden onderscheiden in rekreatiedoeleinden, "veldsporten" en "binnensporten".

Geluidhinderaspecten

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh), is een akoestisch onderzoek ingesteld naar de hoogte van de geluidsbelasting aan de gevels van de (bestaande) woningen in het bestemmingsplan Duinweg. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de zgn. "bestaande situaties" wegverkeerslawaai. Zowel de weg(en) als de geluidsgevoelige objecten zijn aanwezig (artikel 88 lid 1, sub a Wgh). Uit het akoestisch onderzoek is gebleken, dat de gevelbelasting van alle in het plangebied voorkomende woningen vanwege het verkeerslawaai na aftrek overeenkomstig artikel 103 Wgh, voor zowel de Van Panhuysstraat als de Duinweg, minder bedraagt dan 55 dB(A). Er is derhalve geen sprake van een saneringssituatie.

Bodemonderzoek

Het leeuwedeel van de gronden in het plan heeft de bestemming "Agrarische doeleinden". Historisch onderzoek heeft uitgewezen dat deze gronden in het verleden altijd als tuinbouwgrond in exploitatie zijn geweest.

Daar de gronden ten opzichte van het thans (nog) vigerende bestemmingsplan wederom een agrarische bestemming hebben gekregen, is afgezien van een nader bodemonderzoek ter plaatse.

Immers van een relevante planologische gebruikswijziging van de gronden is geen sprake.

Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening

Dit overleg is gevoerd met:

1. de Provinciale Planologische Commissie (P.P.C.);
2. de Gewestelijke raad van het landbouwschap voor Zuid-Holland, te 's-Gravenhage;
3. de eerstaanwezend - Ingenieur-Direkteur van de Dienst Gebouwen Werken en Terreinen, Directie Zuid-Holland te Leiden;
4. Directeur Landbouw, Natuur- en Openluchtrecreatie te 's-Gravenhage;
5. Hoogheemraadschap van Rijnland te Leiden;
6. de Inspektie van de Volksgezondheid te Rijswijk;
7. L.T.B., afd. Noordwijk te Noordwijk;

8. Consulentschap voor de Tuinbouw te Lisse;
9. n.v. Energie- en Watervoorziening Rijnland te Leiden;
10. Kon. Alg. Ver. voor Bloembollenkultuur te Noordwijk;
11. Agrarische Commissie Noordwijk te Noordwijk.
12. De direktie van de Volkshuisvesting in de provincie Zuid-Holland te 's-Gravenhage.

De instanties genoemd onder de nummers 2, 3, 4 en 12 hebben te kennen gegeven dat het bestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Van de onder de nummers 5, 6, 7, 8, 10 en 11 genoemde instanties is geen reactie ontvangen.

- De Provinciaal Planologische Commissie (PPC) genoemd onder 1, heeft opgemerkt dat in het plan geen aandacht is besteed aan mogelijke bodemverontreinigingsaspecten. De PPC verzoekt dit bij het vastgestelde plan alsnog te doen. Voor het overige kan de PPC met het plan instemmen.

Kommentaar

Zoals reeds onder de kop bodemonderzoek is opgemerkt zijn de gronden met een agrarische bestemming al sinds jaar en dag als tuinbouwgrond in exploitatie. Aangezien het gebruik van deze gronden niet wijzigt in die van bijvoorbeeld woningbouw, wordt het niet reëel geacht alsnog een nader bodemonderzoek ter plaatse te houden. Lering bij andere gemeenten bracht aan het licht dat de PPC-adviezen op dit punt niet gelijklopend zijn.

Van de zijde van de provincie werd naderhand desgevraagd toegezegd bij de goedkeuring van het plan met het uitgebrachte PPC-advies de nodige soepelheid te zullen betrachten.

- Het n.v. Energie- en Watervoorziening Rijnland is van mening dat de gronden met de bestemming "Verkeersdoeleinden", "Voet- en fietspaden" en "Groenvoorzieningen" tevens dienen te worden bestemd voor "kabel- en leidingstroken". De eventueel op deze gronden gesitueerde gasreducer- en transformatorstations moeten immers met leidingen en kabels aan het distributienet worden gekoppeld. Zij verzoekt het ontwerp-plan op dit punt aan te passen.

Kommentaar

De "Nota Planbeoordeling 1990" van de provincie gaat er vanuit dat slechts planologisch relevante leidingen als zodanig in een bestemmingsplan dienen te worden bestemd. De in het onderhavige plan voorkomende leidingen en kabels zijn planologisch niet relevant en kunnen in de praktijk dan ook zondermeer worden gelegd en onderhouden.

- Vervolgens is het plan ambtshalve aangepast. Naast enkele ondergeschikte redactionele opmerkingen, zijn de agrarische bestemmingen meer afgestemd op de "Nota Planbeoordeling 1990". Zo is de nieuwvestiging van niet grondgebonden agrarische bedrijven (intensieve veehouderij) geheel uitgesloten. Tevens is de vestiging van andere niet-grondgebonden agrarische bedrijven, zoals agrarische technische hulpbedrijven en agrarische nevenbedrijven, slechts mogelijk via een planwijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en niet meer met een vrijstellingsbepaling (artikel 6 lid 3, sub d). Tevens is voor agrarische bedrijfswoningen een zgn. dubbeltelbepaling opgenomen.

Inspraak

Konform het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de betreffende bepalingen in de gemeentelijke inspraakverordening is op 28 januari 1991 voor het bestemmingsplan een inspraakavond gehouden voor direkt belanghebbenden en belangstellenden.

Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Nadien heeft een aantal direkt belanghebbenden nog schriftelijk op het ontwerp-plan gereageerd.

Genoemd kunnen worden:

a. De heer P.R. van der Loo

De heer Van der Loo wordt door het ontwerpplan belemmerd in zijn uitbreidingsmogelijkheden voor zijn bedrijf. Graag zou hij alsnog extra bouwmogelijkheden in het plan opgenomen willen zien voor de bouw van kassen en een bedrijfswoning.

Daarnaast wenst hij de bestaande kassen te verplaatsen in de Noordwest-richting van zijn perceel. Gelet op de doelstellingen c.q. uitgangspunten van het plan, het voorkomen van een verdere aantasting van het plangebied middels bebouwing, wordt het uit stedenbouwkundig oogpunt bezien niet wenselijk geacht op dit moment extra bouwmogelijkheden alsnog in het plan op te nemen.

b. De heer Van Rhijn, namens de Rollygolf Noordwijk

De heer Van Rhijn pleit voor extra uitbreidingsmogelijkheden voor het bestaande gebouwtje ter plaatse van de Rollygolf.

Het is niet geheel duidelijk over welk uitbreidingspercentage betrokkene het heeft. De huidige bebouwing ter plaatse is 75 m².

Het voorliggende plan kent een maximale bebouwing van 100 m² (oude plan 90 m²).

Kortom betrokkene heeft terzake nog uitbreidingsmogelijkheden.

Gelet evenwel op de doelstellingen van het plan verdient het in dit stadium van de procedure geen aanbeveling een nog ruimere bebouwingsmogelijkheid in het plan op te nemen.

De heren P.C.E.M. Zonneveld (sr.) en P.J.A.M. Zonneveld (jr.)

De heren Zonneveld pleiten voor opname van de bestemming Rs(b) subsidiair Rs(v) voor een hun in eigendom toebehorend perceel grond (kadastraal bekend nummer 3138), aangezien dit perceel inmiddels al recreatief (dierenweide) wordt gebruikt.

Eerstgenoemde bestemming conflicteert met de doelstellingen van het plan. Daarentegen bestaat er geen bezwaar het perceel grond alsnog de bestemming Rs(v) toe te kennen, mede vanwege het feit dat het vigerende plan ook al deze bestemming had. Het ontwerp-plan is op dit punt aangepast.

De heren Zonneveld staan een ruimere bebouwingsmogelijkheid voor ten behoeve van de vakantieboerderij "De Instuif" dan krachtens het ontwerp-plan mogelijk is.

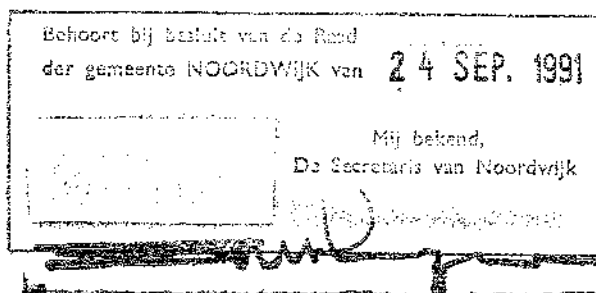
Deze extra bouwmogelijkheid wordt op voorhand niet afgewezen, zij het dat de achter de vakantieboerderij aanwezige bebouwing in de vorm van kassen en schuren dan door de heren Zonneveld gesloopt dient te worden. Op deze wijze zou de thans in het plangebied aanwezige zichtlijn worden versterkt. Aangezien met belanghebbenden terzake nog geen overeenstemming over dit punt is bereikt, wordt vooralsnog de huidige bebouwingsstrook gehandhaafd. Overigens zij nog opgemerkt dat de heren Zonneveld nog beschikken over een liggende bouwvergunning voor uitbreiding van de vakantieboerderij. Tot op heden heeft men evenwel van deze vergunning nog geen gebruik gemaakt. Vervolgens zijn de heren Zonneveld het niet

eens met het predikaat "bedrijfswoning", dat op de woning Duinweg 16 is gelegd. Zij pleiten voor de bestemming W(v), aangezien de woning in het verleden als burgerwoning door de heer Zonneveld sr. is verworven. Tot op heden heeft de heer Zonneveld sr. ons niet kunnen overtuigen van de juistheid van zijn standpunt.

Een andere wens van de heren Zonneveld is dat zij graag een nieuwe bedrijfswoning willen bouwen direkt gesitueerd naast de vakantieboerderij. De nieuw te bouwen bedrijfswoning is bedoeld voor de heer Zonneveld jr., die zijn vader in het bedrijf zal gaan opvolgen. Aangezien het complex "De Instuif" thans al de beschikking heeft over twee bedrijfswoningen, één interne en de woning Duinweg 16, wordt een derde bedrijfswoning ter plaatse niet wenselijk geacht. Tot slot vragen de heren Zonneveld om de bijgebouwenstrook, thans gesitueerd nabij de woning Duinweg 16, te verschuiven richting voorzijde woning. Uit stedenbouwkundig oogpunt bezien wordt deze variant afgewezen. Op 12 maart 1991 heeft er ten gemeentehuize een bespreking plaatsgevonden tussen ambtelijke medewerkers van de gemeente en de heren Zonneveld. Het verslag van deze bespreking is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Konklusie

De in het kader van de hearing naar voren gebrachte bezwaren, wensen c.q. suggesties worden, op één geval na, niet gehonoreerd.



Bijlage 1: verslag hearing d.d. 28 januari 1991.

Bijlage 2: verslag bespreking d.d. 12 maart 1991 met de heren Zonneveld.