



HavenLand *Experts in ruimtelijke ontwikkeling en duurzaamheid*

Frederikshof

Ruimtelijke onderbouw



| | |

HavenLand
De Vlashoven 48
2211 WP Noordwijkerhout
06-28312253

HavenLand
Prinsenhof 6
2995 BR Heerjansdam
06-38302350
info@havenland.nl

Frederikshof Ruimtelijke onderbouwing

Datum : 14 July 2023
Kenmerk : FH/220711 GRO Frederikshof .docx
Auteur : Ir. F.W.A. Helsloot & Mw. C. Bos



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding opstellen ruimtelijke onderbouwing.....	5
1.2	Doel.....	5
1.3	Plangebied en begrenzing.....	5
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	6
2	Bestaande situatie en nieuwe situatie.....	7
2.1	Bestaande situatie.....	7
2.2	Nieuwe situatie.....	7
3	Beleidskader.....	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	12
3.1.2	Ladder van Duurzame Stedelijke Ontwikkeling.....	12
3.1.3	Conclusie Rijksbeleid.....	12
3.2	Provinciaal beleid.....	12
3.2.1	Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM).....	12
3.2.2	Provinciale Verordening Ruimte (PVR).....	13
3.3	Intergemeentelijke Structuurvisie Duin- en Bollenstreek.....	13
3.4	Gemeentelijk beleid.....	13
3.4.1	Omgevingsvisie.....	13
3.4.2	Omgevingsplan.....	14
3.4.3	Conclusie.....	14
4	Milieuaspecten.....	15
4.1	Inleiding.....	15
4.2	Milieueffectrapportage.....	15
4.3	Geluid.....	15
4.4	Bodem.....	15
4.5	Luchtkwaliteit.....	15
4.6	Externe Veiligheid.....	15
4.7	Natuur, landschap en ecologie.....	16
4.7.1	Gebiedsbescherming.....	16
4.7.2	Soortbescherming.....	16
4.8	Parkeren en verkeer.....	16
4.8.1	Parkeren.....	16
4.8.2	Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid.....	16
5	Uitvoerbaarheid.....	17



5.1	Inleiding.....	17
5.2	Participatie.....	17
5.3	Economische uitvoerbaarheid.....	17
6	Bijlage 1:.....	18

COPYRIGHT

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze rapportage mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van HavenLand.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding opstellen ruimtelijke onderbouwing

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische en planologische onderbouwing voor het mogelijk maken van het transformeren van de bestaande handels- en exportbedrijf naar wonen op het perceel Frederikslaan 10a te Hillegom. Voor de aanpassingen verwijzen wij naar de tekeningen die zijn gevoegd bij de principeaanvraag.

1.2 Doel

Het doel van de ruimtelijke onderbouwing is om de mogelijkheid te bieden om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de vigerende bestemmingsplanregels op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a van de Wabo. Hiervoor dient te worden aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing toont dit aan.

1.3 Plangebied en begrenzing

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen.



De planlocatie is circa 7.500 m² groot en ligt aan de Frederikslaan in Hillegom. De Frederikslaan is aan één zijde dicht bebouwd met lintbebouwing. Aan beide zijden van het lint is weids uitzicht over de bollenvelden.



1.4 Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het Omgevingsplan "Buitengebied en de Zanderij". Het omgevingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 15-7-2021. Op het plangebied zijn de volgende aanduidingen van toepassing:

- Herstructurering
- Bollenteelt klasse 1
- Bouwen / bouwvlak
- Evenementen
- Niet openbaar
- Werkingsgebieden: duurzame bloementuin en levendige linten

Op grond van het bepaalde in artikel 3.3 lid 2 onder a en b is het toegestaan om onder voorwaarden een klein cluster greenportwoningen te realiseren. Deze onderbouwing dient mede om aan te tonen dat in voldoende mate wordt voldaan aan de doelen die in het omgevingsplan zijn gesteld.



2 Bestaande situatie en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is sprake van een handels- en exportbedrijf met in pandige bedrijfswoning, kantoor en koelcellen. Het bedrijf beslaat circa 7.500 m² die voor bijna 100% bebouwd of verhard is. De verharde buitenruimte bestaat uit een brede oprijlaan, verkeersruimte, buitenopslag en parkeerplaatsen.

Het perceel grenst aan de zuidzijde aan de Frederikslaan, aan de noordzijde grenst het aan een zanderijsloot. Tussen de zanderijsloot en de Frederikslaan bevindt zich een rij vrijstaande burgerwoningen. De strook tussen de Frederikslaan en de zanderijsloot is zeer sterk versnipperd in eigendom en gebruik. De volledige strook is in particulier gebruik. Er bevinden zich tuinen, moestuinen en hobbyweiden. De strook is daardoor niet geschikt als teeltgrond voor bloembollen of aanverwante producten. De strook is daarvoor ook niet geschikt te maken.

2.2 Nieuwe situatie

Het initiatief betreft het wijzigen van het gebruik van handels- en exportbedrijf naar 6 GOM-woningen (greenportwoningen). Alle bestaande verharding en bebouwing zal worden verwijderd om dit mogelijk te maken. Door het creëren van een inrijlaan kunnen 6 vrijstaande woningen op een ruime kavel worden gecreëerd.



In onderstaande afbeeldingen wordt een impressie van het plan gegeven. Omdat het gaat om individuele vrijstaande woningen, zal de definitieve uitwerking van de gebouwen pas worden gemaakt bij de aanvraag omgevingsvergunning. De vormgeving, exacte situering en detaillering komt in die fase aan de orde.



Voor



Impressie na



Voor



Impressie na



Voor



Impressie na



Voor



Impressie na



Voor



Impressie na



3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld. De Structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen. Het Rijk is verantwoordelijk voor deze plannen en wil resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

3.1.2 Ladder van Duurzame Stedelijke Ontwikkeling

In het kader van een duurzame ontwikkeling bij nieuwe verstedelijking dient te worden beschouwd of een plan deze ladder dient te doorlopen. Dit is alleen het geval indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het transformeren van een bestaand bedrijfsgebouw naar een woonfunctie is echter geen stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft verder niet te worden doorlopen.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid is niet geheel van toepassing op dit plangebied en het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid geeft geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

In de VRM stuurt de provincie op hoofdlijnen op de ruimtelijke ordening en het verkeer en vervoer in de provincie. De visie bestaat uit twee programma's:

1. Programma Ruimte
2. Programma Mobiliteit

De ruimtelijke kwaliteit wordt in de VRM geborgd middels een wisselwerking tussen de ruimtelijke ontwikkeling(en) en de gebiedskwaliteit(en). Dit geldt zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied. Hierbij geldt het 'ja-mits-beleid', waarbij ruimtelijke ontwikkelingen doorgang kunnen vinden mits de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of versterkt. Deze ruimtelijke kwaliteiten zijn opgenomen in kaart 5,



waarin de beschermingsniveaus voor de ruimtelijke kwaliteit worden aangegeven. Waar geen beschermingsniveau is aangegeven, geldt het algemene principe dat een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit een toetsingskader is. Er gelden op het gebied van het provinciale beleid geen nadere beperkingen op het gebied van beschermingsniveaus. Evenals op de naastgelegen percelen, waarop reeds een woonbestemming ligt. De normeringen van de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn opgenomen in de Verordening Ruimte.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

De PVR geeft regels voor het opstellen van bestemmingsplannen, die de ruimtelijke kwaliteit betreffen, het bebouwde gebied, de mobiliteit en de inpassing in het landschap. Voorts bevat de PVR in artikel 2.1.1 de Provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij een aantal tredes dienen te worden doorlopen indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Van belang hierbij is dat op dit moment een handel- en exportbedrijf aanwezig is in een lint met overwegend woonbestemming. Door het verstedelijkte karakter van het perceel is dit niet te kenmerken als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling niet hoeft te worden doorlopen.

3.3 Intergemeentelijke Structuurvisie Duin- en Bollenstreek

Het plan is passend binnen deze Structuurvisie. Het handels- en exportbedrijf wordt beëindigd en gesloopt voordat het plan kan worden gerealiseerd. Het plan sluit aan bij de omliggende woonbebouwing en voegt zich daar goed tussen. Er gaat geen bollengrond verloren, er vindt sanering plaats van een bedrijfslocatie en daarbovenop wordt een afdracht aan de GOM gedaan om elders nog meer bedrijfslocaties te kunnen saneren. In de ISD is het beleid opgenomen rondom het realiseren van GOM-woningen. Het plan voldoet daaraan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van Hillegom is slechts beperkt van belang voor onderhavig plan. De bedrijfslocatie, in een overwegend woongebied binnen de "levendige linten", is uitermate geschikt om te komen tot een nieuwe ontwikkeling tot een klein cluster woningen. Hieronder is de kaart uit de Omgevingsvisie weergegeven:



De gemeenteraad van Hillegom heeft in februari 2018 een Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 15 juli 2021 geactualiseerd vastgesteld. In de Omgevingsvisie heeft de gemeente Hillegom de ambities en koersen voor de toekomst neergelegd. In de Omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden. De deelgebieden zijn bepaald op basis van de verschillen in sfeer en karakter. Per deelgebied heeft dit doorwerking gekregen in specifieke koersen. Alle ruimtelijke initiatieven dienen een bijdrage te leveren aan de koersen en ambities van de Omgevingsvisie.

De planlocatie is gelegen binnen het deelgebied Duurzame bloementuin. De koers voor de Duurzame bloementuin is als volgt:

- Faciliteren van schaalvergroting en herstructurering bollenteeltbedrijven;
- Overgang naar 100% emissieloze en residuvrije teelt;
- Opwekken van duurzame energie;
- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit en versterken gebiedskarakteristieken;
- Benutten van recreatieve potenties;
- Verhogen biodiversiteit;
- Geen verslechtering milieukwaliteit.

Het plan scoort goed op de belangrijke aspecten biodiversiteit, ruimtelijke kwaliteit, gebiedskarakteristieken, milieukwaliteit, duurzaamheid. Andere belangrijke aspecten als cultuurhistorie en compensatie van bollengrond zijn hier niet van toepassing.

De locatie valt ook in het deelgebied levendige linten. De koers van de levendige linten is:

- Verhogen van de woon- en leefkwaliteit;
- Versterken van de karakteristieken van het betreffende lint;
- Creëren van aantrekkelijke entrees van Hillegom/de Bollenstreek.

Het plan scoort goed op de belangrijke aspecten landschap, natuur, recreatie, duurzaamheid en gezondheid.



3.4.2 Omgevingsplan

De gemeente Hillegom heeft vooruitlopend op de invoering van de omgevingswet, reeds toestemming gekregen van de rijksoverheid om volgens de omgevingswet te werken. Op basis hiervan is bovengenoemde omgevingsvisie gevormd en heeft de gemeente deze visie verder uitgewerkt in de vorm van een omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan), genoemd Buitengebied en de Zanderij, welke van toepassing is op het plangebied van initiatiefnemer.

Zoals benoemd in hoofdstuk 1.4 zijn op het plangebied de volgende aanduidingen van toepassing:

- Herstructurering
- Bollenteelt klasse 1
- Bouwen / bouwvlak
- Evenementen
- Niet openbaar
- Werkingsgebieden: duurzame bloementuin en levendige linten

Het perceel ligt in een herstructureringsgebied en ligt volledig binnen het bouwvlak.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.3 lid 2 onder a en b is het toegestaan om onder voorwaarden een klein cluster greenportwoningen te realiseren. Deze onderbouwing dient mede om aan te tonen dat in voldoende mate wordt voldaan aan de doelen die in het omgevingsplan zijn gesteld.

3.4.3 Conclusie

Het initiatief is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan, maar wel zeer passend in zijn omgeving, daar dit het laatste grootschalige bedrijf midden in een ontwikkeld woongebied is.

Doordat het perceel gelegen is binnen het herstructureringsgebied is het mogelijk om hier onder voorwaarden een cluster greenport-woningen te realiseren. De gemeente kan om die reden medewerking verlenen aan onderhavig initiatief.



4 Milieuaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende milieuaspecten en onderzoeken die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waar het ruimtelijke plan aan moet voldoen.

4.2 Milieueffectrapportage

Voor onderhavig initiatief is geen milieueffectrapportage vereist; het plan is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied en ook niet dusdanig van omvang dat hierdoor nadelige milieueffecten te verwachten zijn in die zin dat een dergelijke rapportage vereist is.

4.3 Geluid

De enige twee oorzaken van geluid zijn de verderop gelegen spoorlijn en het huidige bedrijf wat op dit adres gevestigd is. Het bedrijf zal met dit initiatief beëindigd worden en geen geluidsoverlast meer veroorzaken. Voor de nieuw gebouwde huizen rondom is akoestisch onderzoek gepleegd met betrekking tot de spoorlijn, waaruit naar voren is gekomen dat er geen sprake is van geluidsoverlast.

Voor dit initiatief wordt met die reden uitgegaan dat er geen akoestische belemmeringen zijn voor dit plan, die niet opgelost kunnen worden door bouwtechnische aanpassingen aan de woningen. Het akoestische onderzoek zal bij de vergunningaanvraag nader worden toegelicht.

4.4 Bodem

Met het plan wordt de functie gewijzigd van handels- en exportbedrijf naar wonen. Wonen geldt als een gevoelige functie, waarvoor bodemonderzoek is vereist. Voor het perceel dient het onderzoek nog te worden uitgevoerd.

4.5 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit vertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning). Onderhavig ontwikkeling blijft ver onder deze grenswaarden.

Onderhavige ontwikkeling resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate, niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.



4.6 Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig. De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi), in een gebied van gevaarlijk transport of in een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen.

4.7 Natuur, landschap en ecologie

4.7.1 Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) opgenomen.

Omdat het initiatief afschaalt van een bedrijvenbestemming, naar de lichtere woonbestemming zal er naar verwachting geen negatieve impact op de beschermde natuurgebieden ontstaan.

Bij de vergunningaanvraag zal dit nader toegelicht worden en onderbouwd worden met een aeriusberekening.

4.7.2 Soortbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier en plantensoorten. De werkingssfeer van de Wet Natuurbescherming is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overall in Nederland bescherming. Op grond van de Wet Natuurbescherming gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Het plangebied is reeds volledig bebouwd. Er is geen tot weinig groen, waarmee er geen nestel-, fourageer- of leefgebied aanwezig is voor beschermde soorten. Extra verstoring door de activiteiten door initiatiefnemers is daardoor niet te verwachten.

Doordat er wel sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden zal het nodig zijn om een quickscan flora en fauna uit te voeren. Ook geldt in alle gevallen de zorgplicht van de Wet natuurbescherming, waar initiatiefnemers aan zullen voldoen.

4.8 Parkeren en verkeer

4.8.1 Parkeren

Op het perceel worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Elk woonperceel krijgt minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast wordt een deel van het terrein gereserveerd voor 5 openbare parkeerplaatsen.

Voor het gehele plangebied geldt een normering van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein kan worden volstaan met 1 à 2 openbare parkeerplaatsen. Er wordt ruimschoots aan de eis voldaan. Voor een eerder woningbouwproject in Hillegom dit jaar, heeft de gemeente gerekend met 2,7 parkeerplaatsen per woning. Binnen huidig initiatief is het mogelijk twee parkeerplaatsen binnen de eigen woonpercelen te realiseren en zullen er nog ruim voldoende gedeelde parkeerplaatsen gerealiseerd worden, waardoor de 2,7 norm gemakkelijk gehaald wordt.



4.8.2 Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid

Eén perceel zal direct op de Frederikslaan worden ontsloten, de overige percelen via een nieuw te creëren insteekweg. De aansluiting van de insteekweg op de Frederikslaan biedt voldoende ruimte en zicht voor een veilige uitwisseling van verkeer.

De verkeersgeneratie zal nagenoeg gelijk blijven. In de bestaande situatie met het handels- en exportbedrijf komen en gaan er gemiddeld 10 vrachtauto's (20 verkeersbewegingen) per dag over de Frederikslaan. In de nieuwe situatie wordt rekening gehouden met gemiddeld 18 verkeersbewegingen (personenauto's) per dag. Het aantal bewegingen blijft daarmee vrijwel gelijk, maar de verkeersbelasting zal door het andere type voertuig afnemen.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Naast het toetsen aan de diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, waaruit blijkt of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, dient een plan ook te worden getoetst aan maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

5.2 Participatie

Het plan zal met de omgeving worden besproken. Naar verwachting zullen hier geen bezwaren naar voren komen, waardoor het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tenzij de financiële drempel hiertoe niet wordt overschreden. In casu is sprake van een verwaarloos financieel belang voor de gemeente. Hoewel planschade niet is te verwachten, wordt er een planschadeovereenkomst afgesloten. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid ook zonder anterieure overeenkomst verzekerd.



De Vlashoven 48, 2211WP Noordwijkerhout
Prinsenhof 6, 2995BR Heerjansdam

E:
W: www.havenland.nl