

Ruimtelijke onderbouwing Herenweg 280



BügelHajema

Plek voor ideeën

Ruimtelijke onderbouwing Herenweg 280

Inhoud

Rapport en bijlage

29 juni 2016

Projectnummer 850.21.01.00.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Plangebied	7
2.2	Huidige en toekomstige situatie	10
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Planologische en milieutechnische uitvoerbaarheid	13
4.1	Bedrijven en milieuzonering	13
4.2	Geluidhinder	13
4.3	Verkeer	14
4.4	Ecologie	14
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.6	Bodem	15
4.7	Waterhuishouding	15
4.8	Luchtkwaliteit	15
4.9	Externe veiligheid	16
4.10	Kabels en leidingen	16
4.11	Conclusie	16
5	Regeling in het bestemmingsplan	17
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

Bijlage

Inleiding



De initiatiefnemer, S. de Lange Beleggingen BV, heeft het verzoek ingediend de geldende bestemming van het perceel aan de Herenweg 280 te Noordwijkerhout te wijzigen.

Dit perceel heeft nu een Horecabestemming, waarbij tevens een bedrijfswoning is toegestaan. Het exploiteren van een horecabedrijf op deze locatie, blijkt in de praktijk echter niet langer een reële mogelijkheid te zijn.

De initiatiefnemer heeft daarom in haar zienswijze tegen het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied 2015 verzocht de bestemming te wijzigen naar Wonen en op het perceel twee woningen toe te staan binnen de bestaande bebouwing.

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is te onderzoeken wat een wijziging van de bestemming voor invloed heeft op de leefomgeving. Als blijkt dat de voorgestelde nieuwe bestemming geen nadelige effecten met zich meebrengt, kan de woonbestemming in het bestemmingsplan Buitengebied 2015 worden opgenomen.

Toetsingskader

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan:

- de beleidskaders (rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid);
- milieuaspecten;
- waarden, zoals natuur, archeologie en cultuurhistorie;
- ruimtelijke en functionele aspecten;
- de economische uitvoerbaarheid van het project.

Planbeschrijving

2

2.1

Plangebied

De Herenweg 280 ligt in de gemeente Noordwijkerhout, ten noorden van het dorp Noordwijkerhout om een lint dat vrijwel geheel bestaat uit woningen. Op de onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven met een rode cirkel.



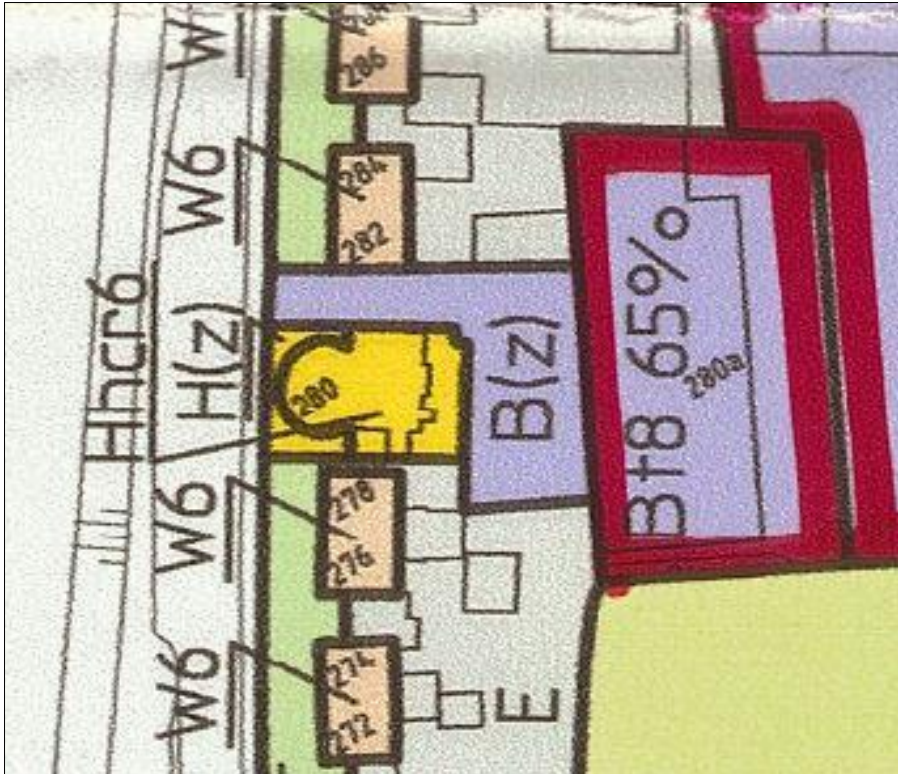
Ligging perceel in de omgeving



Locatie(zwarte stippellijn) in directe omgeving

Geldende bestemming

Het gebouw heeft volgens het geldende plan (bestemmingsplan Buitengebied Noordwijkerhout, eerste herziening) de bestemming Horeca met de subbestemming Hhcr dat wil zeggen dat een hotel/café-restaurant is toegestaan van maximaal categorie 2 van de staat van horeca-activiteiten.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Noordwijkerhout, eerste herziening

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Noordwijkerhout

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Noordwijkerhout van 17 november 2015 heeft de gemeente aan het perceel de bestemming Horeca toegekend met een aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel/café/restaurant'. Binnen deze bestemming is tevens een bedrijfswoning toegestaan van maximaal 750 m³. Aan weerszijden van de horeca liggen woonbestemmingen. Direct naast het pand ligt een bedrijfsbestemming. Dit betreft een uitrit van het achterliggende bedrijf. Ook heeft het perceel een dubbelbestemming Archeologie - 1. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Tenslotte is een gebiedsaanduiding 'overige zone - Hogeveensepolder' opgenomen. Met deze aanduiding wordt invulling gegeven aan de doelen uit de Landschapsvisie Hogeveensepolder. Deze visie is opgesteld om het sluipend verlies aan ruimtelijke kwaliteit te keren. Het plangebied is gelegen binnen deze polder. Aangezien de ontwikkeling echter plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, is geen sprake van een verlies aan ruimtelijke kwaliteit.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Noordwijkerhout

2.2

Huidige en toekomstige situatie

Tot 2014 was op de locatie eetcafé Humpy's Palace gevestigd. Daarnaast wordt een deel van het pand gebruikt als bedrijfswoning. Aan de voorzijde van het pand is een aanbouw gerealiseerd.



Vooraanzicht van het pand (bron: blikopnoordwijkerhout.nl)

In de toekomstige situatie zal de aanbouw aan de voorzijde worden gesloopt. Hiermee krijgt het pand weer een vergelijkbare uitstraling als de naastgelegen woningen. Door een interne verbouwing wordt het pand gesplitst in twee woningen.

3.1

Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de kapstok voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Daarbij hebben provincies en gemeenten meer bevoegdheden gekregen, omdat zij worden geacht beter op de hoogte te zijn van de situatie op lokale en regionale schaal. De beoogde bestemmingsplanwijziging voor de Herenweg 280 raakt geen rijksbelangen.

3.2

Provinciaal beleid

Structuurvisie en -verordening

In de provinciale Verordening Ruimte (maart 2014), staat onder paragraaf 2.2, artikel 2.2.1, lid 1, hoe de provincie Zuid-Holland omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit.

“Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).”

Omdat er met de beoogde bestemmingswijziging voor het plangebied geen sprake is van uitbreiding van bestaande bebouwing, maar alleen een klein deel van de bebouwing aan de voorzijde wordt gesloopt, is lid 1a van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 kent het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking. De in artikel 3.1.6, lid 2 Bro opgenomen ladder heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. Met ingang van 1 oktober 2012 dient de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te geven dat wordt voldaan aan:

- behoefte: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan;

- binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties;
- bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien moet worden gekozen voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland. Uit de toelichting van de provincie op de toepassing van de ladder kan worden geconcludeerd dat voor dit initiatief geen noodzaak bestaat de ladder te doorlopen. De ladder geldt alleen ingeval het een nieuwe stedelijke functie betreft. Dat is het geval bij een (geringe) toename van bouwmogelijkheden of van nieuwbouw en een functiewijziging na sloop.

In dit initiatief is slechts sprake van het toevoegen van één woning binnen bestaande bebouwing. Uit jurisprudentie komt echter naar voren dat de bouw van enkele woningen niet wordt beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

3.3

Gemeentelijk beleid

In paragraaf 2.1 is reeds ingegaan op het geldende en in 2016 vast te stellen bestemmingsplannen voor het plangebied. Voor het overige is geen sprake van gemeentelijk beleid dat van belang is voor de beoogde ontwikkeling.

Planologische en milieutechnische uitvoerbaarheid

4

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden aangetoond. Hieronder valt de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijke aspecten, zoals geluid, bodem en veiligheid. In dit hoofdstuk wordt hiervan verslag gedaan.

4.1

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen). Hierbij wordt gebruikgemaakt van de brochure *Bedrijven en milieuzonering*, opgesteld door de VNG. Er zijn twee omgevingstypen te kenmerken: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die de VNG-publicatie geeft, gaan uit van een type rustige woonwijk of vergelijkbaar omgevingstype (rustig buitengebied, natuurgebied et cetera).

Het perceel heeft nu een horecabestemming, waarbij horeca van categorie 2 is toegestaan. Dit betreft volgens de Staat van Horeca-activiteiten 'Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken'. Met het wijzigen van de horecabestemming naar een woonbestemming wordt een potentiële bron van hinder voor omwonenden weggenomen.

Achter de woning is een bedrijf gelegen. Hier is een timmerfabriek van maximaal categorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 m. Bij een timmerfabriek geldt dat geluid het belangrijkste milieuaspect is dat eventueel hinder kan veroorzaken. Hier wordt in de volgende paragraaf op ingegaan.

4.2

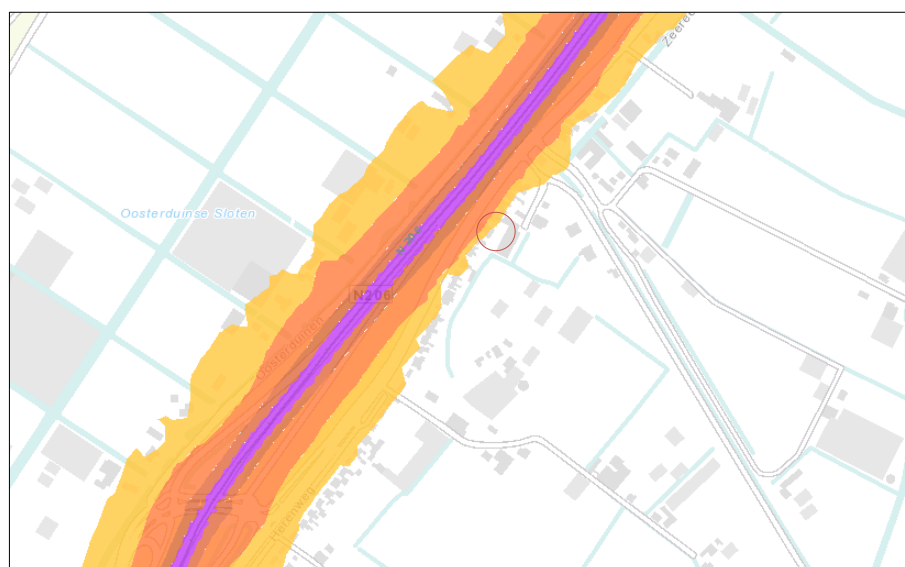
Geluidhinder

Bij geluidhinder zijn twee aspecten van belang: wegverkeerslawaai en geluid ten gevolge van het achterliggende bedrijf.

Ten aanzien van het achterliggende bedrijf geldt dat een timmerwerkfabriek van maximaal categorie 2 is toegestaan. In de huidige situatie was echter ook

reeds een (bedrijfs)woning aanwezig. Dit wil zeggen dat het achterliggende bedrijf op grond van het Activiteitenbesluit nu reeds dient te voldoen aan de norm van 50 dB op de gevel van de woning. Het toekennen van een woonbestemming aan de locatie leidt dan ook niet tot nieuwe beperkingen voor het bedrijf.

Ten aanzien van wegverkeerslawaai geldt dat het pand is gelegen binnen de zone van de provinciale weg N206. Uit de geluidbelastingkaart van de provincie Zuid-Holland van 2012 (bron: <http://geo.zuid-holland.nl/geoloket/html/atlas.html?atlas=geluidscontouren>) blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de voorgevel tussen de 55 en 59 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximaal onthefbare waarden. Zoals reeds aangegeven, betreft het reeds een bestaande woning waarop de Wet geluidhinder nu ook van toepassing is.



4.3

Verkeer

Wat betreft verkeersgeneratie en parkeerplaatsen is de verkeersaantrekkende werking van twee woningen minder dan van een horecagelegenheid met bedrijfspand. Het aspect verkeer leidt dan ook niet tot belemmeringen.

4.4

Ecologie

Aangezien het een functieverandering van bestaande bebouwing betreft, zijn geen negatieve gevolgen te verwachten voor flora en fauna. Er hoeft geen nader onderzoek naar effecten op natuurwaarden te worden uitgevoerd.

4.5

Archeologie en cultuurhistorie

Zoals in hoofdstuk 2 genoemd, is er sprake van een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1. Omdat er geen bouwactiviteiten zullen plaatsvinden, is er echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Om diezelfde reden hoeft ook geen onderzoek naar cultuurhistorische waarden te worden gedaan.

4.6

Bodem

Er zal geen bodemonderzoek hoeven te worden uitgevoerd, aangezien er geen sprake is van een aanpassing van de huidige bebouwing.

4.7

Waterhuishouding

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. Op basis van de toets blijkt dat het plan geen waterbelangen raakt. Er is sprake van functieverandering binnen een bestaand gebouw. Dit heeft geen gevolgen voor het thema water.

4.8

Luchtkwaliteit

Het thema luchtkwaliteit komt terug in de Wet milieubeheer. Daarin wordt onder andere een onderscheid gemaakt tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (nibm) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

In de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate bijdragen' staat wat dit begrip inhoudt. Onder kleine projecten worden bijvoorbeeld nog woonwijken verstaan met een aantal van 1.500 woningen.

In deze situatie is sprake van de nibm-norm. Er hoeft derhalve geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.9

Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting, dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de provinciale weg N206. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied wordt geconcludeerd dat de hoogte van het groepsrisico voor alle provinciale wegen op alle trajectgedeelten onder 0,1 keer de oriëntatiewaarde ligt. Aangezien de huidige functie van horeca met een bedrijfswoning plaats zal maken voor twee woningen, zal er geen sprake zijn van een toename van het groepsrisico.

4.10

Kabels en leidingen

Omdat er geen wijziging in de huidige bebouwing zal plaatsvinden, is er geen aanleiding tot onderzoek naar de aanwezigheid van kabels en leidingen en eventuele effecten in relatie tot dit onderwerp.

4.11

Conclusie

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van belemmeringen voor het wijzigen van de bestemming. Ten aanzien van de aspecten geluid en verkeer en parkeren kan zelfs sprake zijn van een positief effect ten gevolge van de bestemmingswijziging.

Regeling in het bestemmingsplan

5

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Noordwijkerhout is de bestemming gewijzigd naar een bestemming Wonen met een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 2'. Daarnaast is het bouwvlak aan de voorzijde verkleind. Hiermee wordt voorkomen dat na sloop van de aanbouw aan de voorzijde het gebouw opnieuw aan de voorzijde kan worden uitgebreid.

E c o n o m i s c h e e n m a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



De voorgenomen onderbouwing betreft een particulier initiatief. De gemeente sluit waarschijnlijk een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer.

Naar aanleiding van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Noordwijkerhout wordt de wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan opgenomen. Tegen deze wijziging kunnen belanghebbenden na vaststelling beroep instellen bij de Raad van State.

B i j l a g e

1. Watertoets

Bijlage 1. De Watertoets



Hoogheemraadschap van
Rijnland

datum 28-6-2016
dossiercode 20160628-13-13249

Geachte heer / mevrouw

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets blijkt dat in uw plan geen waterbelangen worden geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

Waterparagraaf geen waterschapsbelang

Via www.dewatertoets.nl is het Hoogheemraadschap van Rijnland op de hoogte gebracht van het plan. Op basis van de door u verstrekte gegevens concluderen wij dat er geen sprake is van een waterbelang. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing die geen invloed heeft op de waterhuishouding. Het Hoogheemraadschap van Rijnland gaat daarom akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

Controle verbeelding

Wij verzoeken u te controleren of de in onze legger vastgelegde watergangen en waterkeringen overeenkomen met de bestemming in uw verbeelding en deze eventueel aan te passen. De gegevens hiervan zijn te vinden op <http://rijnland.esri.nl/legger/> en <http://rijnland.esri.nl/keringen/>.

De WaterToets 2014

Colofon

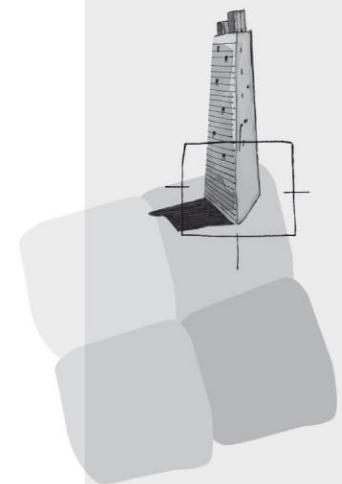
Opdrachtgever
Gemeente Noordwijkerhout

Contactpersoon
De heer G. Imthorn

Rapport
Mevrouw ir. T. Casimir
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer drs. J.W. Bomhof
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
850.21.01.00.00



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