



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Ruimtelijke onderbouwing

Margrietenlaan 38/38A | Gemeente Hillegom
Transformatie Bedrijfslocatie naar Wonen

Juli 2021

PT.2020.106



Gemeente Hillegom

Behoort bij besluit van
burgemeester en
wethouders van Hillegom

Zaaknummer: Z-21-165588

Datum: 17 februari 2022

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 bedrijfswoning (met buitenruimte) naar wonen als burgerwoning op het perceel Margrietenlaan 38/38A te Hillegom. Voor de aanpassingen verwijzen wij naar de tekeningen die zijn gevoegd bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

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 goede ruimtelijke onderbouwing toont dit aan.

1.3. Plangebied en begrenzing

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Daaronder is een kaartje weergegeven van de bestaande situatie, uit het advies van de omgevingsdienst.



Figuur 1: ligging plangebied op luchtfoto



Streetview woning nr. 38, Margrietenlaan 38a, Margrietenlaan 0, nr 32

Figuur 2: situatie

*(Margrietenlaan 0, achter 38,
kad. nr. 9100, sectie A gem.
Hillegom.)*

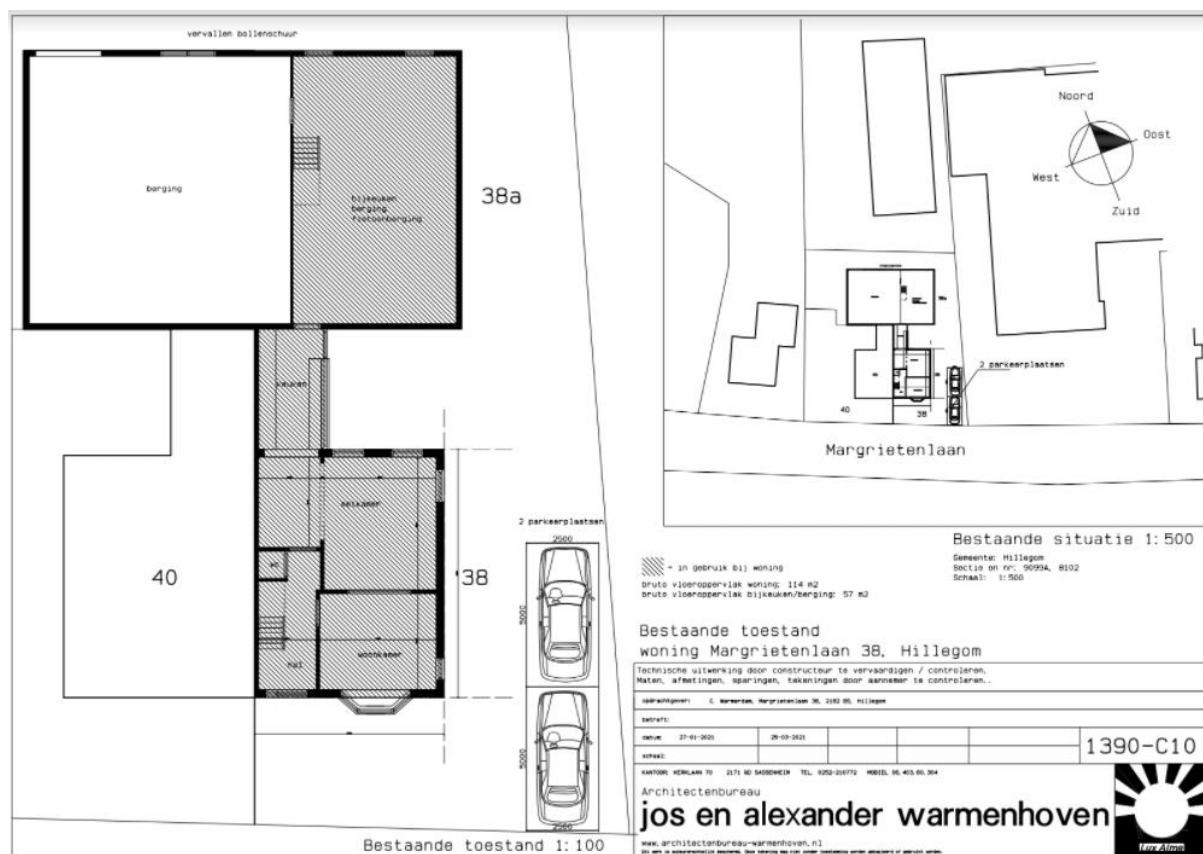
1.4. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1997”. De huidige bestemming is agrarische doeleinden akker-, bollenteelt- en tuinbouwbedrijven, alsmede gemengde tuinbouwbedrijven met een bedrijfswoning. De inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 750m³ bedragen (inclusief eventuele kantoor en praktijkruimte). De huidige bestemming staat het gebruik voor wonen in de vorm van burgerwoning niet toe. Een archeologische dubbelbestemming is verder niet van toepassing, omdat de bodem niet wordt geroerd.

2. Bestaande situatie en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is sprake van een bedrijfswoning met buitenruimte, waaronder een groene tuin en parkeerplaatsen. Achter en naast de woonkavel zijn bedrijfsloodsen gelegen. De omgeving is gemengd gebied met maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid en woonfuncties. Hieronder is de bestaande situatie weergegeven:



2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Slechts het wijzigen van het gebruik naar wonen is een activiteit die strijdig is met het bestemmingsplan.

3. Beleidskader

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

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van 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; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het 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.

Ladder van Duurzame Stedelijke Ontwikkeling

In het kader van het duurzaam ontwikkelen 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.

3.1.1. 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

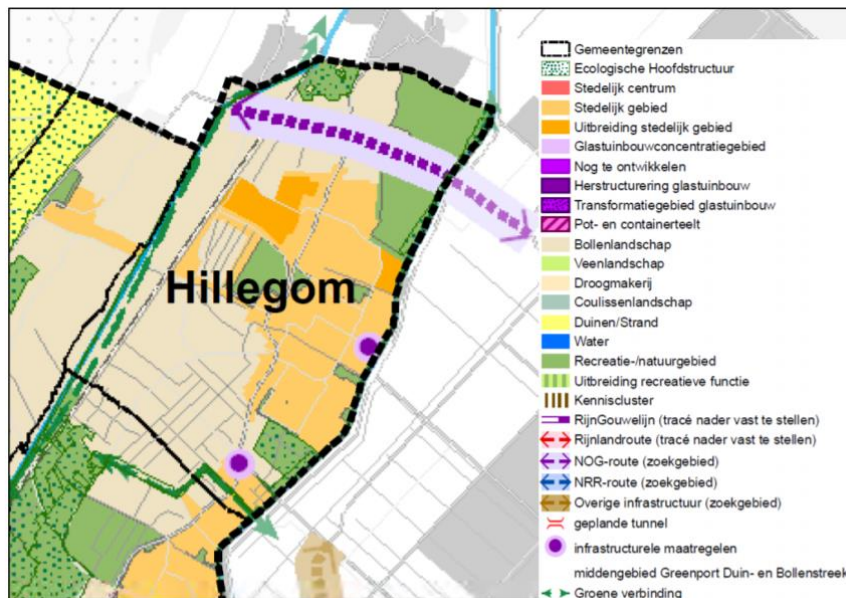
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

In de VRM stuurt de provincie op hoofdlijnen op de ruimtelijke ordening en het verkeer en vervoer in de provincie. De visie beslaat 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 ruimtelijk 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 het naastgelegen perceel, waar reeds een woonbestemming aanwezig is.



De normeringen van de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn opgenomen in de Verordening Ruimte

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

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 bedrijfswoning met buitenruimte aanwezig is in een overwegend woon/werkgebied, binnen de bebouwde kom. Dit is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling niet hoeft te worden doorlopen.

3.3 Intergemeentelijke Structuurvisie Duin- en Bollenstreek

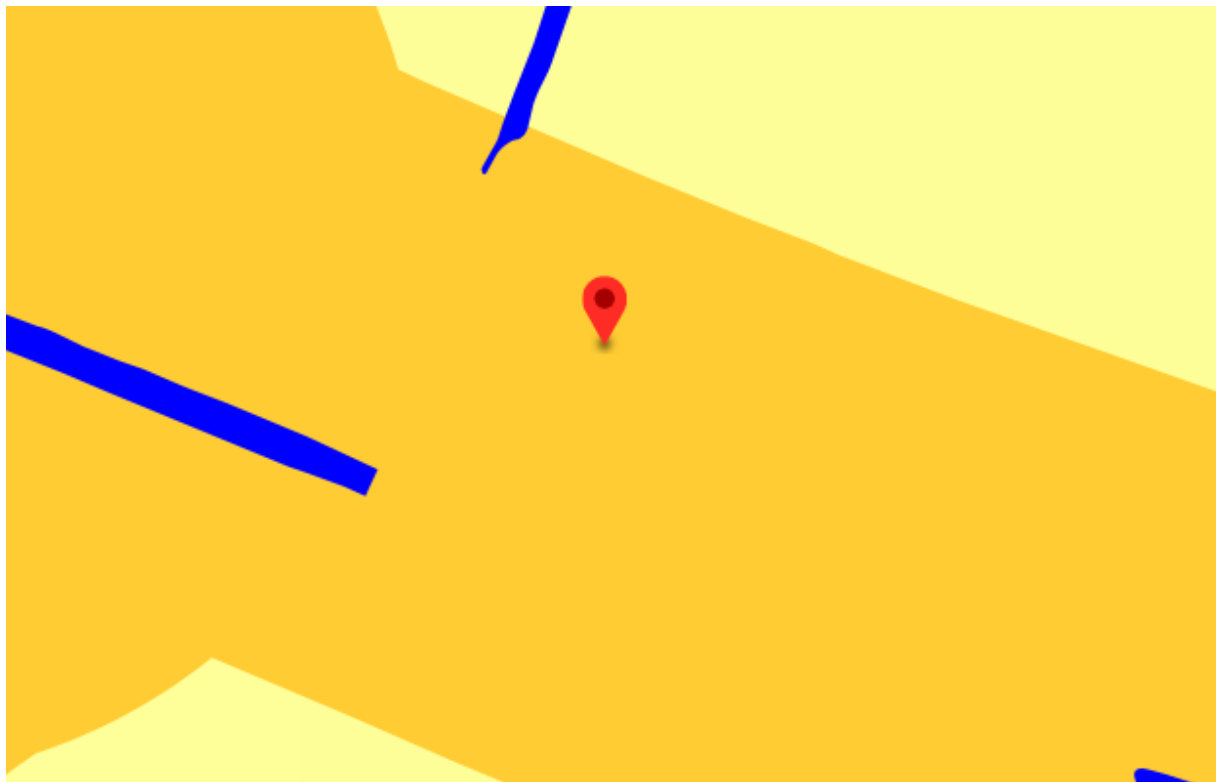
Het plan is passend binnen deze Structuurvisie. Normaliter moet een bedrijf zijn beëindigd en gesloopt voordat medewerking kan worden verleend aan het omzetten naar een burgerwoning. Echter, in deze situatie is de woning als burgerwoning opgericht, zodat deze eis niet geldt in onderhavige situatie.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van Hillegom is slechts beperkt van belang voor onderhavig plan. De bedrijfswoning, in een overwegend woon-werkgebied, is uitermate geschikt om te komen tot een

nieuwe (economische) ontwikkeling tot wonen. Hieronder is de kaart uit de Omgevingsvisie weergegeven:



Levendige linten
Thema: landschap
Gebiedsbegrenzing: exact

Omdat de bebouwing niet significant wijzigt past het planvoornemen binnen de Omgevingsvisie. Het landschap wordt door dit plan niet negatief aangetast.

De gemeente Hillegom heeft beleid vastgesteld waarin het transformeren van leegstaande bedrijfswoningen naar wonen makkelijker moet worden gemaakt. Onderhavig initiatief voldoet aan dit beleid.

4. Milieuaspecten

4.1. Inleiding

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

4.1.1. 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.

4.1.2. Geluid

Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in ruimtelijke plannen.

Voor het plan is een akoestische rapportage opgesteld door de omgevingsdienst. Hieruit blijkt dat het initiatief op het gebied ruimtelijk aanvaardbaar is. Hieruit blijkt voorts dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat overige bedrijvigheid niet wordt beperkt door onderhavig plan. Hiertoe is door de omgevingsdienst het volgende overwogen:

Het onderwerp bedrijven- en milieuzonering wordt behandeld in paragraaf 4.1.2. Geluid van de ruimtelijke onderbouwing. Deze paragraaf is geschreven naar aanleiding van een akoestische rapportage opgesteld door de Omgevingsdienst. Hier wordt bedoeld het advies van de Omgevingsdienst van 23 februari 2016. Hierin komen de inrichtingen in de onderstaande tabel naar voren:

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Min. Afstand	Huidige afstand
Bloemenhandel Teeuwen	Margrietenlaan 30	011, 012, 013.1	2	10	35 m
Warmenhoven Export/kwekerij C.A.G Warmerdam	Margrietenlaan 32 Margrietenlaan 38/38a	4662 011, 012, 013.1	2 2	10 10	0 m 0 m

Invloed plan op de omliggende bedrijven

De bedrijven op het perceel Margrietenlaan 32 en 30 worden niet belemmerd in de bedrijfsvoering door het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Voor deze bedrijven is de woning nr. 38 reeds een woning van derden, waar rekening mee moet worden gehouden.

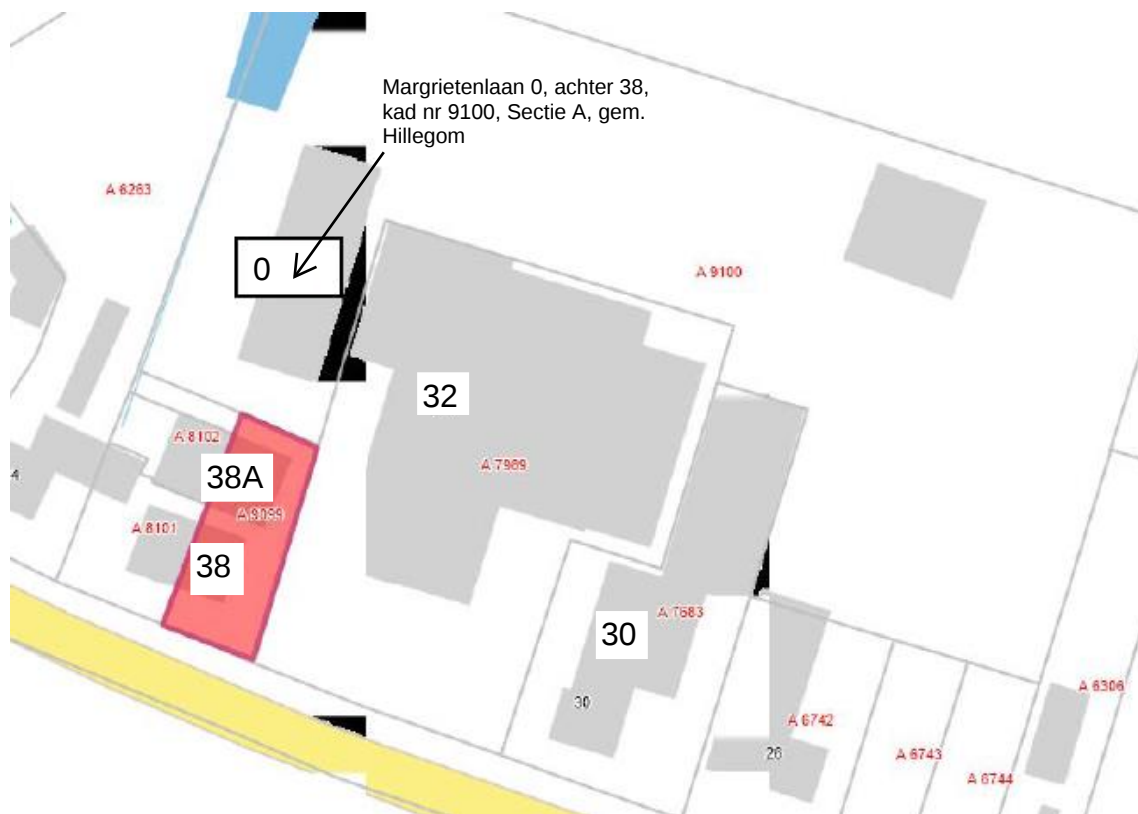
Het bedrijf nr. 38 a (achter de om te zetten woning) is beëindigd.

Nader gemotiveerd moet worden dat het bedrijf niet wordt belemmerd in de (toekomstige) bedrijfsvoering. Hierbij moet worden uitgegaan van de maximale planologische situatie. Ook moeten behalve het aspect geluid ook de aspecten geur, gevaar en stof worden beschouwd.

Invloed omliggende bedrijven op om te zetten woning

Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet worden onderbouwd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de om te zetten woning ten gevolge van de omliggende bedrijven op nrs. 30 en 32. Hierbij moeten alle activiteiten worden beschouwd (dus ook de activiteiten die geluid veroorzaken maar zijn uitgezonderd in het Activiteitenbesluit). Uitgegaan moet worden van de maximale planologische mogelijkheden.

De conclusie is dat er ondanks het niet kunnen voldoen aan de richtafstanden van 2 van de drie bedrijven, een geringe kans op overlast bestaat omdat de bedrijven maar heel erg beperkt actief zijn.



Figuur 3 Ligging planlocatie (A 9099, rood gearceerd) en bedrijven

Geluid (Wet geluidhinder (Wgh))

Bij een omzetting van bedrijfs- naar burgerwoning blijft volgens de Wgh sprake van een “geluidgevoelige bestemming”. Er hoeft dan niet opnieuw getoetst te worden aan de Wet geluidhinder (Wgh). Vanuit de Wgh is er dus geen belemmering.

Voor het overige geluid gerelateerde hinderaspect verwijzen wij naar de paragraaf over bedrijven en milieuzonering.

4.1.3. Bodem

Bodem

“Wonen met tuin” is met betrekking tot het aspect bodem een gevoeliger gebruik dan wanneer sprake is van een bedrijfsbestemming. Daarom dient voor de beoogde woonbestemming te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit deze bestemming toelaat.

Op het adres Margrietenlaan 38/38a zijn bedrijfsactiviteiten bekend met op het achtergelegen terrein opslag van olie en bestrijdingsmiddelen. Er zijn van dit adres bij de Omgevingsdienst bodemonderzoeken bekend uit 1996, 1998 en 2015.

Het onderzoek uit 1996 heeft betrekking op het noordelijk deel van de planlocatie welke destijds nog in gebruik was als bedrijfsloods. Het onderzoek 1998 heeft betrekking op een achter de planlocatie gelegen bedrijfsloods. Uit beide onderzoeken blijkt dat de grond en grondwater destijds niet tot licht verontreinigd waren.

Het onderzoek uit 2015 betreft een verkennend bodemonderzoek en heeft betrekking op de woning (nr. 38) en noordelijke aanbouw. De grond en het grondwater ter plaatse zijn niet tot licht verontreinigd. De bodemkwaliteit is geschikt voor wonen met tuin.

4.1.4. 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. Hierin staat dat 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 doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). Onderhavig ontwikkeling zal ver onder de grenswaarde van 7.500 verkeersbewegingen blijven.

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.

4.1.5. 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.

4.2. Natuur, landschap en ecologie

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen.

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 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Soortbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dieren- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Wet Natuurbescherming is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal 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 gelegen binnen een gebied waar reeds bebouwing is toegestaan. Extra verstoring door de activiteiten door initiatiefnemers is daardoor niet te verwachten.

Indien er wel sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden of bomen worden gekapt/gesnoeid kan het nodig zijn om een quickscan flora en fauna uit te voeren. Ook geldt in alle gevallen de zorgplicht van de Wet natuurbescherming.

4.3. Parkeren en verkeer

Op het perceel worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Huidige situatie

De bedrijfswoning kan worden gecategoriseerd als woning niet gestapeld, >150m² bvo. De afgeleide parkeerbehoefte in het buitengebied komt daarmee uit op 2,2 parkeerplaatsen (pp).

De parkeervoorziening langs het huis is te kenmerken als een lange oprit zonder garage(box) of carport, met een berekeningsaantal van 1,5 pp als private parkeerplaats in het parkeerareaal van Hillegom. In de huidige situatie ligt daarmee een parkeerbehoefte van $(2,2 - 1,5 =)$ 0,7 pp in het openbare areaal.

Toekomstige situatie

Bij een omzetting van de bedrijfswoning binnen de huidige contouren, naar een burgerwoning binnen gelijke contouren, verandert er niets aan de parkeerbehoefte conform de Nota Parkeernormen. Bij een instandhouding van de bestaande parkeervoorziening aansluitend op de Margrietenlaan blijft de parkeerbalans intact.

Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid

De huidige aansluiting van het perceel op de Margrietenlaan biedt voldoende ruimte en zicht voor een veilige uitwisseling van verkeer. De verkeersgeneratie zal nagenoeg gelijk blijven.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische uitvoerbaarheid.

Het plan is met de omgeving besproken. Hieruit bleken geen bezwaren naar voren te komen.

5.2. 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. Planschade is niet te verwachten, en er wordt een planschade-overeenkomst afgesloten. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid ook zonder anterieure overeenkomst verzekerd.