

PRINCIPEVERZOEK / QUICKSCAN

NAAST HERENWEG 230B, NOORDWIJKERHOUT





Plangebied in de context. Schaal 1:3.000

1. INLEIDING

Initiatiefnemer is voornemens om naast de Herenweg 230b de huidige bebouwing te verwijderen en hiervoor in de plaats één nieuwe Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. Het recht op de Ruimte voor Ruimte woning is verkregen doordat er aan de zuidzijde van het plangebied een vrijstaande schuur en ca. 20.000m² kasbouw is verwijderd.

Het plangebied staat kadastraal bekend als sectie B, nummer 5040 en gedeeltelijk sectie B, nummer 5039 en heeft een totale oppervlakte van 1.876 vierkante meter. Het perceel is eigendom van de initiatiefnemer.

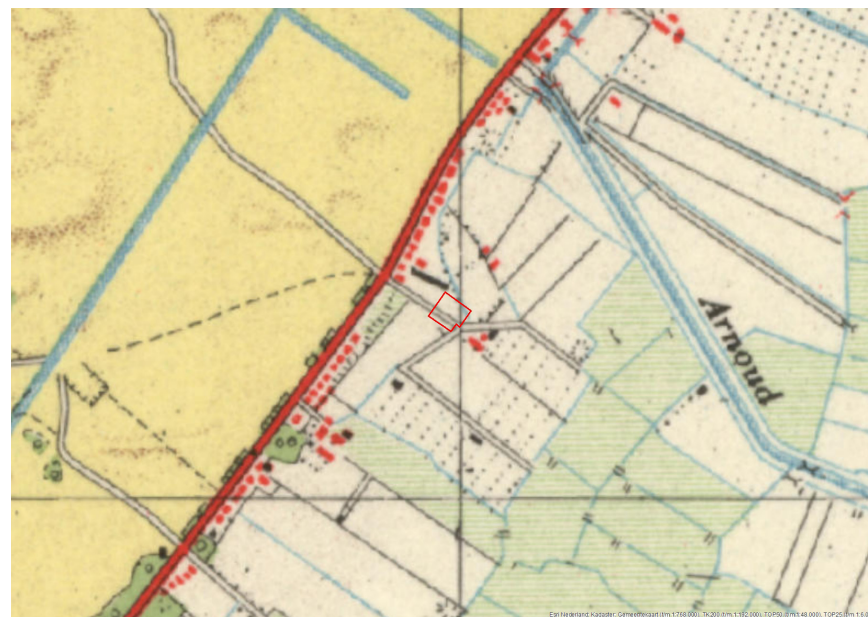
In deze quickscan wordt ingegaan op de kwaliteitsverbetering die plaatsvindt op dit perceel en wordt onderzocht of een woning gerealiseerd kan worden. In hoofdstuk 2 vindt een analyse plaats van geldend beleid en de omgeving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is een inpassing voorstel te vinden, voortkomend uit de analyse. In hoofdstuk 4 worden de onderzoeksaspecten beschreven.



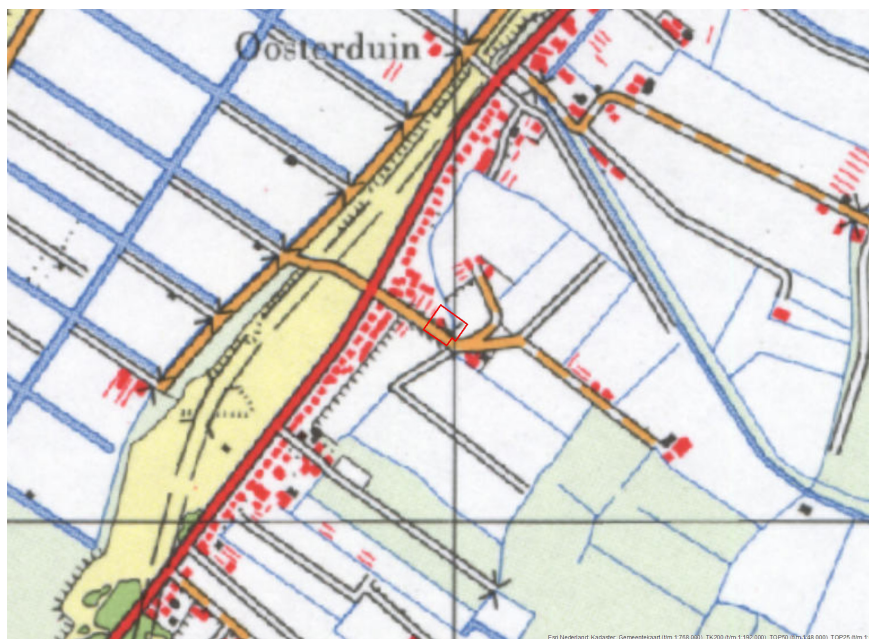
Bestaande kadastrale situatie



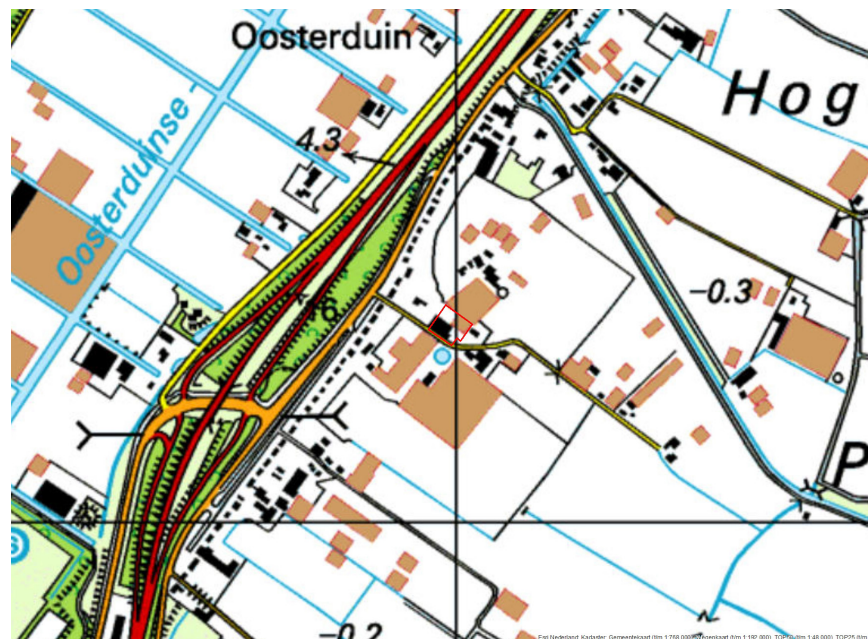
1930



1950



1970



2000

2. ANALYSE

Historische analyse

Het plangebied ligt in de strandvlakte aan de noordzijde van Noordwijkerhout, in de Hogeveensepolder. Dit is een vlakke, open ruimte waar de bollenteelt de belangrijkste vorm van grondgebruik is. De Herenweg is een oud historisch lint met een afwisseling tussen (bedrijfs) woningen, grote bedrijven en doorzichten over de (bollen)velden.

Het plangebied ligt niet direct aan het lint van de Herenweg, maar in de tweede lijn. Aan deze vertakking van de Herenweg werden door de jaren heen 1^e generatie tuinderswoningen gebouwd. Deze tuinderswoningen waren (en zijn nog steeds) eenvoudig van opzet. Vaak 1 laags bebouwing met kap. Dit beeld is bijvoorbeeld duidelijk herkenbaar aan de Herenweg 220 en 222b.

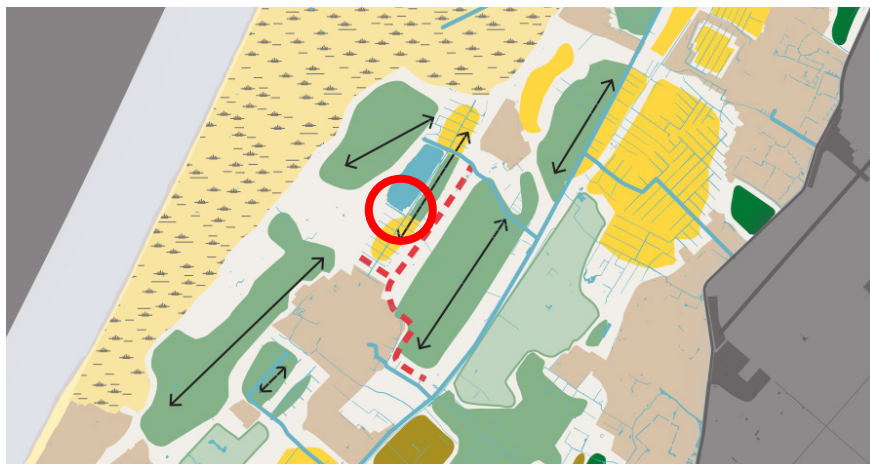
Het lint van de Herenweg heeft een relatief lage hoeveelheid open zicht richting het landschap. Zichtlijnen en openheid bepalen voor een groot deel wel de landschappelijke kwaliteit van het bollenlandschap en hier dient dus ook rekening mee gehouden te worden bij de landschappelijke inpassing.

In de afbeeldingen hiernaast is te zien dat het plangebied is gelegen in een open gebied, waardoor het behoud van dit open gebied bij eventuele ontwikkelingen een belangrijk uitgangspunt vormt.

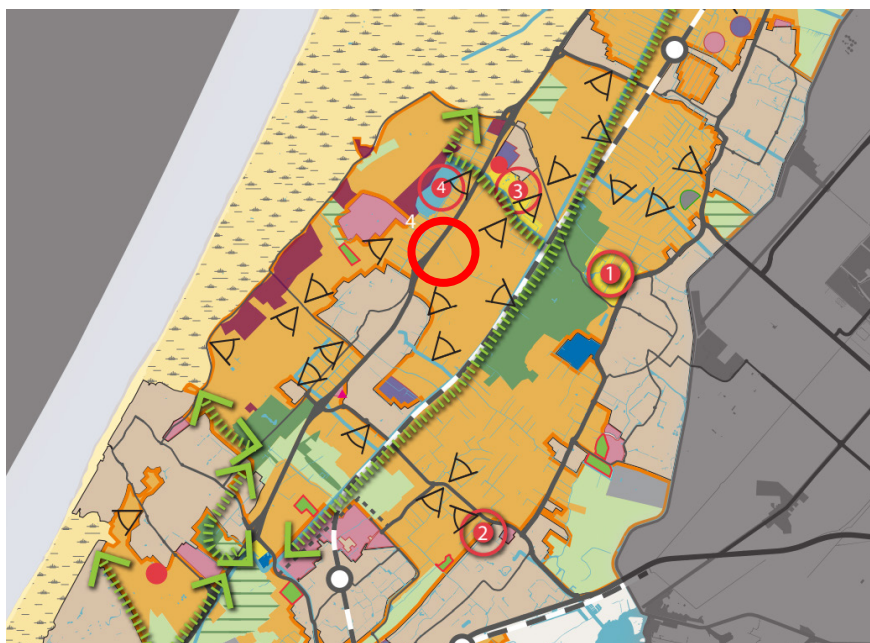
Landschapsvisie Hogeveensepolder (2014)

Het plangebied is gelegen in de Hogeveensepolder. Om de kwaliteiten van deze polder te behouden en te versterken is in 2014 een landschapsvisie opgesteld, als bijlage bij het bestemmingsplan buitengebied (2015). De visie heeft de ambitie de strandwallen en strandvlaktes zichtbaar te maken en werkt toe naar een herstructurering van de polder vanwege de economische en landschappelijke vitaliseringsopgave. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gegeven:

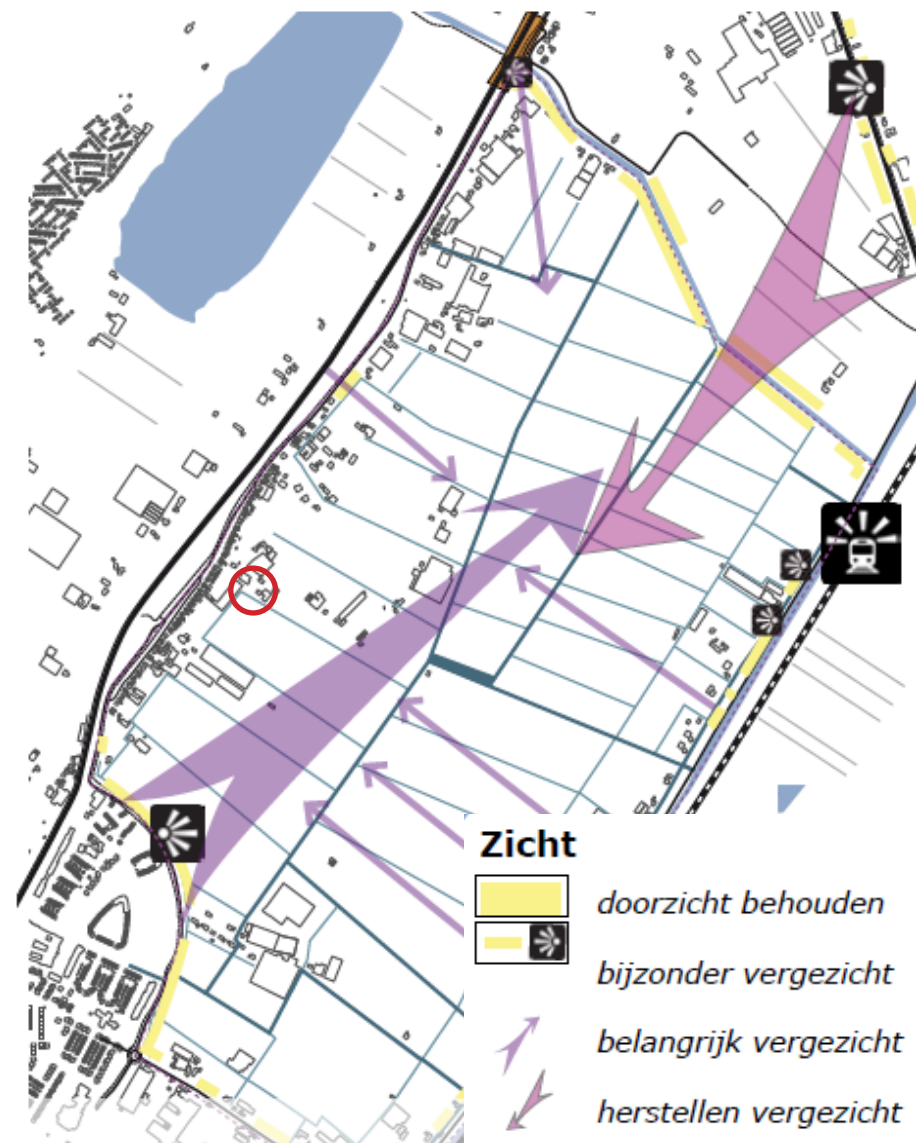
- versterken van de hoofdstructuur, strandwal, strandvlakte;
- verbeteren van de totale waterhuishouding en verkaveling;
- verbeteren van bedrijfsontsluiting in het middengebied en daarmee de overige wegen van agrarisch verkeer ontlasten;
- verbeteren van de openheid en belangrijke zichtlijnen;
- tegengaan van verdere verrommeling.



Openheid en behoud zichtlijnen volgens de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016



Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering volgens de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016



Belangrijke doorzichten en vergezichten uit de Landschapvisie Hogeveensepolder (plangebied rood omcirkeld)

Zicht

Om de openheid van de polder te ervaren is open zicht over de polder van belang. In de afbeelding hiernaast zijn de belangrijkste zichten te zien. Deze dienen behouden te blijven. Te zien is dat de ontwikkeling hier geen invloed op heeft.

Bebouwing

Voor bebouwing en uitbreiding van bebouwing zijn in de landschapsvisie Hogeveenspolder een aantal uitgangspunten genoemd die aansluiten bij de ontwikkeling in het plangebied:

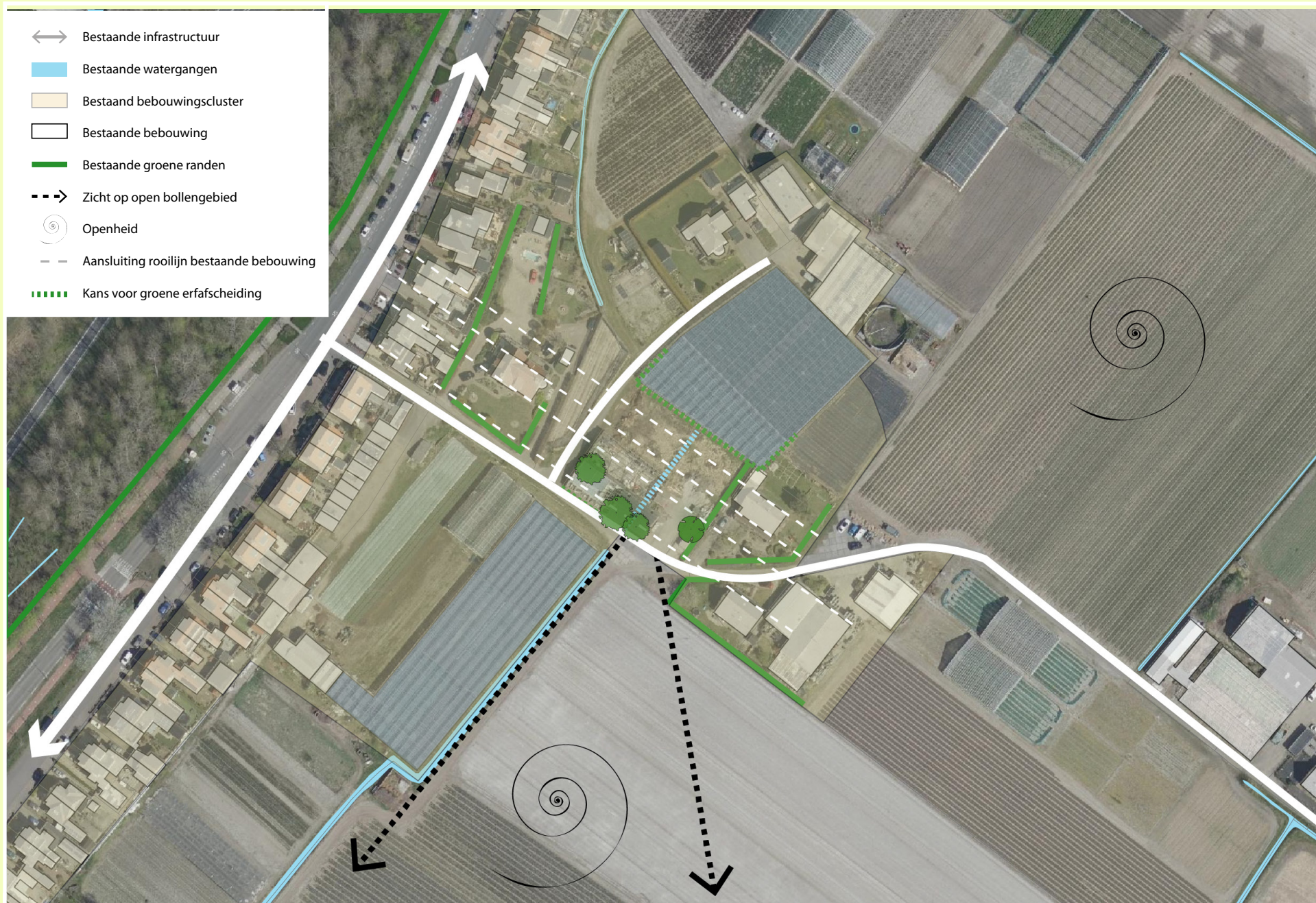
- De bouwstijl van gebouwen dient een landelijk karakter te hebben en aan te sluiten op de omgeving.
- Voorkeur voor materialen en kleurgebruik zijn baksteen en sobere, neutrale kleuren zoals donkergroen, bruin, donkergrijs en zwart. Geen glimmende materialen.
- De bebouwing en groen inpassen op een landschappelijke wijze, binnen de landschappelijke structuur.
- Buitenopslag dient extra zorgvuldig vormgegeven te worden. Bij voorkeur uit het zicht en aan de achterzijde. Te allen tijde is een landschappelijke inpassing noodzakelijk.
- Bij grote gebouwen kan erfbeplanting zorgen voor een landschappelijke inpassing. Niet het gehele gebouw aan het zicht onttrekken door het volledig in hoog opgaand groen.

Kenmerken van het erf

- Een functioneel en ruim erf dient met een goede landschappelijke inpassing in het patroon van de verkaveling en landschap te volgen.
- Bestaande zichtlijnen en doorzichten naar achtergelegen gronden of het silhouet van de bebouwing van de kernen en herkenningpunten mag niet worden verstoord.
- Behoud aanwezigheid sloten, sloot als erfscheiding verdient de voorkeur boven schutting of hoog opgaand groen.
- Erf zo compact mogelijk houden, losse schuren en gebouwen zijn een storend element in het landschap.
- Beperk erfverharding en parkeerplaatsen.

Beplanting

- Erfbeplanting dient functioneel, eenvoudig en streekeigen te zijn.
- Stimuleren van lage erfbeplanting met hogere soorten; erfbeplanting versterkt het ensemble van woonhuis en bedrijfsgebouwen en zorgt voor een groene uitstraling van het erf. Voorbeelden van lage erfbeplanting zijn zijn bollen gras en hagen.



Ruimtelijke analyse. Schaal 1:1.000

Ruimtelijke analyse

Het plangebied maakt onderdeel uit van een lint dat langzaam verdunt richting het open bollengebied. Het plangebied zelf valt binnen de tweede lijn van bebouwingslint aan de Herenweg en is daardoor geschikt voor inbreiding. Dit zorgt tevens voor een kwaliteitsverbetering in het straatbeeld.

Noordzijde

Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich bestaande kassen en een aantal vrijstaande woningen. Deze woningen liggen aan een doodlopende weg. Relatie met open bollenvelden is hier niet aanwezig.

Oostzijde

De naastgelegen woning aan de oostzijde is de woning op nummer 224. Deze woning wordt gescheiden door een bestaande lagere haag die zich binnen het plangebied bevindt. De ontsluiting van deze woning is aan de zuidzijde.

Zuidzijde

De zuidzijde van het plangebied is de zon-kant. In de omgeving zien we voornamelijk groene voorerven. Het is wenselijk om deze groene uitstraling ook in het plangebied te realiseren. Ook ligt aan deze zijde een kassencomplex en de woning op nummer 220. Aan deze zijde is er goed zicht op het open bollengebied.

Westzijde

De westzijde van het kavel sluit aan op een kruising van wegen. Het naastgelegen kavel heeft een groene voortuin en het zicht op de woning wordt ontnomen door een groene hogere haag.

Belangrijkste uitgangspunten analyse:

- Waardevolle zichtlijnen behouden door geen bebouwing of beplanting in deze zichtlijnen te plaatsten.
- Sloten zijn breed, recht en strak.
- Het talud van een sloot is steil en open en bevat geen riet.
- Sloot als erfscheiding verdient de voorkeur boven schutting of hoog opgaand groen.
- Erfbeplanting is functioneel en streekeigen.
- Verrommeling tegengaan door buitenopslag te minimaliseren en buiten het zicht te houden.
- Voorzijde van het erf heeft een groene uitstraling



3. INPASSING VOORSTEL

In de nieuwe situatie wordt er een nieuwe ruimte voor ruimte woning evenwijdig aan de Herenweg geplaatst. De woning past qua maat en schaal bij de woningen in de omgeving. De woning heeft een inhoud van maximaal 750m³. De woning heeft een goothoogte van 4 meter, en een bouwhoogte van 8 meter. Dit sluit aan bij de omliggende bebouwing in het buitengebied. De maximale breedte van de woning is 12 meter. Vanuit het zij- en achtererf is er een zone van 5 meter waarin niet mag worden gebouwd.

Aan de voorzijde van het erf ligt de rooilijn in een redelijke lijn met de bestaande bebouwing in de omgeving, rekening houdend dat de woning net na de bocht ligt.

De Kavel heeft een oppervlakte van 1000 vierkante meter er is op de kavel ruimte voor parkeren.

Noordzijde

Aan de noordzijde van de nieuwe kavel wordt een wintergroene haag aangeplant met inheems plantmateriaal. Zo kan er aan deze zijde bijvoorbeeld een beukenhaag worden toegevoegd. Op deze manier wordt het zicht op de kas belemmert maar zorgt dit niet voor een beperking van lichtinval. Op de achterzijde van het kavel is tevens ruimte voor een bijgebouw.

Zuidzijde

De voorzijde van het kavel wordt aangeplant met opgaande beplanting (bijvoorbeeld struweel of bomen). Enerzijds om een groene uitstraling te creëren die in lijn ligt met omliggende bebouwing, anderzijds heeft dit ook een schaduwwerkende functie omdat de voorzijde van het kavel tevens de zuidzijde (zonnige kant) is. Om een rustig straatbeeld te waarborgen is de rooilijn aan deze zijde gelijk. Ook is de entree en de oprit aan deze zijde gesitueerd.

Oostzijde

Aan de oostzijde bevindt zich Herenweg 224. Dit perceel wordt aan deze zijde ingepast door middel van een (lage) haag. Tussen nummer 224 en het plangebied staat nog een electriciteitskastje inclusief hekwerk. Om het zicht hierop te ontnemen wordt het perceel aan deze zijde met hogere opgaande beplanting aangeplant. Zo wordt het zicht op dit bouwwerk ontnomen.

Westzijde

De westzijde van het kavel sluit aan op een kruising van wegen. Aan deze zijde komt een wintergroene haag als erfafscheiding. Het is van belang om vanaf de Herenweg de woning niet volledig aan het zicht te ontnemen door hoge en dichte beplanting. Wel is het toepasselijk om het zicht op de woning te breken door middel van onderbroken beplantingselementen. Denk hierbij aan solitaire bomen, of lagere (onderbroken) beplanting.

Beplanting en biodiversiteit

Omdat het plangebied geen belangrijke zichtlocatie is binnen het open bollengebied, kan extra meerwaarde worden gevonden in versterking van de biodiversiteit. Dit kan i.s.m het tegengaan van verrommeling.

Inheemse soorten sluiten aan op de voorkomende soorten in de omgeving en/of zijn gericht op het aanbrengen van drachtplanten voor bijen en/of hommels. Ook kunnen vruchtdragende soorten voor onder andere vogels een interessante toevoeging zijn. Houdt hierbij rekening met een soort met doornen. Dit kan dienen als bescherming. Welke beplanting passend is bij de Hogeveensepolder wordt ook genoemd in de landschapsvisie (Regionale laanbeplanting 2004-2019, Duin en Bollenstreek):

Voorkeurssoorten: zomereik, hollandse iep en linde.

Voorkeur bij weinig profielruimte: eenstijlige meidoorn, geknotte schietwilg, beukhaag. Overig mogelijke soorten ter behoud van variatie: zwarte els, gewone es.

Andere soorten die hier ook een toegevoegde waarde zouden kunnen hebben zijn:

- sleedoorn;
- hazelaar;
- veldesdoorn;
- liguster;
- gewone vlier;
- duinroos.

4. ONDERZOEKSASPECTEN

In onderstaand schema is een samenvatting opgenomen van de quickscan naar de uitvoerbaarheidsaspecten van de voorgenomen ontwikkeling.

Onderzoeksaspect	Beoordeling
Archeologie en cultuurhistorie	Het perceel waar de nieuwe woningen zijn beoogd, is voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk in dit deel indien sprake is van een bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m ² en dieper dan 30 cm wordt geplaatst, waarbij graafwerkzaamheden of heiwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Afhankelijk van het exacte bouwplan (bodemroeringen) kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
Bodem	Vastgesteld moet worden of de bodemkwaliteit belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen. Ten behoeve van een ruimtelijk besluit zal bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Op voorhand zijn er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten.
Natuur	Gelet op de huidige situatie op het deels bebouwde perceel en de aard van de voorziene ontwikkeling dient onderzoek naar de effecten op de natuurwaarden in het kader van natuurwet en –regelgeving plaats te vinden. Op voorhand zijn er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten.
Geluid	In de nabijheid van de planlocatie ligt de Herenweg. Akoestisch onderzoek ten aanzien van wegverkeerslawaai is in beginsel noodzakelijk voor de woningen.
Verkeer en luchtkwaliteit	Gelet op de bestaande verkeersontsluiting en beperkte verkeersgeneratie kan met een beperkte verantwoording op basis van kengetallen (CROW-normen) worden volstaan. Gelet op de beperkte voorgenomen ontwikkeling van een woning en de daarmee samenhangende verkeersgeneratie, kan onderzoek naar Luchtkwaliteit achterwege blijven (NIBM-project).

Onderzoeksaspect	Beoordeling
Bedrijven en milieuzonering	Ter plaatse van de voorziene woonfuncties dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat. Ten aanzien van de gewenste woonfunctie is de relatie met het tegenoverliggende bedrijf van belang. Met name ten aanzien van het aspect geluid en lichthinder kan een mogelijke belemmering ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat ontstaan. Mogelijk dient hiertoe nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Gelet op de woonbestemmingen in de omgeving en eventuele mogelijkheden om maatregelen te treffen, is een woonbestemming wel voorstelbaar te achten. Ook is van belang dat de omliggende gronden zijn bestemd voor agrarische bollenteelt en er rekening dient te worden gehouden met gewasbeschermingsmiddelen. De VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft hiervoor geen specifieke richtafstanden. Voor intensieve teelten waarbij sprake is van een intensief gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt op basis van jurisprudentie een richtafstand geadviseerd van 50 meter. Voor bollensteelt is echter sprake van een duidelijk afwijkend gebruik van de spuitactiviteiten en kan van deze afstand worden afgeweken, al dan niet door te voorzien in een wintergroene haag ter afscherming.
Externe veiligheid	Op basis van www.risicokaart.nl kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.
Water	In het kader van de te volgen planologische procedure zal te zijner tijd de watertoets worden uitgevoerd.

April 2023

BügelHajema Adviseurs
Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort
T 033 465 65 45
E info@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving