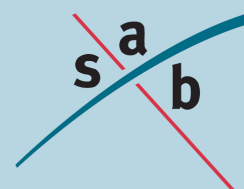


TOELICHTING
Bestemmingsplan

**Kalkovensbrug,
Beeklaan, ongenummerd bezuiden nr. 69
en Pastoorslaan 108a, 120, 122, 124**

Gemeente Hillegom

Datum: 13 oktober 2016
Projectnummer: 140166
ID: NL.IMRO.0534.BPKALKOVENSBRUG-VA01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
2	Huidige situatie en planbeschrijving	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Huidige situatie	9
2.3	Planbeschrijving	13
3	Uitvoerbaarheid - Beleidstoets ruimtelijke ordening	23
3.1	Rijksbeleid	23
3.2	Provinciaal beleid	24
3.3	Regionaal beleid	31
3.4	Gemeentelijk beleid	35
4	Uitvoerbaarheid - onderzoeken	39
4.1	Ladder voor Duurzame Verstedelijking	39
4.2	MER-beoordeling	42
4.3	Bedrijven en milieuzonering	43
4.4	Bodem	45
4.5	Geluid	47
4.6	Luchtkwaliteit	49
4.7	Externe veiligheid	50
4.8	Luchthavenindelingsbesluit	53
4.9	Cultuurhistorie	54
4.10	Archeologie	57
4.11	Flora en fauna	58
4.12	Water	62
4.13	Verkeer en parkeren	66
4.14	Economische uitvoerbaarheid	67
5	Wijze van bestemmen	68
5.1	Wat is een bestemmingsplan?	68
5.2	Dit bestemmingsplan	69
6	Procedure	72
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	72
6.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	72
6.3	Zienswijzen	72

Bijlagen

- Bijlage 1: Landschappelijk advies Ontwikkeling Beeklaan / Zuider Leidsevaart Hillegom; Landschapsbeheer Zuid-Holland; d.d. 31 juli 2012;
- Bijlage 2: Rapport betreffende een verkennend bodemonderzoek Beeklaan (achter nr. 69) te Hillegom; 1402G091/DBI/rap1; IDDS; 2 mei 2014;
- Bijlage 3: Rapport betreffende een verkennend asbestonderzoek op de locatie Beeklaan (achter nr. 69) te Hillegom; IDDS; 1505H257/RKO/rap1.; d.d. 30 september 2015;
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeer Kalkovensbrug, Beeklaan, onge-nummerd bezuiden nr. 69; 19 mei 2015; SAB 140166;
- Bijlage 5: Quick scan flora en fauna Beeklaan ong. te Hillegom; SAB 140166; 12 februari 2016;
- Bijlage 6: Nader onderzoek beschermde soorten Hillegom, locatie Beeklaan; SAB 140166; 26 augustus 2015;
- Bijlage 7: Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Kalkovensbrug.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De Duin- en Bollenstreek staat voor een omvangrijke economische en landschappelijke revitaliseringsopgave. Er is een grote herstructurering van de bloemensector nodig om te overleven in de versterkte internationale concurrentiestrijd. *Een herstructurering waarbij ruimte is voor schaalvergroting en intensivering, maar ook voor sanering. Tegelijkertijd ligt er een belangrijke opgave om verdergaande verrommeling van het kostbare landschap tegen te gaan.* Om deze opgaven voortvarend ter hand te nemen hebben de greenportgemeenten de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) opgericht. Onderdeel van de financiering om de ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen te bereiken is het mogelijk maken van 'Greenportwoningen'.

Het oprichten van de GOM hangt samen met de uitvoering van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG). Deze visie (en het beleid dat hiermee samenhangt), is opgesteld om het voorkomen van de aantasting van de openheid van het bollengebied te kunnen combineren met groeiambities van ondernemers in het bollencomplex van dit gebied. Zonder deze ondernemers is er immers ook geen karakteristiek bollengebied. Het faciliteren van mogelijkheden voor ondernemerschap in het bollencomplex is dan ook van belang voor het kunnen verbeteren van de kwaliteit van het landschap, niet alleen visueel, maar ook op het gebied van waterhuishouding en de toeristische kwaliteiten. De GOM zet zich in voor een economisch en ruimtelijk vitale Duin- en Bollenstreek door actieve gebieds(her)ontwikkeling. Het slopen van in onbruik geraakte, verouderde en ruimtelijk ongewenste opstallen in het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek is één van de hoofdactiviteiten van de GOM. De vrijkomende gronden worden omgezet in gemoderniseerd bollenteeltgebied. Daarnaast bestaat de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke kwaliteitsverbeteringsdoelstelling 'Ruimte voor Ruimte regeling'¹ welke tot doelstelling heeft het saneren van in onbruik geraakte bebouwing in het buitengebied. In ruil daarvoor mogen 'compensatiewoningen' worden gebouwd.



Initiatieflocaties

¹ De 'Ruimte voor Ruimte regeling' bestaat inmiddels niet meer. Ten tijden dat dit bestemmingsplan in procedure is gegaan was dit nog wel het geval.

Binnen de kaders van deze regelingen voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering op regionaal en gemeentelijk schaalniveau is initiatief genomen voor een tweetal locaties in het landelijk gebied van Hillegom. Hierbij is sprake van de volgende koppeling:

- 1) sloop en nieuwbouw ter compensatie, en
- 2) uitbreiding bollenareaal binnen de grenzen van de greenportgemeenten met opbrengst van nieuwbouw.

Het betreft een initiatief voor de sloop van een vervallen bedrijfscomplex aan de Pastoorslaan 108a, de verplaatsing van een 3-tal bestaande woningen aan de Pastoorslaan (Pastoorslaan 120, 122 en 124) en sloop van in onbruik zijnde bedrijfsgebouwen aan de Beeklaan (locatie Beeklaan ongenummerd, bezuiden nr. 69) in Hillegom. Het bedrijfscomplex en de 3 woningen aan de Pastoorslaan scheiden de bollenvelden van de initiatiefnemer gelegen tussen de Nieuweweg en Pastoorslaan in twee delen. Door de sloop van het bedrijfscomplex en de verplaatsing van de 3 bestaande woningen ontstaat hier één lang bollenveld. Dit is voor een bollenkweker een ideale situatie. Het bollenareaal wordt hier derhalve vergroot door sloop en verplaatsing en er ontstaat meer bruikbare bollenland dat door de veranderde indeling van het land efficiënt is te bewerken.

De locatie aan de Beeklaan is wat inrichting en locatie betreft minder geschikt als bollengrond. De gronden zijn van slechte kwaliteit voor bollenteelt en de locatie te klein is voor een economisch rendabele exploitatie. De bebouwing op dit perceel is in onbruik. Door de bovengenoemde sloop aan de Pastoorslaan en Beeklaan ontstaat er binnen de kaders van 'Ruimte voor Ruimte' (woningbouw ter compensatie voor sloop bedrijfsgebouwen) ruimte voor vervangende woningbouw. De procedure voor de locatie aan de Pastoorslaan is hiervoor reeds doorlopen. Hier mag nu 1 Ruimte voor Ruimte woning worden gerealiseerd (Pastoorslaan 108a). Het initiatief is genomen om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van uitbreiding bollenareaal, sloop bebouwing en de bouw van vervangende nieuwbouw aan de Pastoorslaan en Beeklaan te combineren op één locatie, namelijk op de locatie die het minst geschikt is als bollengrond (locatie Beeklaan) en die bij een bebouwingslint ligt en dit gefaseerd te combineren met de bouw van greenportwoningen (woningbouw ter bekostiging van uitbreiding bollenareaal).

Naar aanleiding van zienswijzen is het plangebied verkleind en het aantal woningen is gereduceerd van oorspronkelijk maximaal 12 woningen tot maximaal 8 woningen. Dit verbetert de openheid en vermindert de verkeersproductie en daarmee ook de overlast. De woningbouw komt tevens verder van het zuidelijk gelegen bollenland te liggen. Vanwege de aanpassing van het plan is de ontsluitingsweg verlegd naar het oosten waardoor de kavels langs de Leidsevaart smaller en dieper konden worden. Op deze manier konden 4 kavels langs de Leidsevaart en 4 kavels aan de oostkant worden gerealiseerd met ongeveer dezelfde kaveloppervlaktes.

Zowel de Ruimte voor Ruimte woningen als het verplaatsen van de bestaande woningen leveren een duidelijke landschappelijke winst op. Het realiseren van de GOM-woningen levert daarbij een financiële bijdrage aan het realiseren van de beleidsmatige doelstellingen van de Greenportgemeenten.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen het huidige geldende bestemmingsplan. Om de realisatie van de woningen op de planlocatie aan de Beeklaan mogelijk te maken, en om vast te leggen dat de huidige bouwtitels op de locaties aan de Pastoorslaan ko-

men te vervallen en worden vervangen door bollengrond, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling daar in te voorzien.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit meerdere deelgebieden, namelijk:

- Beeklaan, ongenummerd bezuiden nr. 69: de beoogde woningbouwlocatie.
Dit plangebiedsdeel ligt in het buitengebied van de gemeente Hillegom, tussen de bebouwde kom van Hillegom aan de oostzijde en het duingebied aan de westzijde. Het gebied grenst aan de westzijde aan de Leidsevaart. Aan de noordelijke zijde sluit het plangebiedsdeel aan op het woonperceel van Beeklaan 69. Aan de oostzijde bevindt zich een sloot, aan de zuidzijde een bijsloot van de Leidsevaart. Op navolgende afbeelding is de ligging en begrenzing globaal aangegeven.
- Pastoorslaan 108a, 120, 122 en 124: locatie waar opstallen van een bollenteeltbedrijf worden gesaneerd en bestaande woningen en een bestaande bouwtitel voor een woning worden wegbestemd. De locatie Pastoorslaan ligt ten noorden van de locatie Beeklaan ongenummerd, eveneens in het buitengebied aan de westzijde van de kern Hillegom. Het betreft de adressen Pastoorslaan 108a, 120, 122 en 124. Op navolgende afbeelding is de ligging en begrenzing van dit plangebiedsdeel globaal weer gegeven.



Globale Ligging en begrenzing plangebiedsdeel Beeklaan ongenummerd bezuiden nr 69



Globale Ligging en begrenzing plangebiedsdeel Pastoorslaan 108a, 120, 122, 124

1.3 Vigerend bestemmingsplan

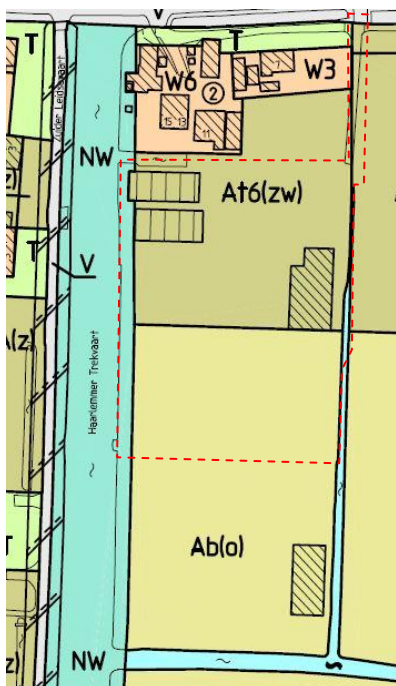
Het voorliggend bestemmingsplan vervangt voor de twee plangebiedsdelen, nadat het van kracht is geworden, de vigerende regelingen uit een drietal bestemmingplannen, namelijk:

- 1 Landelijk gebied 1997, vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 1998 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 3 november 1998. Bij uitspraak van 24 oktober 2001 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het goedkeuringsbesluit gedeeltelijk vernietigd. Op 16 juli 2002 hebben Gedeputeerde Staten een nieuw goedkeuringsbesluit genomen ter vervanging van het vernietigde deel van het besluit. Bij uitspraak van 2 juli 2003 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State alle beroepen tegen het goedkeuringsbesluit van 16 juli 2002 ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan Landelijk gebied 1997 is vervolgens partieel herzien (zie hieronder) en nadien formeel bestendigd met een verlengingsbesluit van de gemeenteraad op 12 november 2009;
- 2 Landelijk gebied 1997 1^e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 september 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 13 mei 2008;
- 3 Landelijk gebied 1997 2^e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 februari 2011. De 2^e herziening is vastgesteld om en met gebruikmaking van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte alle aanwezige bedrijfsgebouwen en kassen aan de Pastoorslaan 108 te slopen in ruil voor de bouw van één compensatiewoning;

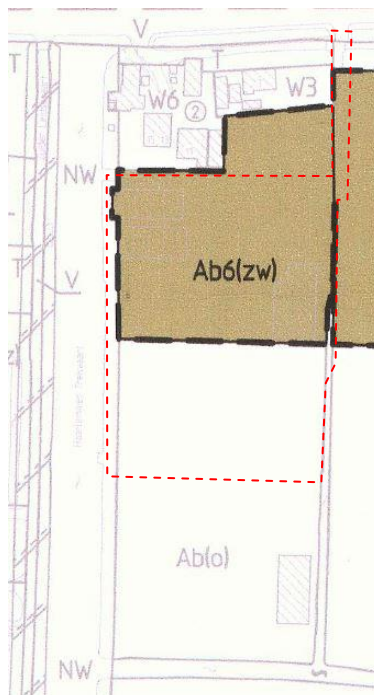
In navolgende tabel is aangegeven welk bestemmingsplan en welke bestemmingen er gelden voor de verschillende plangebiedsdelen.

Plangebiedsdeel / perceel-deel	Vigerend Bestemmingsplan	Bestemmingen
Beeklaan ongenummerd, bezuiden nr. 69		
- zuidelijk deel	- Landelijk gebied 1997	- Agrarische doeleinden (A) met subbestemming bollencultuur (Ab) en nadere aanwijzing 'open gebied' (o);
- noordelijk deel	- Landelijk gebied 1997 1 ^e herziening	- Agrarische doeleinden (A) met subbestemming bollencultuur (Ab) en nadere aanwijzing 'zonder bedrijfswoning' (zw).
- Strook langs de Leidsevaart	- Landelijk Gebied 1997	- Natuurgebied, Oeverstroken en Water.
Pastoorslaan 108a	Landelijk gebied 1997 2 ^e herziening	- Woondoeleinden (W); - Tuinen (T).
Pastoorslaan 120, 122, 124	Landelijk gebied 1997	- Woondoeleinden (W); - Tuinen (T); - Verkeersdoeleinden (V).

Binnen de huidige agrarische bestemmingen van de planlocatie Beeklaan omgenummerd bezuiden nr. 69 is woningbouw niet toegestaan. Om het initiatief mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplanregime voor deze locatie te worden herzien.

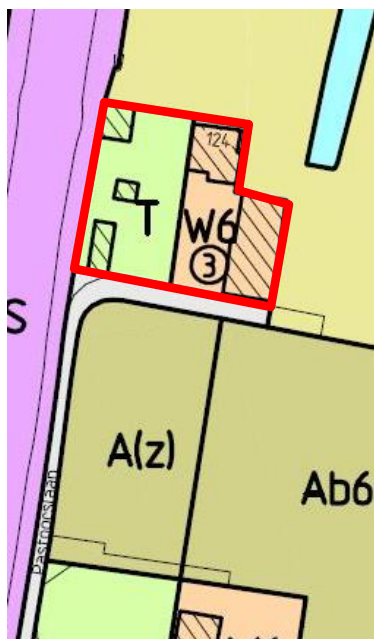


*Uitsnede geldend bestemmingsplan
Landelijk gebied 1997 (met globaal
aangegeven de plangrens voorlig-
gend bestemmingsplan)*

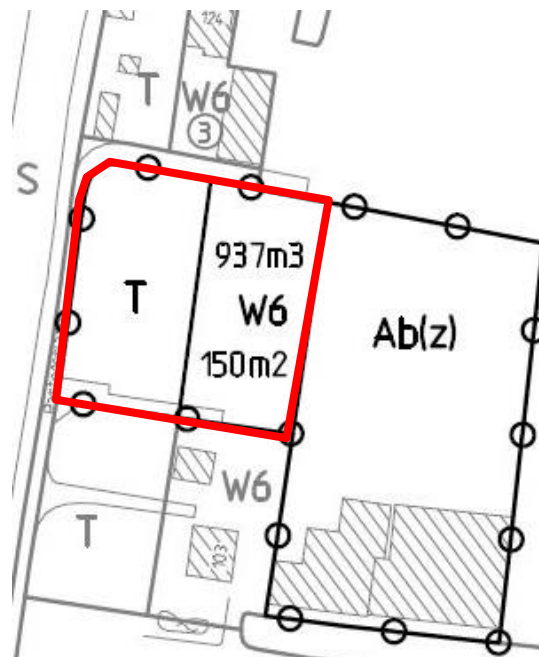


*Uitsnede geldend bestemmingsplan
Landelijk gebied 1997 1^e herziening
(met globaal aangegeven de plangrens
voorliggend bestemmingsplan)*

In de onderbouwing van het initiatief wordt verband gelegd met verandering van de ruimtelijke situatie op de percelen Pastoorslaan 108a, 120, 122 en 124. Het gevolg is dat voor het mogelijk maken van het initiatief ook voor die percelen het bestemmingsplanregime dient te worden herzien. De desbetreffende gronden zijn in de geldende bestemmingsplannen bestemd voor Tuinen (T) en Woondoeleinden (W).



Uitsnede geldend bestemmingsplan landelijk gebied 1997: Te wijzigen bestemmingen Pastoorslaan 120, 122, 124



Uitsnede geldend bestemmingsplan landelijk gebied 1997 2^e herziening: Te wijzigen bestemmingen Pastoorslaan 108a

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieuaspecten, geluid, bedrijvigheid, bodem, archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Huidige situatie en planbeschrijving

2.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Het plan ziet toe op de ontwikkeling van woningen op (voormalige) agrarische gronden. Hierbij is de bestaande situatie het vertrekpunt. In dit hoofdstuk wordt daarom eerst de bestaande situatie van het plangebied beschreven en vindt een analyse van de ruimtelijke structuur plaats. Vervolgens wordt in dit hoofdstuk het plan beschreven.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Omgeving waarin het plangebied zich bevindt

Functioneel (Bron: Structuurvisie Hillegom - dec 2008)

Hillegom is onderdeel van de door het rijk aangewezen Greenport Duin- en Bollenstreek. In de greenports heeft de ontwikkeling van de tuinbouw en de daaraan verbonden kennisinstellingen, logistieke en dienstverlenende bedrijvigheid geleid tot een zeer sterke internationale concurrentiepositie. De beleidsmatige, deels ruimtelijk en deel functioneel gerelateerde doelen die voor deze greenport worden nagestreefd, zijn onder meer:

- behoud en versterking van het bollengebied met zijn karakteristieke openheid;
- vitaal houden van de bedrijvigheid;
- verbetering van de kwaliteit van het landschap, niet alleen visueel, maar ook op het gebied van waterhuishouding en de toeristische kwaliteiten.

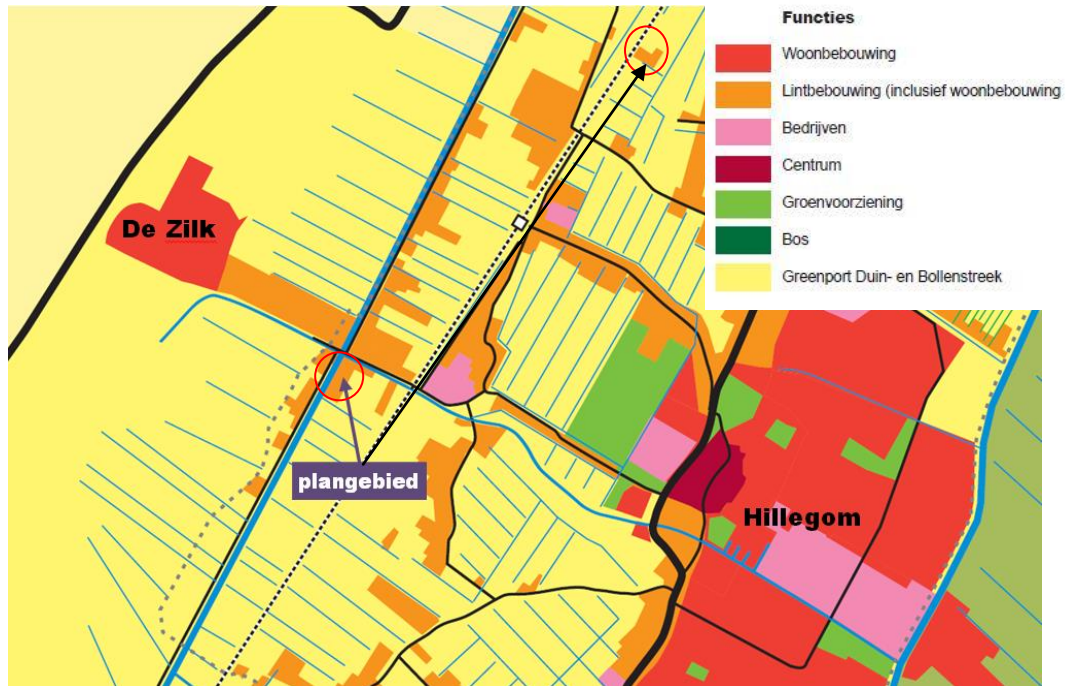


Globale weergave gebruik van het landschap in de gemeente Hillegom

(Bron: Structuurvisie Hillegom – december 2008), met ligging plangebied (rood omcirkeld)

Ruimtelijk / landschappelijk (Bron: o.a. Structuurvisie Hillegom - dec 2008)

Hillegom is de meest noordelijk gelegen gemeente van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Het dorp is een onderdeel van de oostelijke kernenrij die in de bollenstreek is ontstaan op het hoger gelegen gedeelte van de strandwal van de binnenduinrandzone. Het noord-zuid gerichte patroon van de strandwallen is nog altijd bepalend voor de landschapsstructuur. Dit uit zich in de hoofdrichting van wegen en waterlopen en in het grondgebruik. De verschillende kernen van de binnenduinrandzone zijn met elkaar verbonden door de straatweg die vroeger de belangrijkste wegverbinding vormde tussen Leiden en Haarlem.



Ruimtelijke structuur (Bron: Structuurvisie Hillegom – dec 2008) , met ligging plangebied (rood omcirkeld)

Het plangebied is gelegen in het lagere gebied (strandvlakte) tussen het zeeduinengebied aan de westzijde en de strandwal aan de oostzijde waarop Hillegom is ontstaan. Het bollengebied kenmerkt zich in de huidige situatie door de afwisseling van open poldergebieden en bebouwing in de vorm van woningen, agrarische bedrijven en tuinbouwkassen. Hiermee is er in de huidige situatie geen sprake meer van een volledig open poldergebied. Het polderlandschap wordt doorsneden door twee lijnvormige elementen, namelijk de spoorlijn Haarlem-Leiden en de Leidsevaart. De Leidsevaart is de voormalige trekvaart die reeds in de zeventiende eeuw is aangelegd en Haarlem en Leiden met elkaar verbond.

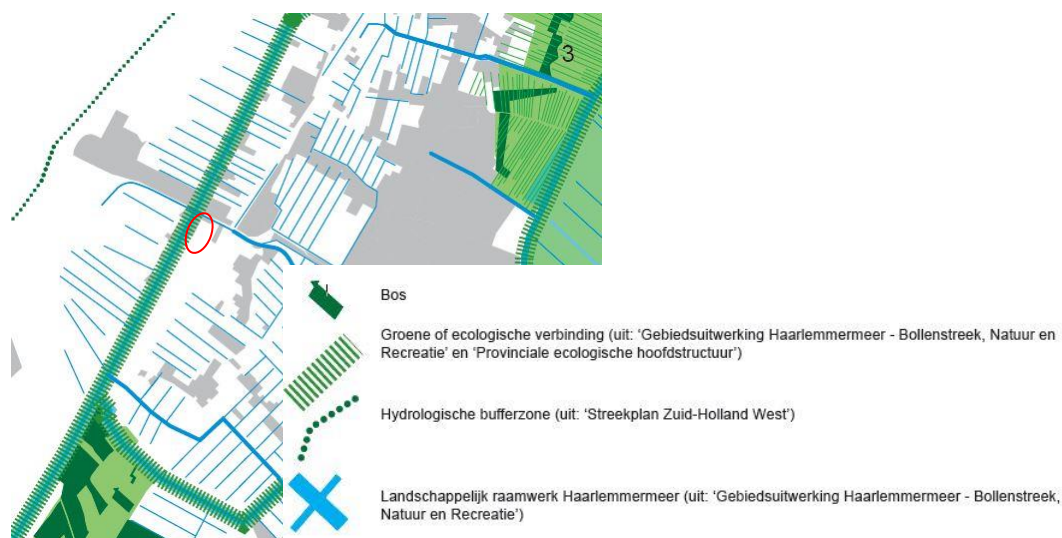
In het polderlandschap heeft de bebouwing zich geconcentreerd langs linten, zoals ook de voorgaande kaart laat zien. De Beeklaan vormt één van deze linten en verbindt Hillegom met het dorp De Zilk. Ter hoogte van de kruising met de Leidsevaart is sprake van een bebouwingsconcentratie bestaande uit woningen, enkele grotere bedrijven en agrarische bedrijven aan zowel de Beeklaan als aan de Leidsevaart. De concentratie van bebouwing is al sinds de zeventiende en achttiende eeuw aanwezig op deze locatie. Er stonden destijds drie kalkovens op de kruising van de Beeklaan met de Leidsevaart. Zandvoortse schelpenvissers brachten hier hun schelpen naartoe. De kalk die hier werd

gewonnen werd gebruikt voor de woningbouw en het bouwen van stenen bruggen. De Hillegomse kalkovens worden al in 1705 genoemd en worden omschreven als *‘een huysje, schuuren, bergthuin en land, idem een huis met de kerk en het land daarbij behoorende, groot ruim drie morgen, verder drie kalkovens met twee leshuysen (om de kalk te blussen), twee schuren en twee huisjes, werf en verdere land daaraan hoorende, groot ruim vijf morgen’*.

Het plangebiedsdeel aan de Beeklaan ligt in de “oksel” van deze kruising vlakbij de brug over de Leidsevaart die nog altijd Kalkovensbrug heet. Het plangebied maakt door de aanwezigheid van opstallen deel van uit deze bebouwingslinten.

Landschap - Groen-blauwe raamwerk

Het groen-blauwe raamwerk, zoals weergegeven in de structuurvisie (zie navolgende afbeelding), vormt een aaneenschakeling van cultuurhistorisch waardevol landschap, recreatiegebieden, bossen, parken, natuur, water en groene en ecologische verbindingen. Voor Hillegom zijn binnen het groen-blauwe raamwerk drie groene of ecologische verbindingen van belang. Dit zijn de zone van de Leidsevaart, de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder en een verbinding tussen die twee zones aan de zuidzijde van de gemeente (voor een belangrijk deel valt deze laatste verbinding op het grondgebied van de gemeente Lisse). De zones van de vaarten liggen min of meer evenwijdig aan de kustlijn en benadrukken daarmee de hoofdrichting van het landschap. De Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder en de 350 jaar oude Leidsevaart zijn aangewezen als ecologische verbinding. Hier liggen kansen voor de versterking van de (watergebonden) natuur. Langs het hele traject van de trekvaart (dus ook buiten Hillegom) wordt bovendien gezocht naar mogelijkheden om water te bufferen; dit is van belang voor een goede waterhuishouding in de Bollenstreek.

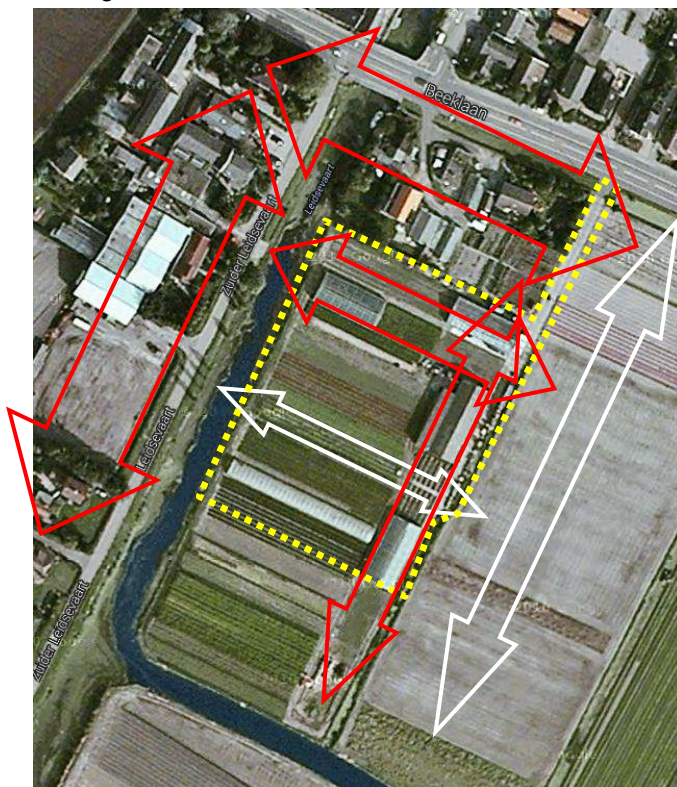


Landschap:- ‘Groen-blauw’ raamwerk (Bron: Structuurvisie Hillegom dec. 2008)

2.2.2 Huidige situatie Plangebied

Locatie Beeklaan ongenummerd, bezuiden nr 69.

Het plangebiedsdeel Beeklaan ongenummerd, bezuiden nr. 69 is gelegen ter hoogte van de kruising van de Beeklaan en de Leidsevaart en heeft een uitrit op de Beeklaan. Het plangebied betreft momenteel een agrarische locatie en mag worden gebruikt voor bollencultuur. Op het perceel zijn een bedrijfsgebouw en 3 rolkassen aanwezig. De schuur heeft een oppervlakte van 380 m², de kassen een oppervlakte van 752 m². Het plangebied betreft de kadastrale percelen D3058, 3111, 3117 en 3280 (gedeeltelijk). De locatie is gelegen achter de bestaande bebouwing Beeklaan 63 tot en met 69. Dit zijn bestaande woningen. De ontsluiting van de planlocatie ligt aan de oostzijde van deze bestaande woningen.



Huidige situatie oriëntatie individuele bebouwing en linten (rood) – verkaveling – doorkijken (wit)

De huidige opstallen voldoen niet meer aan moderne eisen qua oppervlakte en mogelijkheden. Om deze reden staan de opstallen nu ongebruikt in het landschap. De rest van het perceel is in gebruik als bollenland.



Planlocatie inclusief te saneren opstallen, met Leidsevaart op voorgrond

Locatie Pastoorslaan

De locatie Pastoorslaan 108a, 120 122 en 124 ligt in het gebied “De Geestgronden”. Op deze locatie is sprake van één nog niet gerealiseerd bouwrecht voor een burgerwoning met inhoud van 937 m³ en een bijgebouw van 150 m² dat in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling is verleend. Hiervoor is destijds het bestemmingsplan Landelijk gebied 1997 2^e herziening vastgesteld.



Bestaande woningen aan de Pastoorslaan 120, 122 en 124, met rechts locatie met bouwtitel Pastoorslaan 108a

Op de percelen Pastoorslaan 120, 122, 124 zijn momenteel 3 bestaande burgerwoningen gelegen op een perceel van 2.210 m² groot. Het betreft oude arbeiderswoningen, in slechte bouwkundige staat die bereikbaar zijn via een onverhard pad. De locatie ligt direct langs de spoorlijn. Dit tezamen met de bouwkundige staat, maakt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse te wensen overlaat.

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Aanleiding en motivering initiatief

Het initiatief vindt zijn grondslag in een tweetal beleidsaspecten, namelijk:

- de voormalige provinciale regeling Ruimte voor Ruimte;
- de doelstellingen waarvoor de 6 bollengemeenten van Greenport Duin- en Bollenstreek gezamenlijk de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) hebben opgericht.

Doel van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen die de landschappelijke kwaliteit tenietdoen. Ter compensatie mogen, onder voorwaarden, één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving worden gerealiseerd.

Regionale ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Het oprichten van de GOM hangt samen met de uitvoering van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG). Deze visie (en het beleid dat hiermee samenhangt), is opgesteld om het voorkomen van de aantasting van de openheid van het bollengebied te kunnen combineren met groeiambities van ondernemers in het bollencomplex van dit gebied. Zonder deze ondernemers is er immers ook geen karakteristiek bollengebied. Het faciliteren van mogelijkheden voor ondernemerschap in het bollencomplex is dan ook van belang voor het kunnen verbeteren van de kwaliteit van het landschap, niet alleen visueel, maar ook op het gebied van waterhuishouding en de toeristische kwaliteiten. De GOM zet zich in voor een economisch en ruimtelijk vitale Duin- en Bollenstreek

door actieve gebieds(her)ontwikkeling. Het slopen van in onbruik geraakte, verouderde en ruimtelijk ongewenste opstallen in het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek is één van de hoofdactiviteiten van de GOM. De vrijkomende gronden worden omgezet in gemoderniseerd bollenteeltgebied.

GOM is een private onderneming met publieke aandeelhouders en werd opgericht op 3 maart 2010. De greenportgemeenten Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen zijn aandeelhouder. GOM heeft geen winstoogmerk. Alle inkomsten worden geïnvesteerd in herstructureringsmaatregelen. Het voorliggende initiatief vindt aansluiting bij deze ambitie door niet alleen bestaande opstallen te slopen, maar ook door bouwgronden aan de Pastoorslaan uit te ruilen met bestaand bollenareaal aan de Beeklaan. Daarbij worden enkele bouwrechten gekocht van het Greenport-project van de GOM (Greenport Ontwikkelingsmaatschappij) dat toeziet op 600 nieuwe woningen in het Greenportgebied. GOM gebruikt die gelden voor het bereiken van haar doelstellingen.

Uitwerking Ruimtelijke kwaliteitsverbetering op lokaal niveau

In aansluiting op beginselen van de GOM (onder meer faciliteren van mogelijkheden voor ondernemerschap in het bollencomplex is dan ook van belang voor het kunnen verbeteren van de kwaliteit van het landschap) is door een bollenbedrijf in Hillegom initiatief genomen voor uitvoering van een project binnen de kaders voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit in combinatie met Ruimte voor Ruimte en verplaatsing van bestaande woningen naar een locatie met een beter woon- en leefklimaat. De uitvoering en procedures vinden gefaseerd plaats en betreft meerdere locaties. Voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering dienen deze onderdelen in samenhang en in zijn totaliteit te worden gezien:

Het bedrijfscomplex Pastoorslaan 108a en de 3 woningen aan de Pastoorslaan 120, 122 en 124 scheiden de bollenvelden van de initiatiefnemer gelegen tussen de Nieuweweg en Pastoorslaan in twee delen. Door de sloop van het bedrijfscomplex en de verplaatsing van de 3 bestaande woningen ontstaat hier één lang bollenveld. Dit is voor een bollenkweker een ideale situatie (sluit aan bij doelstelling GOM). Het bollenareaal wordt hier derhalve vergroot door sloop (sluit aan bij doelstelling Ruimte voor Ruimte) en verplaatsing (beter woon- en leefklimaat) ontstaat meer bruikbare bollenland dat door de veranderde indeling van het land efficiënt is te bewerken. De locatie aan de Beeklaan is wat inrichting en locatie betreft minder geschikt als bollengrond. De gronden zijn van slechte kwaliteit voor bollenteelt en de locatie te klein is voor een economisch rendabele exploitatie. De bebouwing op dit perceel is in onbruik.

Door de bovengenoemde sloop aan de Pastoorslaan en Beeklaan ontstaat er binnen de kaders van 'Ruimte voor Ruimte' (woningbouw ter compensatie voor sloop bedrijfsgebouwen) ruimte voor vervangende woningbouw. De procedure voor de locatie aan de Pastoorslaan is hiervoor reeds doorlopen. Hier mag nu 1 Ruimte voor Ruimte woning worden gerealiseerd (Pastoorslaan 108a). Het initiatief is genomen om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering door uitbreiding bollenareaal op de locatie Pastoorslaan en sloop bebouwing op de twee locaties Beeklaan en Pastoorslaan en de daarmee samenhangende nieuwbouw aan de Pastoorslaan (reeds toegestaan) en Beeklaan te combineren op één locatie, namelijk op de locatie Beeklaan die:

- het minst geschikt is als bollengrond,

- bij een bebouwingslint ligt waar bebouwing, onder voorwaarden, ruimtelijk gezien inpasbaar is (zie nadere overweging en toelichting in paragraaf 2.3.3 onder “Inrichtingsplan en beeldkwaliteit locatie Beeklaan”),
- wat ligging betreft gunstiger ligt met het oog op het woon- en leefklimaat (zie nadere overweging en toelichting in paragraaf 2.3.4),

en dit gefaseerd te combineren met de bouw van greenportwoningen (doelstelling GOM: woningbouw ter bekostiging van uitbreiding bollenareaal in de regio).

2.3.2 **Bouwcompensatiemogelijkheden**

Zoals in voorgaande paragraaf is toegelicht, kunnen de woningen worden gerealiseerd op basis van diverse bouwcompensatieregelingen. Deze worden hieronder nader beschreven:

- A. Ruimte voor Ruimte regeling (fase 1): Op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling is het mogelijk om in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, één of meer nieuwe woningen te bouwen (deze regeling wordt in hoofdstuk 3 nader toegelicht). Bij onderhavig plan wordt op de locatie Beeklaan de bestaande agrarische bebouwing gesloopt. Ook wordt het bouwrecht voor 1 Ruimte voor Ruimte woning aan de Pastoorslaan 108a niet op die locatie gebruikt, maar verplaatst naar de locatie aan de Beeklaan. In combinatie met een laatste bijdrage, is er een bouwrecht voor de realisatie van 2 woningen. Dit is in onderstaande tabel uitgewerkt:

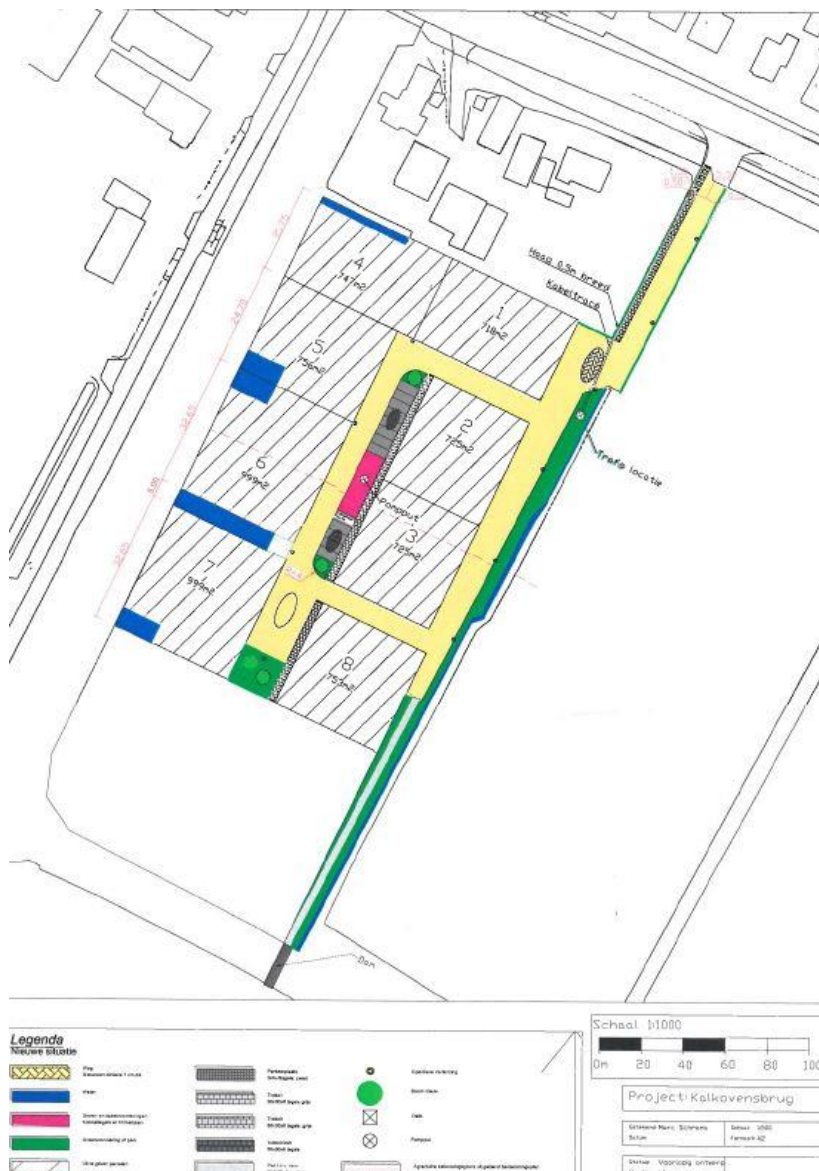
Onderdeel	Oppervlakte	Oppervlakte omgerekend naar glas
Pastoorslaan 108a: • Woning • Bijgebouw	937 m ³ 51 m ²	6.250 m ² 255 m ²
Locatie Beeklaan ong. • Schuur • Kassen	380 m ² 752 m ²	1900 m ² 752 m ²
Totaal		9.157 m²
Bij te kopen aan bouwrechten van GOM		843 m ²
Totaal		10.000 m²

- B. Verplaatsen van bestemming bestaande burgerwoningen (fase 1): De bestaande burgerwoningen Pastoorslaan 120, 122 en 124 zullen worden gesloopt. Hierna kunnen de bouwrechten voor deze 3 woningen worden verplaatst. Doelstelling van dit initiatief is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in dit deel van Hillegom. Dit door een locatie waarvan het woon- en leefklimaat te wensen overlaat wordt herbestemd tot bollengrond en de bebouwing ter plaatse te slopen. Voorts draagt verplaatsen van woningen op locatie geschikt voor bollenareaal naar voor bollenteelt minder geschikte locatie bij aan verbetering van bollenareaal (zie voorgaande paragraaf).
- C. Kopen bouwrechten bij GOM (fase 2): Er is een reservering gedaan voor het kopen van de bouwrechten van 3 woningen. Dit hangt mede samen met een fasering in de ontwikkeling (zie hierna).

2.3.3 Locatie Beeklaan, ongenummerd bezuiden nr 69

Programma

Het plan betreft de realisatie van in totaal 8 vrijstaande woningen. De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats (zie hierna). Aanvankelijk werd met het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan de realisatie van 12 woningen beoogd, maar omwonenden hebben aangegeven om meerdere redenen niet positief te staan tegen over het initiatief om op de onderhavige locatie de voorgestane beleidsdoelstellingen (o.a. greenportwoningen, Ruimte voor Ruimte) na te volgen. Initiatiefnemer heeft tegemoet willen komen aan het belang van omwonenden door het aantal woningen met 4 te verminderen.



De 8 vrijstaande woningen bestaan maximaal uit 2 bouwlagen met kap (goothoogte maximaal 6 m, dakhelling maximaal 60 graden). De inhoud van de woningen wordt gemaximeerd op 750 m³. Dit laatste in navolging van de beleidsregels van de Kadernota bestemmingsplannen buitengebied² die de gemeente hanteert voor Greenportwoningen. De omvang van de uitgeefbare kavels varieert van 718 tot 999 m².

² Greenport Duin- en Bollenstreek Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied nadere uitwerking Structuurvisie: opstap naar regelgeving; versie d.d. 18-04-2013.

Fasering

De bedoeling is om het plan gefaseerd te realiseren. Hierbij wordt de volgende fasering voorgestaan:

- In de eerste fase worden 5 woningen in het noordelijke en westelijke deel van het plangebied gerealiseerd. Om deze woningen te realiseren wordt gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling en van de verplaatsing van de bouwrechten (compensatiemogelijkheid A = 2 woningen en B = 3 woningen);
- In de tweede fase worden nogmaals 3 woningen gerealiseerd. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van compensatiemogelijkheid C. Aangezien deze rechten nog niet zijn gekocht, zal in het bestemmingsplan nog geen sprake zijn van een eindbestemming, maar van een wijzigingsbevoegdheid.

Beeldkwaliteitsparagraaf - Inrichtingsplan en beeldkwaliteit locatie Beeklaan

Verkennde beoordeling - uitgangspunten

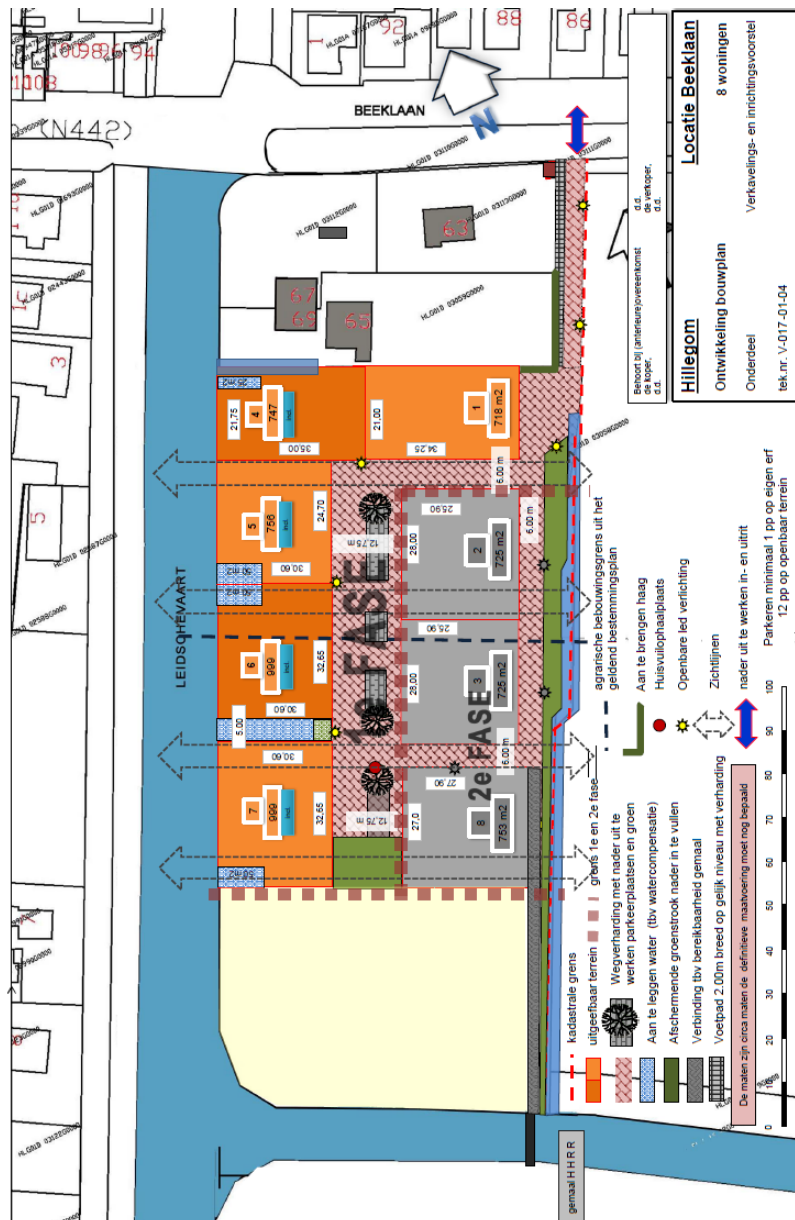
In de oriëntatiefase is door Landschapsbeheer Zuid-Holland een landschappelijk advies³ opgesteld voor een drietal locaties, waaronder de locatie “Beeklaan/Zuider Leidsevaart” en de locatie “Pastoorslaan”. Landschapsbeheer Zuid-Holland adviseert hierin positief over de ontwikkeling in z’n totale context, mits er rekening wordt gehouden met een kwalitatieve landschappelijke inpassing van het plangebiedsdeel “Beeklaan / Zuider Leidssevaart”. Landschapsbeheer Zuid-Holland adviseert de te realiseren woningen in het landschap in te passen door het aanbrengen van streekeigen beplanting en concludeert dat openheid en zichtlijnen ter plekke niet onevenredig worden aangetast.

Concretisering inrichting

De planlocatie ligt in het buitengebied van Hillegom. Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven, wordt het buitengebied aan de westzijde van Hillegom over het algemeen gekarakteriseerd als “open” gebied, maar geldt voor de planlocatie zelf dat deze deel uit maakt van een kruising van (bebouwings)linten en daardoor ruimtelijk gezien, niet gekarakteriseerd is als “open gebied”. Dat geldt wel voor de gronden ten oosten en westen van de planlocatie. Om die reden is voor de inrichting van het gebied aansluiting gezocht bij de oriëntatieprincipes zoals weergegeven op de afbeelding in paragraaf 2.2.2. In aansluiting daarop is het de doelstelling om de woningen te realiseren in een dubbele rij op het langgerekte perceel. De westelijke rij met 4 woningen ligt direct aan de Leidsevaart. Deze woningen krijgen in lijn met de bestaande bebouwing aan de overzijde, een directe relatie met de vaart.

De woningen worden zodanig gesitueerd (geborgd middels bouwvlakken op de verbeelding) dat er op enkele locaties oost-west gerichte zichtlijnen gehandhaafd blijven. Deze zichtlijnen zijn met name te ervaren vanaf de westzijde van de Leidsevaart (straatnaam: Zuider Leidsevaart).

³ Landschappelijk advies Ontwikkeling Beeklaan / Zuider Leidsevaart Hillegom; Landschapsbeheer Zuid-Holland; d.d. 31 juli 2012.



Verkevelings- en inrichtingsplan

Openbaar gebied

In het middengebied bevindt zich de nieuwe woonstraat met het parkeren en enig openbaar groen. De woonstraat voert vervolgens langs de oostzijde van de bestaande bebouwing Beeklaan 63 tot 69 om hier aan te sluiten op de Beeklaan.

Groen

Langs de oostgrens van het plangebied wordt een verbinding gerealiseerd ten behoeve van de bereikbaarheid van het gemaal dat in beheer is van het Hoogheemraadschap. Daarlangs wordt voor de landschappelijke inpassing gebiedseigen groen, zoals beukenhagen, elzensingels en zomereiken aangeplant.

Water

Aan de noordzijde grenst het aan de bestaande bebouwing aan de Beeklaan. Aan de zuid- en oostzijde grenst het aan het water (Leidsevaart). Extra waterberging wordt ge-

Mogelijkheid voor (toekomstige) ecologische verbindingszone

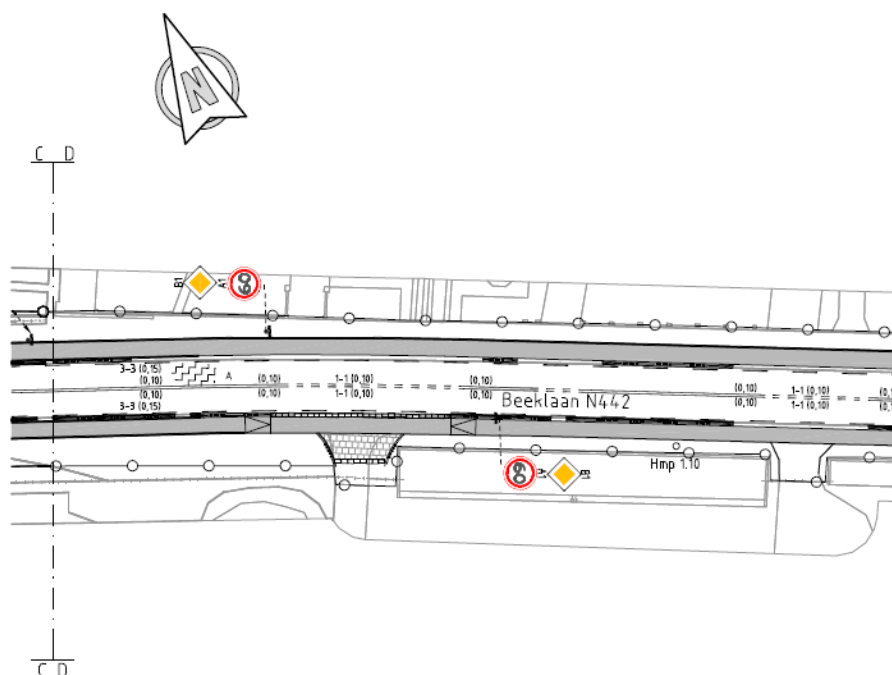
- Geen beschoeiing;
- Een natuurvriendelijke oever heeft een verloop van 1:3.

SAB

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied zal worden aangesloten op de Beeklaan. Dit is een provinciale weg (N442). Daarvoor wordt de bestaande ontsluiting / aansluiting aan de oostzijde van het plangebied, opnieuw ingericht en iets verbreed. De breedte bedraagt 8 m, waarvan 5,5 m voor het autoverkeer. De rest is voor voetpad en leidingstrook. Hierover heeft overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, provincie en de gemeente. De bestaande uitrit wordt opnieuw ingericht, waarbij het fietspad, met het oog op de verkeersveiligheid gedeeltelijk wordt verhoogd. Hierover heeft afstemming plaats gevonden met de provincie (verwezen wordt naar paragraaf 4.13). Op de navolgende afbeelding is het ontwerp van de uitrit weergegeven.



Deel D

Ontwerp uitrit Beeklaan (bron: Provincie Zuid-Holland)

Parkeren

Het initiatief betreft de nieuwbouw van een 8-tal woningen (5 bij recht en 3 na wijziging). Er zal binnen het plangebied worden voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen middels enerzijds parkeergelegenheid op elk perceel en anderzijds door 12 parkeerplaatsen in de openbare ruimte van het plangebied. Voor het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein geldt dat elk perceel een eigen oprit heeft waarop geparkeerd kan worden, al dan niet in combinatie met een garage. Dit betekent derhalve dat in het plangebied in navolging van het gemeentelijk parkeerbeleid het minimaal benodigde parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn. Dit is geborgd met een algemene parkeerregeling in de regels van het bestemmingsplan. Dit in navolging van artikel 3.1.2 lid 2 sub a Bro waarin is bepaald dat in bestemmingsplan regels mogen worden opgenomen waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels, in dit geval parkeerbeleid.

2.3.4 Locatie Pastoorslaan

Beeldkwaliteitsparagraaf

Op de locatie Pastoorslaan staan 3 bestaande woningen (Pastoorslaan 120, 122 en 124) en geldt het recht om één extra woning te realiseren (Pastoorslaan 108a). De bestaande woningen zijn allen verouderde woningen welke alleen via een onverharde weg te bereiken zijn. Daarbij staan de woningen direct naast de spoorlijn Leiden - Haarlem. De akoestische situatie is derhalve erg ongunstig. De gemeente wil daarom meewerken aan het verslepen van de bouwrechten naar de locatie Beeklaan voor de creatie van meer "open ruimte" bij de Pastoorslaan. De 3 bestaande woningen op de locaties Pastoorslaan 120, 122 en 124 worden gesloopt en de woonbestemming en bijbehorende tuinbestemming van de gronden wordt gewijzigd in bollengrond. Dit geldt ook voor de bouwrechten voor de woning op de locatie Pastoorslaan 108a. Ook deze worden niet op deze locatie gebruikt, maar "versleept" naar de locatie aan de Beeklaan. De huidige woonbestemming en bijbehorende tuinbestemming van deze gronden dient daartoe te worden gewijzigd in bollengrond.

2.3.5 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering - vermindering in 'verrommeling'

Ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen zijn onder meer gebaat bij sloop van bestaande bebouwing in het landelijk gebied ten faveure van bollenareaal. Voorliggend plan heeft tot doelstelling om hier per saldo een bijdrage aan te leveren. Door het opruimen van de verrommeling ontstaat er extra bollenland.

Bij de Pastoorslaan betreft het:

– Opruimen glas	2764 m ²
– Opruimen bedrijfsgebouw	400 m ²
– Opruimen landbouwschuur	51 m ²
– Opruimen 3 woningen	2210 m ²
Totaal	5435 m ²
– Efficiencywinst	3400 m ²
Totaal nieuw bollenland	8835 m ²

In het agrarisch bouwvlak (groot ca. 4500 m²) aan de Beeklaan staat:

– Bedrijfsgebouw	380 m ²
– 2 rolkassen	501 m ²

In het bollenland staat:

– 1 rolkas	251 m ²
------------	--------------------

Verder is een behoorlijk deel van het agrarisch bouwvlak aan de Beeklaan verhard voor manoeuvreer- en buitenopslagruimte.

De compensatiewoningen aan de Beeklaan betreffen aan bouwkvavels:

– 2 woningen x 1000 m ² kavel	2000 m ²
– 3 woningen op totaal	2220 m ²
Totaal	4220 m ²

De GOM woningen staan buiten deze vergelijking want daar geldt een aparte regeling voor. Het gaat nog om 3 GOM bouwrechten voor een financiële afdracht wordt gedaan aan de GOM. De GOM gebruikt dat geld om verrommeling elders op te ruimen, in het belang van openheid en landschapsverbetering.

Geconcludeerd wordt dat per saldo meer bollengrond ontstaat, de verrommeling is opge-ruimd en het landschap aan de Pastoorslaan is verbeterd. Voorts wordt de bebouwing aan de Beeklaan landschappelijk ingepast door rekening te houden met orientatie en zichtlijnen (zie onder meer paragraaf “Beeldkwaliteitsparagraaf - Inrichtingsplan en beeldkwaliteit locatie Beeklaan”).

3 Uitvoerbaarheid - Beleidstoets ruimtelijke ordening

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

SVIR

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk ‘concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig’. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een ‘ladder’ voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de ‘SER-ladder’).

Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende beleidsdoelstellingen van de SVIR. In het Barro zijn de aan de SVIR gerelateerde regels opgenomen waarmee in de planvorming en in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

Beoordeling en conclusie

Bij het initiatief voor de nieuwbouw van een 8-tal woningen (5 bij recht en 3 na wijziging) ten westen van de kern van Hillegom worden geen nationale belangen geschaad. Voorliggend bestemmingsplan is ontwikkelgericht. De Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening is hierbij een procesvereiste en draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in een vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructuurle besluiten. Een en ander betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met het oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting (‘Nut en noodzaak’). Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

3.1.2 *Conclusie Rijksbeleid*

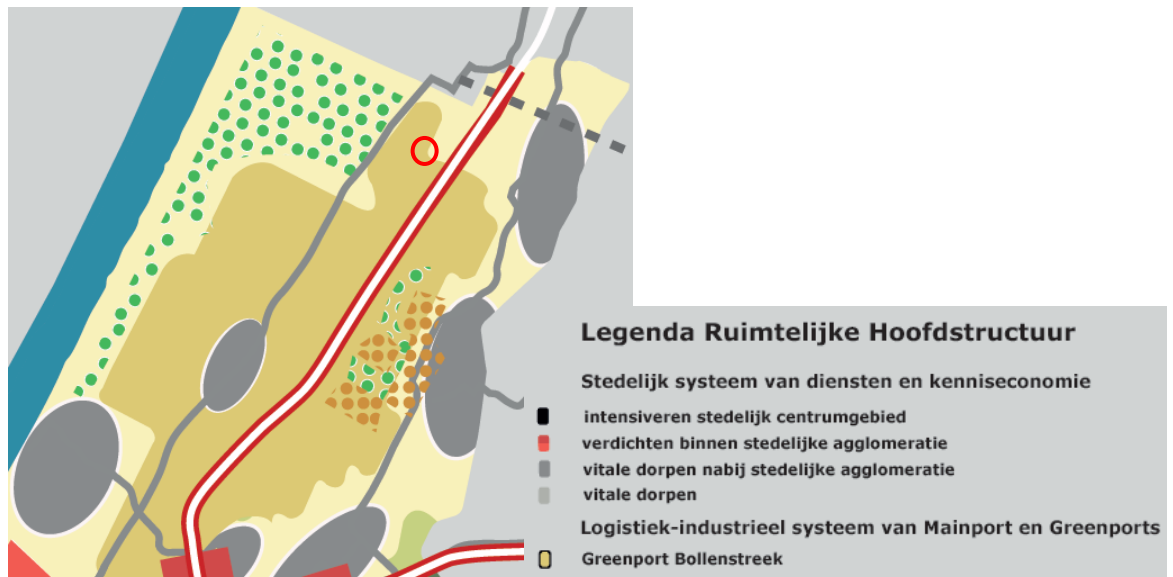
Het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

Inleiding

In de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld door de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.



Uitsnede Kaart ruimtelijke structuur

Vier rode draden

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- 1 beter benutten en opwaarderen van wat er is,
- 2 vergroten van de agglomeratiekracht,
- 3 verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
- 4 bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Bij onderhavig plan zijn met name de punten 1, 2 en 3 van belang.

Ad 1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. De infrastructuur biedt, hoewel druk bereden, nog veel kansen. Er staat in Zuid-Holland slechts nog een beperkt aantal toevoegingen op stapel in het infrastructuurnetwerk, vooral ontbrekende schakels.

'Beter benutten en opwaarderen' betekent in het stedelijk gebied vooral verdichten, herstructureren en transformeren. Met de Visie Ruimte en Mobiliteit neemt de provincie een aantal maatregelen waarmee het aanbod aan woningen beter aansluit op de vraag. De

bestaande plancapaciteit wordt geactualiseerd. De provincie biedt samenwerkende gemeenten ruimte om eigen keuzes te maken, maar stelt waar nodig ook grenzen. Een soortgelijke behoefte aan actualisering van de plannen geldt voor kantoren, bedrijven en winkels. De markt voor nieuwe kantoren en detailhandel is momenteel zo beperkt, dat de provincie (in overleg met regionale partners) de mogelijke ontwikkelingslocaties aanwijst. *Voor wonen en bedrijven schept de provincie meer mogelijkheden, binnen het wettelijke vereiste dat locaties buiten de bestaande stads- en dorpsgrenzen pas in aanmerking komen als er daarbinnen geen reële mogelijkheid meer is.*

Ad 2. Vergroten agglomeratiekracht

Het stedelijk gebied van Zuid-Holland ontwikkelt zich tot één agglomeratie met een internationaal sterke ligging. De drie grote economische complexen groeien naar elkaar toe, fysiek maar vooral in de vorm van samenwerkingsverbanden en wederzijdse versterking: de mainport Rotterdam, de vier greenports (Westland-Oostland, Duin- en Bollenstreek, Boskoop en Aalsmeer) en de kennis- en diensteneconomie die zich concentreert op de as tussen Leiden en Dordrecht. Onderhavig plangebied ligt in de Duin- en Bollenstreek. Door verschillende organisaties in elkaars nabijheid te brengen, ontstaan clustervoordeelen. De provincie draagt bij aan de ruimtelijke voorwaarden om de potentiële schaal- en clustervoordeelen zo veel mogelijk te realiseren en te benutten. Er zijn hiervoor in de eerste plaats uitstekende verbindingen: een goede inpassing in nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. In de tweede plaats is er een beleid voor nodig van concentratie en specialisatie, op locaties die ook onderling goed verbonden zijn. De provincie maakt daar afspraken over met haar regionale partners.

Ad 3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie deltalandschappen: veen-, rivieren- en kustlandschappen. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken. Tegelijk verschaft zij duidelijkheid over de soms kwetsbare kwaliteiten die de Zuid-Hollandse landschappen maken tot wat ze zijn, en keuzes die de provincie maakt om deze te beschermen.

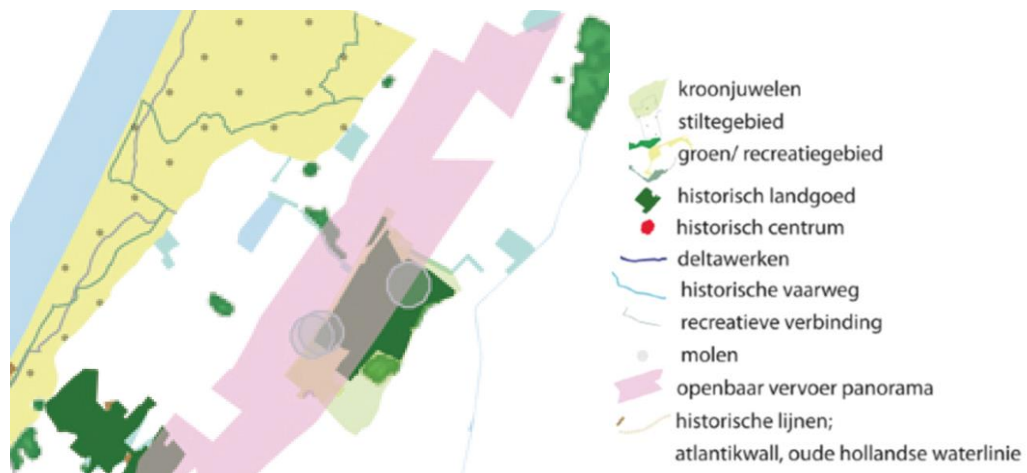
De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Behoud én ontwikkeling van kwaliteiten staan hierin centraal. De systematiek biedt kansen voor nieuwe dynamiek in het landelijk gebied.

Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit			
	Categorie 3 Groene ruimte	Categorie 2 Specifieke waarde	Categorie 1 Bijzondere kwaliteit
Inpassing	ja	na goedkeuring	na goedkeuring
Aanpassing	na goedkeuring	na goedkeuring	nee
Transformatie	na goedkeuring	nee	nee

De essentie van het handelingskader is een drieslag in de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en een drieslag in gebiedscategorieën. Naarmate de invloed van een ontwikkeling geringer is en de waarden in een gebied minder kwetsbaar of bijzonder zijn, is de bemoeienis van de provincie kleiner. Een voorgenomen initiatief wordt aangemerkt als 'inpassing', 'aanpassing' of 'transformatie'. De aansluiting bij de aard en de schaal van het landschap is bepalend: een 'inpassing' sluit erop aan, een 'transformatie' verandert beide, een 'aanpassing' sluit wel bij de schaal maar niet bij de aard van het landschap

aan of andersom. In principe staat het gemeenten vrij om inpassingen in de groene ruimte toe te laten. Voor aanpassingen of transformaties is een positief kwaliteitsoordeel van de provincie nodig. Hierbij maakt ook de karakteristiek van de locatie uit. In delen van de groene ruimte is de flexibiliteit minder. In gebieden met een specifieke, bijzondere waarde wil de provincie ieder initiatief voor inpassing of aanpassing op zijn merites beoordelen en is transformatie bij voorbaat uitgesloten.

Ondanks het nieuwe handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit, zijn bouwprojecten uit landschappelijk oogpunt niet altijd een verrijking. Daarom heeft de provincie aan nieuwe, gebiedsvreemde ontwikkelingen de mogelijkheid van een maatschappelijke tegenprestatie verbonden. Wie zich een deel van het landschap toe-eigent voor een nieuw gebiedsvreemd gebruik, wordt gevraagd om dat te compenseren door een landschappelijke verbetering mogelijk te maken, bij voorkeur in het gebied zelf.



Kaart laag van de beleving

De zogeheten ov-panorama's zijn die plekken waar sprake is van een hoogwaardige Zuid-Hollandse reiservaring. Er is sprake van een beleefbaar en zichtbaar landschap dat typisch is voor Zuid-Holland. Hier wordt specifieke aandacht gevraagd voor de visuele relatie tussen spoor en landschap. Het doel is hier om zorg te dragen voor behoud of verbetering van de openheid (zicht op het omringende landschap) en het respecteren van de bestaande kwaliteiten binnen het panorama.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de greenport Duin- en Bollengebied. De provincie streeft naar het vergroten van de agglomeratiekracht van deze greenport. Onderhavig plan betreft de omvorming van een agrarische bedrijfslocatie naar woningbouw (in de 1^e fase 5 woningen, in de 2^e fase 3 woningen). Daarnaast worden enkele bestaande woningen en bedrijfsgebouwen aan de Pastoorslaan omgevormd tot bollengrond. De locatie aan de Beeklaan bevindt zich in de Groene Ruimte (categorie 3). Conform het handelingskader Ruimtelijke kwaliteit kan het voorgenomen initiatief worden aangemerkt als een inpassing. Het plan is qua aard en schaal passend bij de omgeving. Om deze reden is geen specifieke bemoeienis van de provincie nodig. In principe staat het gemeenten vrij om inpassingen in de groene ruimte toe te laten. Door de landschappelijke winst aan de Pastoorslaan en de inpassing aan de Beeklaan is er per saldo sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan past daarom binnen het beleid van de provincie. Bijzondere aandacht dient er hierbij wel te zijn voor de specifieke kwaliteiten. Zoals uit de 'Laag van de beleving' blijkt, ligt het plangebied in een OV-panorama. Hier wordt

gestreefd naar behoud van de openheid en de visuele relatie tussen spoor en landschap. Gesteld kan worden dat onderhavig plangebied deel uitmaakt van een bebouwingscluster en in de bestaande situatie ook reeds deels bebouwd is. Onderhavig plan heeft om die reden geen onevenredig nadelige gevolgen voor het OV-panorama. Bij de Pastoorslaan is zelfs sprake van een verbetering van het OV-panorama.

3.2.2 Verordening ruimte (2014)

Algemeen

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen en wordt regelmatig herzien (*vastgesteld d.d. 09-07-2014, partieel gewijzigd d.d. 04-03-2015, geschorst d.d. 02-12-2015, partieel gewijzigd vastgesteld d.d. 16-12-2015, geconsolideerd in werking d.d. 04-02-2016*). Van toepassing op het plan zijn de volgende artikelen uit de Verordening ruimte:

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;*
- b in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of*
- c indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,*
 - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,*
 - passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en*
 - zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.*

Lid 2 Bestaand stads- en dorpsgebied

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Lid 3 Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau

Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

Het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is een procesvereiste dat geborgd is in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie heeft de Ladder voor Duurzame Verstedelijking ook opgenomen in de provinciale verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

Beoordeling plan

Een uitgebreide onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen in paragraaf 4.1.

Artikel 2.1.7 Bollenteeltgebied

Lid 1 Bollenteeltgebied primair bestemmen voor bollenteelt

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het bollenteeltgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 3 Teeltgebieden, laat primair bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen.

Lid 4 Greenportwoningen en 'Ruimte voor Ruimte' woningen

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan ook voorzien in Greenportwoningen en 'Ruimte voor Ruimte' woningen als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek.

Lid 8 Compensatie bollenteeltgebied

Een bestemmingsplan voor het bollenteeltgebied als bedoeld in het eerste lid, dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling anders dan bollenteelt toestaat op gronden die in het voorgaande bestemmingsplan zijn bestemd voor bollenteelt, voorziet in compensatie van bollenteeltgebied door middel van een overeenkomst hierover met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek.

Greenportwoningen en 'Ruimte voor Ruimte' woningen

Een te verwachten ontwikkeling binnen het bollenteeltgebied is de bouw van zogenoemde 'Greenportwoningen' en 'Ruimte voor Ruimte'-woningen. Afspraken hierover zijn gemaakt in het kader van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (zie paragraaf 3.3.2). Maximaal 600 Greenportwoningen kunnen zowel binnen als buiten het bollenteeltgebied worden gerealiseerd. Voor het bollenteeltgebied is hierover een specifieke uitzonderingsbepaling opgenomen in de verordening, omdat de verordening binnen het bollenteeltgebied andere functies dan bollenteelt uitsluit. De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) verstrekt bouwtitels voor de realisering van Greenportwoningen. De opbrengst hiervan wordt ingezet ten behoeve van de projecten uit het meerjarenprogramma van de GOM.

Beoordeling plan

Het plan betreft het realiseren van 2 Ruimte voor Ruimte woningen, het verplaatsen van 3 bestaande woningen (fase 1) en 3 Greenportwoningen (fase 2). Door de verplaatsing van de 3 woningen van de Pastoorslaan naar de locatie ten zuiden van Beeklaan 69 ontstaat er aan de Pastoorslaan ruimte om bollengrondcompensatie door te voeren. Dit in overleg met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij. Hiermee wordt voldaan aan de verordening voor zover het betreft 2.1.7, lid 4 en lid 7.

Artikel 2.2.1 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);*
- b als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*
- c als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Lid 5 Afstemming op specifieke regels

- a voor zover in deze verordening specifieke regels zijn opgenomen ten behoeve van bepaalde typen ruimtelijke ontwikkelingen gaan die specifieke regels voor, tenzij het bepaalde in dit artikel zich daartegen niet verzet;*
- b voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, is het provinciale compensatiebeleid van toepassing zoals vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.*

Drie soorten ruimtelijke ontwikkeling

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- 1 een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- 2 Hoe hoger en specifieker de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen:

- *Inpassing*: Dit betreft een ‘gebiedseigen’ ontwikkeling, passend bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
- *Aanpassing*: Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed, of de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zonodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.
- *Transformatie*: Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Beoordeling plan

Het plan betreft het realiseren van een aantal woningen (ter compensatie van sloop bebouwing, verplaatsing bestaande woningen, verbetering bollenareaal) ter plaatse van een *bebouwingsconcentratie* tussen Hillegom en De Zilk (zie voor toelichting op bebouwingsconcentratie paragraaf 2.2.1). Het plan is te typeren als een gebiedseigen ontwikkeling waarmee het valt in de categorie inpassing. Het gebied is niet aangemerkt als ‘gebied met topkwaliteit’. De rol van de provincie is derhalve beperkt.

Artikel 2.3.4 Ecologische Hoofdstructuur en strategische reservering natuur

Lid 1 Bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied of ecologische verbinding

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de ecologische hoofdstructuur, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op ‘Kaart 8 Ecologische Hoofdstructuur’, wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

Overweging en conclusie voor dit plan

Het plangebied maakt voor een deel onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, nader aangeduid als “ecologische verbinding”. Hiervoor gelden beperkingen voor wat betreft de toe te kennen bestemmingen. Zoals in paragraaf 2.3.3 onder “*Mogelijkheid voor (toekomstige) ecologische verbindingzone*” is aangegeven is in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden met de mogelijkheid voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers en water en zijn de bestemmingen (Water en Waarde - Ecologie) daarop toegespitst.

3.2.3 *Potentiele Ontwikkelingen met Provinciaal belang*

Al langere tijd vindt onderzoek plaats naar nut en noodzaak en situering van een nieuwe West-Oost verbinding van de N206 naar de A4. Besluitvorming heeft nog niet plaatsgevonden. Tot recent, waren varianten aan de orde die in een MER studie (opnieuw) bekeken dienden te worden, waarbij geen van die varianten langs voorliggend bestemmingsplangebied zou lopen. Er is aan de varianten een tracé toegevoegd die in de nabijheid van voorliggend plangebied ligt. De planning van de MER studie was gericht op eind 2015. De besluitvorming over de Duinpolderweg is in 2015 niet bereikt. Er is vertraging in het onderzoek. Op het moment van gereedmaken voor voorliggend bestemmingsplan voor vaststelling (augustus 2016) is er nog niet bepaald welke varianten wel of niet worden onderzocht. Gezien het gegeven dat het proces om te komen tot een definitief besluit over nut en noodzaak en definitief tracé, een meerjarig proces zal zijn en er op dit moment geen zekerheid bestaat over daadwerkelijke realisatie van deze weg en locatie, wordt geconcludeerd dat hier in voorliggend bestemmingsplan niet op geanticipeerd kan worden.

3.2.4 *Conclusie provinciaal beleid*

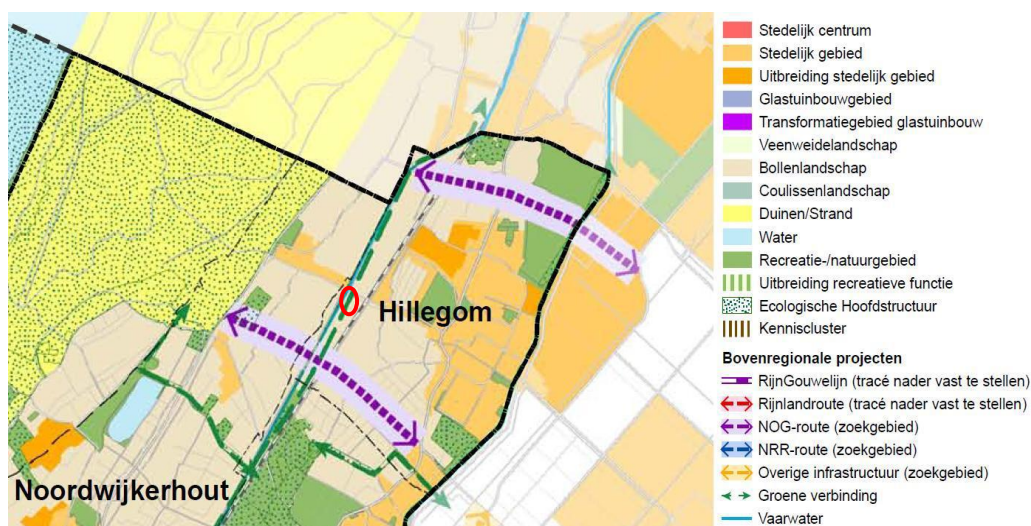
Onderhavig plan past binnen het beleids- en toetsingskader zoals hierboven beschreven. Bij onderhavig plan is sprake van een Greenportwoningen en Ruimte voor Ruimte woningen. In beide gevallen betreft het een opgave om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren; een van de speerpunten uit de Visie Ruimte en Mobiliteit. Daarbij wordt er voor gezorgd dat de bollengrond die verloren gaat wordt gecompenseerd, dat bestaand bollenareaal per saldo wordt verbeterd (verplaatsen van 3 bestaande woningen op voor bollenbedrijf geschikte gronden naar voor bollenbedrijf minder geschikte gronden en voor woon- en leefklimaat gunstigere locatie) en dat er geen onevenredige aantasting van de bestaande structuren en kwaliteiten plaatsvindt. De ontwikkeling past gelet op het voorgaande in het huidige provinciaal beleid en de provinciale regelgeving, zoals neergelegd in de structuurvisie en de provinciale verordening ruimte.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 *Regionale Structuurvisie Holland Rijnland (2009)*

De Regionale Structuurvisie Holland Rijnland is op 24 juni 2009 door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland vastgesteld. Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van vijftien gemeenten: Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. De regionale structuurvisie heeft geen wettelijke basis, omdat regio's niet verplicht zijn een structuurvisie op te stellen. De besluiten in deze structuurvisie zijn echter wel leidend voor structuurvisies en nota's van de gemeenten in het samenwerkingsverband. Als deze gemeenten willen afwijken van de afspraken in de visie moeten zij op regionaal niveau een oplossing vinden.

Met de Regionale Structuurvisie kiezen de Holland Rijnland-gemeenten koers voor de ruimtelijke inrichting van de gelijknamige regio. In de visie zijn een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren: bollenstreek, kustzone, stedelijk gebied en Veenweide en Plassen.



Figuur uitsnede visiekaart regionale structuurvisie

De ambities en visie van Holland Rijnland uit de Regionale Structuurvisie worden op diverse plankaarten weergegeven. De visiekaart 2020 (zie voorgaande afbeelding) laat uiteindelijk zien hoe de regio er in 2020 uitziet.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan ligt in het bollenlandschap, direct aan de Leidsevaart. Uit de visiekaart blijkt dat deze als groene verbinding dient te worden ontwikkeld. De vaart zelf wordt niet aangepast. Gesteld kan worden dat onderhavig plan niet strijdig is met de doelstelling voor het laten fungeren van de vaart als “groene verbinding”. Doordat de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen plaatsmaken voor woningen met tuinen die grenzen aan het water, waarbij in de tuinen aan het water ook extra water wordt toegevoegd, wordt, zij het in geringe mate, bijgedragen aan een groen karakter van de Leidsevaart.

3.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (2016)

De gemeenteraden van de zes greenportgemeenten hebben op 7 juli 2016 (Hillegom), 22 juli 2016 (Katwijk), 23 juni 2016 (Lisse), 16 juni 2016 (Noordwijk en Noordwijkerhout) en 30 juni 2016 (Teylingen) de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG) vastgesteld. De intergemeentelijke structuurvisie kan worden gezien als herziening van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (2009), dat een deeluitwerking van de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland betrof. In tegenstelling tot de regionale structuurvisie heeft de intergemeentelijke structuurvisie voor de Duin- en Bollenstreek, na vaststelling door de gemeenteraden, voor die gemeenten wel een zelfbindend karakter. Het doel van de ISG is daarmee drieledig:

- het gedetailleerder dan in de Regionale Structuurvisie vastleggen van het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de vitalisering van de Duin- en Bollenstreek tot en met 2030;
- het, in tegenstelling tot de Regionale Structuurvisie, wettelijk verankeren van het ontwikkelingskader als zelfbindend ontwikkelingskader voor de greenportgemeenten;
- het verschaffen van een planologisch juridische basis voor het verevenen van plankosten op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

Ja, mits beleid gericht op schaalvergroting, sanering en uitbreiding agrarische bebouwing met aanleg beplanting en verbetering beeldkwaliteit:

- Uitbreiding bebouwing in beginsel op locatie mogelijk onder voorwaarden behoud openheid en behoud zichtlijnen
- Uitbreiding bebouwing in beginsel op locatie mogelijk
- Achterwaartse uitbreiding bebouwing in beginsel op locatie mogelijk onder voorwaarde behoud openheid en behoud zichtlijnen



Uitsnede Landschapsperspectief ISG (ligging plangebied Beeklaan in rode cirkel)

In het ISG zijn richtlijnen gesteld voor woningbouw, werken, landschap, natuur en recreatie. Voor de uitvoering van het ISG is de Greenport Ontwikkeling Maatschappij (GOM) opgericht. Binnen het ISG zijn onder andere 600 woningen gelabeld als “Greenportwoning”. De basis om tot verbetering van de landschapskwaliteiten in de Duin- en Bollenstreek te komen, is het Landschapsperspectief. Middels het in het ISG gepresenteerde Landschapsperspectief wordt een locatiegericht beleid neergezet gericht op de landschapskwaliteit. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt onder het ‘ja, mits’ beleid gericht op (o.a.) sanering van agrarische bebouwing met aanleg van beplanting en verbetering van de beeldkwaliteit. Uitbreiding van bebouwing op de locatie is in beginsel mogelijk, onder voorwaarde van het behoud van openheid en zichtlijnen.

Beoordeling en conclusie

De voorgestelde ontwikkeling valt binnen de kaders, doelen en ambities zoals die in de Intergemeentelijke Structuurvisie zijn vastgelegd. Dit onder meer door het uitvoeren van een saneringsopgave van agrarische bebouwing, de aanplant van gebiedseigen beplanting en het inpassen in de omgeving door rekening te houden met bestaande kavelstructuur- / oriëntatie en zichtlijnen (zie paragraaf 2.2.2).

3.3.3 Regionale woonagenda (2014)

In de regio Holland Rijnland zal het aantal inwoners en huishoudens de komende vijftien jaar naar verwachting verder toenemen. Daarbij verandert de leeftijd en samenstelling van huishoudens flink door vergrijzing en gezinsverdunding. Daar komt bij de economische en kredietcrisis met strengere hypotheekbehoefte, dalen van woningwaardes, stagnatie in de bouw en verkoop van nieuwbouw. Overigens zijn er sinds kort de eerste tekenen van herstel in de economie en op de woningmarkt. Om goed in te kunnen spelen op de nieuwe omstandigheden hebben de gemeenten in Holland Rijnland een regionale woonagenda opgesteld. De woonagenda is op 17 december 2014 door het algemeen bestuur van de regio vastgesteld. De regionaal afgestemde opgaven in de regionale woonagenda zijn gebaseerd op de woningbehoefteraming WBR2013 (op basis van Primos 2013, ABF-Research), het onderzoek 'Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland 2013' (Companen, juni 2013) en het rapport 'Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2013' (ABF-Research, november 2013). Met de woonagenda willen de gemeenten de woningmarkt versterken. Ook is er een belangrijke koppeling met het ruimtelijk beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en (inter)gemeentelijke structuurvisies. De agenda vervangt de vorige regionale woonvisie uit 2009.

Naast het accommoderen van de lokale en subregionale behoefte van de regio Holland Rijnland, zijn er ook bovenregionale woningbouwopgaven waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt. Dit betreft afspraken vanuit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (GHB), de financiering van de herstructurering van de Greenport Duin- en Bollenstreek door de bouw van z.g. Greenportwoningen in het buitengebied en de Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel. Er is ruimte voor 600 greenport woningen op nader te bepalen locaties. Daarnaast zal de realisering van Ruimte voor Ruimte woningen als opgave worden meegenomen.

Beoordeling en conclusie

Het plan maakt Greenportwoningen en Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk. Daarnaast worden drie bestaande woningen verplaatst. Dit alles past binnen de regionale woonagenda.

3.3.4 Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (2006)

Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw is in mei 2006 bestuurlijk vastgesteld door de gemeente Hillegom. Het beleidskader beschrijft een planfasering van een stedenbouwproject. Per fase is overzichtelijk weergegeven welke inhoudelijke stap wordt gezet en welke communicatieaspecten in de desbetreffende fase belangrijk zijn om duurzame ambities te kunnen verwezenlijken. De duurzame ambities zijn gebaseerd op het gemeentelijk vigerend beleid en drie kwaliteitspijlers: People, Planet, Profit (Welzijn, Wereld, Welvaart) en gerubriceerd naar duurzaamheidsthema's. Elk thema is gesplitst in deelaspecten. Per deelaspect zijn twee ambitieniveaus (basis in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en een extra) geformuleerd, waarvan de maatlat hoger ligt dan wettelijk vereist. Dit betekent dat op het gebied van duurzame stedenbouw bijvoorbeeld het Klimaatbeleid en het DuBoPlus-richtlijn GPR7.0 als vigerend beleid en dus als basisambitie gehanteerd moeten worden. Maar ook andere afspraken als gebiedsgerichte milieuprofielen en gezondheidsaspecten zijn als uitgangspunt vastgelegd. De duurzaamheidsthema's en deelaspecten zijn opgenomen in de Ambitietabel Duurzame Stedenbouw.

Beoordeling en conclusie:

Bij de uitwerking van de daadwerkelijke bouwplannen (fase na vaststelling bestemming) zal rekening worden gehouden met het Beleidskader Duurzame Stedenbouw.

3.3.5 Conclusie regionaal beleid

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op een initiatief dat invulling geeft aan de regionale opgaven: De Greenportwoningen en Ruimte voor Ruimte woningen maken onderdeel uit van de bovenregionale opgave voor woningbouw.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Hillegom (2008)

De gemeenteraad van Hillegom heeft op 11 december 2008 de Structuurvisie Hillegom vastgesteld. Hierin is onder meer het navolgende bepaald:

Wonen

De structuurvisie gaat uit van een vrij stevige woningbouwopgave waarbij er voldoende nieuwbouw dient te zijn, met voldoende differentiatie in de nieuwbouw en waarbij er aandacht dient te zijn voor de mogelijkheden van doorstroming. In de structuurvisie is gekeken naar de wens om te groeien naar 23.000 inwoners én naar de opgave uit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek om 1.500 woningen buiten de contour te bouwen. In de structuurvisie is er ruimte gevonden om deze stevige opgave te realiseren door mogelijkheden op inbreidingslocaties optimaal te benutten. Hiermee kan de woningbouwopgave van 1.500 woningen voor twee derde binnen de rode contour worden opgevangen.

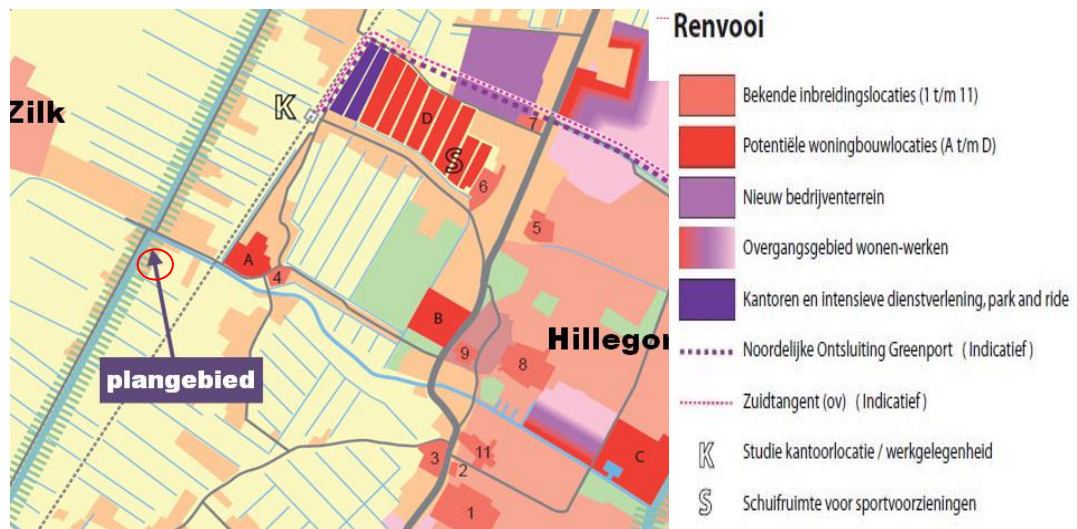
In zijn algemeenheid geldt dat eerst de mogelijkheden van inbreiding volop moeten worden onderzocht en benut, voordat wordt overgegaan tot uitbreiding. Toch hanteert de gemeente bij het zoeken naar nieuwe bouwlocaties in het dorp als vertrekpunt dat niet elke open plek in aanmerking komt voor bebouwing. Bij het ontwikkelen van nieuwe locaties moet het dorpse karakter van Hillegom worden gerespecteerd. Onderkend wordt dat in het benutten van inbreidingslocaties altijd een grote onzekerheid zit. Deze onzekerheid betreft zowel de vraag óf de locaties beschikbaar komen (en tegen welke condities) en minstens zo belangrijk, of ze tijdig beschikbaar komen. Bovendien is het op inbreidingslocaties vaak lastiger om de gewenste woningdifferentiatie en prijsklasse te realiseren; door de vaak hoge kosten die op inbreidingslocaties moeten worden gemaakt, zijn de plannen vaak alleen rendabel wanneer méér woningen kunnen worden gebouwd. In de praktijk betekent dit dat vaak wordt gekozen voor de bouw van appartementen. Het is daarom verstandig om niet uitsluitend op inbreiding in te zetten, maar ook de mogelijkheden van uitbreiding nader te onderzoeken. Wat uitbreiding betreft is onder meer het beleid inzake landelijk wonen mede aan de orde. Specifiek voor landelijk wonen is het volgende voorzien in de structuurvisie:

Verspreid over het buitengebied en gespreid in de tijd zullen woningen min of meer autonoom aan de woningvoorraad worden toegevoegd door gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimte regeling en eventueel door nieuwe woningen in waardevolle bollenschuren. In het kader van de greenportontwikkeling komen er offensief woningen en landgoederen bij in het bollengebied. Op het moment van opstellen van de structuurvisie wordt geschat dat de totale capaciteit van deze vorm van landelijk wonen over de hele looptijd van de

structuurvisie 50 - 150 woningen zal bedragen. Deze capaciteit is volledig afhankelijk van particuliere initiatieven en vormt dus een onzekere factor voor wat betreft het wel of niet tot stand komen ervan.

Voorkeursmodel

Aan de hand van een aantal thema's (landschap, bollengebied, wonen, bedrijvigheid, voorzieningen en bereikbaarheid) is het toekomstbeeld van Hillegom over circa 10 jaar geschetst. Dit is weergegeven in het Voorkeursmodel Structuurvisie Hillegom, zoals hieronder weergegeven.



Uitsnede voorkeursmodel uit Structuurvisie Hillegom

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan is gelegen binnen het bestaande bebouwingslint aan de Beeklaan. De ontwikkeling sluit aan bij de inzichten voor wat betreft “landelijk wonen”. Het betreft een particulier initiatief voor het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad. Dit door gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimteregeling en het kader van de greenport-ontwikkeling. De locatie is hiernaast gelegen langs de Leidsevaart, die op de structuurvisiekaart als een belangrijk element staat aangeduid. Voorliggend plan verstoort de ruimtelijke structuur van de Leidsevaart niet. Het plan past daarmee in het beleid van de gemeente.

3.4.2 Welstandsnota

In de fase na de vaststelling van het bestemmingsplan, is toetsing van de omgevingsvergunning aan de Welstandsnota aan de orde. Volledigheidshalve, zijn voor die fase na vaststelling van het bestemmingsplan, in deze paragraaf de kaders van de welstandsnota weergegeven waar de bouwplannen aan zullen worden getoetst:

De welstandsnota bevat de door de Welstandscommissie bij de beoordeling toe te passen welstandscriteria. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grote (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Voor voorliggend

geldt dat geen specifiek criteria zijn opgesteld. Voor de welstandscriteria geldt dan het volgende:

Het plangebied ligt in het buitengebied (gebied 16). Voor het buitengebied geldt behalve voor het welstandsvrije gebied aan de Zandlaan een regulier welstandsniveau in lijn met de bescheiden rol van de bebouwing. De beoordeling van de woongebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik. De bedrijfsgebouwen dienen sober en zorgvuldig te zijn vormgegeven met een terughoudend kleurgebruik.

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen van de toekomstige woningen wordt er getoetst aan de hand van de volgende criteria.

Ligging

- hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie;
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar;
- de bebouwing is met de voorgevel gericht op de weg;
- publieke of representatieve functies zijn gericht op de weg;
- rooilijnen zijn per cluster of rij in samenhang;
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld inritten dient zoveel als mogelijk te worden beperkt;
- kleine, utilitaire gebouwtjes in het veld hebben een alzijdige oriëntatie.

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- woongebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag tot twee lagen met een kap;
- zadeldak of plat dak;
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg en is per rij in samenhang;
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters;
- op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en hebben een eenvoudige vorm.

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig en afwisselend;
- zeer grote lengtes zijn door middel van geleiding van de wand (in materiaal of vorm) doorbroken;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume.

Materiaal- en kleurgebruik

- kleuren zijn traditioneel, terughoudend en contrasteren niet met de omliggende bebouwing of de omgeving (het landschap)
- hellende daken van (agrarische bedrijfspanen afgewerkt in een donkere kleur
- gevels van woongebouwen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal en/of hout
- hellende daken van woningen zijn gedekt met pannen
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur

- houtwerk is geschilderd of gebeitst
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op de hoofdmassa

3.4.3 Conclusie

Het initiatief voor woningbouw met gebruikmaking van de mogelijkheden van regelingen voor Ruimte voor Ruimte en Greenportwoningen is passend binnen de huidige gemeentelijke ruimtelijke beleidskaders.

4 Uitvoerbaarheid - onderzoeken

4.1 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

4.1.1 *Wettelijk kader*

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LvDV) is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en is als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening bewerkstelligen, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de LvDV wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd aan de hand van de drie opeenvolgende stappen (treden) van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Hierin is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1 er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- 3 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In navolgende paragraaf worden de 3 stappen (treden) doorlopen.

4.1.2 *Analyse actuele regionale behoefte*

Het plan

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het functionele en ruimtelijke programma zoals beschreven in paragraaf 2.3.3. In het kort betreft het de volgende planonderdelen:

- mogelijkheid tot bouw van maximaal 8 nieuwe woningen (5 woningen in fase 1 en 3 woningen in fase 2);
- het bestemmen van de vrijkomende gronden aan de Pastoorslaan tot bollengrond.

Stap 0: wordt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt?

Om dit vast te stellen moet eerst worden bekeken wat een stedelijke ontwikkeling precies inhoudt. Een stedelijke ontwikkeling is in het Besluit ruimtelijke ordening als volgt gedefinieerd:

- Artikel 1.1. lid 1 aanhef en onderdeel i:
 - stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;

- Andere stedelijke voorzieningen: In het Besluit ruimtelijke ordening is geen begrip opgenomen over wat onder “andere stedelijke voorzieningen” moet worden verstaan.

Beoordeling stedelijke ontwikkeling of niet?

Het realiseren van woningen is een stedelijke ontwikkeling in de zin het Besluit ruimtelijke ordening. Het betreft hier 3 zogenaamde GOM-woningen, 2 Ruimte voor Ruimte woningen en het verplaatsen van 3 bestaande woningen. Uit de Handreiking voor de Ladder voor duurzame verstedelijking⁵ blijkt dat Ruimte voor Ruimte woningen geen stedelijke ontwikkeling betreffen. Dit omdat deze regelingen bebouwing juist reduceren of verplaatsen. Hetzelfde geldt voor de sloop van de bestaande woningen aan de Pastoorslaan waarna deze bouwtitels aan de Beeklaan terugkomen. Er wordt alleen verstedelijking verplaatst en dus geen nieuwe verstedelijking mogelijk gemaakt. Voor de ladder duurzame verstedelijking is derhalve alleen de ontwikkeling van de 3 GOM-woningen van belang.

Stap 1: Is er een regionale behoefte?

De herstructurering van de Duin- en Bollenstreek, waarvoor de Greenport ontwikkelingsmaatschappij (GOM) is opgericht, is een langlopend project die het vernieuwingsproces in de Duin- en Bollenstreek mede mogelijk maken. Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de nieuwe Visie Ruimte & Mobiliteit (VRM) vastgesteld. De provincie en de zes samenwerkende gemeenten van de Duin- en Bollenstreek zijn het eens over de noodzaak van de voortgang van het vernieuwingsproces. Het is daarbij belangrijk dat het ruimtelijk beleid voor de Duin- en Bollenstreek voor de lange termijn wordt gecontinueerd. Daarom is bij het opstellen van de VRM het ruimtelijke beleid voor de Duin- en Bollenstreek zoveel mogelijk bestendigd. Enkele hoofdpunten daaruit zijn:

- Borging in het provinciaal beleid van de bollencompensatie regeling, de erkenning van de exclusieve bouw van Greenportwoningen in het buitengebied (inclusief de financiële afdracht aan de GOM en de mogelijkheid tot de bouw van clusterlocaties) en erkenning van de mogelijke realisering van z.g. Ruimte voor Ruimte woningen in het buitengebied ter financiering van de herstructurering van de Duin- en Bollenstreek;
- Handhaving van de typering van graslanden conform de PSV, inclusief duiding van de graslanden die in aanmerking komen voor de omspuiting naar bollengrond;
- Erkenning van de woningbouwopgave tot 2030 van 11.000 woningen voor de eigen regionale behoefte, plus 4.600 woningen voor de bovenregionale behoefte vanuit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek en de realisering van 600 Greenportwoningen;
- Ruimtelijke reservering van alle huidige bekende verstedelijkingslocaties groter dan 3 ha.

Regionale woonagenda Holland Rijnland

In de regionale woonagenda laten de gemeenten zien hoe de ontwikkelingslocaties passen in de regionale behoefte. De regio is onderverdeeld in subregio's waar er een redelijke samenhang bestaat op de woningmarkt. Hillegom maakt samen met Teylingen en Noordwijkerhout onderdeel uit van de subregio Noord. Naast het accommoderen van de lokale en subregionale behoefte, zijn er ook bovenregionale woningbouwopgaven waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt. Dit betreft afspraken vanuit de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (GHB), de financiering van de herstructurering van

⁵ Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking; Minister van Infrastructuur en Milieu; d.d. oktober 2012.

de Greenport Duin- en Bollenstreek door de bouw van z.g. Greenportwoningen in het buitengebied en de Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel. In de Greenport Duin- en Bollenstreek (bestaande uit de gemeenten Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen) bedraagt tot 2030 de bovenregionale opgave 5.200 woningen. Daarbij gaat het om 4.000 extra woningen voor de zes bollengemeenten, 600 woningen specifiek voor de ontwikkeling van de locatie Bronsgeest te Noordwijk en 600 Greenportwoningen op niet nader geduide locaties in het buitengebied van de zes bollengemeenten. Daarnaast wordt de realisering van z.g. Ruimte voor Ruimte woningen in de Greenport Duin- en Bollenstreek als opgave meegenomen.

Uit het voorstaande blijkt dat het voorliggende plan onderdeel uitmaakt van de bovenregionale woningbouwopgave waarover al afspraken zijn gemaakt. Hiermee is de behoefte aan deze woningen, zowel de Greenportwoningen en de Ruimte voor Ruimte woningen, onderbouwd. Locaties kleiner dan 3 ha, zoals voorliggende locatie, hebben daarbij instemming van de provincie. Overigens bleek uit stap 0 al dat Ruimte voor Ruimte woningen niet als verstedelijking worden gezien.

Stap 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Het gemeentelijke beleid is onder meer uiteengezet in de Structuurvisie Hillegom. Particuliere initiatieven voor landelijk wonen zijn hierin voorzien (zie paragraaf 3.4). Onder meer door Ruimte voor Ruimte en Greenportwoningen. Kenmerkend voor dergelijke ontwikkelingen is dat deze in het buitengebied plaatsvinden en niet in stedelijk gebied. De structuurvisie voorziet voor dergelijke in een 50 tot 150 tal woningen. Het analyseren van de inbreidingslocaties in binnenstedelijk gebied is in zoverre aan de orde dat in de structuurvisie enkele inbreidingslocaties zijn voorzien en dat het niet de doelstelling is om elke open plek in het stedelijk gebied te bebouwen. Zoals in de structuurvisie is aangegeven, zit in het benutten van inbreidingslocaties altijd een grote onzekerheid. Deze onzekerheid betreft zowel de vraag óf de locaties beschikbaar komen (en tegen welke condities) en minstens zo belangrijk, of ze tijdig beschikbaar komen. Het is daarom verstandig bevonden om niet uitsluitend op inbreiding in te zetten, maar ook de mogelijkheden van uitbreiding nader te onderzoeken. Daarover is de verwachting dat verspreid over het buitengebied en gespreid in de tijd, woningen min of meer autonoom aan de woningvoorraad zullen worden toegevoegd door onder meer gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimte regeling. Voorliggend initiatief sluit hier bij aan. De Ruimte voor Ruimte woningen en Greenportwoningen worden dan ook niet in het stedelijk gebied gerealiseerd, maar in het buitengebied.

Stap 3: Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Het plangebied wordt ontsloten middels de Beeklaan, wat een provinciale weg (N442) is. Hiermee is de ontsluiting voor het autoverkeer goed. Hiernaast is het plangebied gelegen op een afstand van minder dan een kilometer van het station van Hillegom.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro mogelijk. In navolging van de bepalingen van artikel 3.1.6 lid 2 Bro is in voorgaande paragrafen op grond van het huidige regionale beleid, waaraan woningbehoefteonderzoek ten grondslag ligt, onderzocht en gemotiveerd dat met het bestemmingsplan voorzien wordt in een actuele regionale behoefte en dat deze, gezien

de beleidsmatige achtergrond van het initiatief (Ruimte voor Ruimte en Greenport-woningen), niet binnen bestaand stedelijk gebied ingevuld kan worden. De 'LvDV' staat de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.2 MER-beoordeling

Inleiding

In een milieueffectrapport (MER) worden de milieugevolgen van het initiatief of de activiteit en reële alternatieven hiervoor systematisch, transparant en objectief in beeld gebracht. Ook worden daarin maatregelen beschreven om negatieve gevolgen op het milieu te voorkomen of te beperken. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet voor elk initiatief of activiteit verplicht. Het wettelijk kader voor de bepaling of voor een bestemmingsplan wel of geen MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen is meerledig, namelijk:

- 1 De Wet Milieubeheer (Wm) met het Besluit milieueffectrapportage 1994 (Besluit m.e.r. 1994);
- 2 De Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet).

Dit betekent dat bij de voorbereiding van een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan op grond van verschillende kaders nagegaan moet worden of voor de activiteiten die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, een milieueffectrapport moet worden opgesteld of niet.

Beoordeling plan

Besluit m.e.r. 1994

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om woningen te realiseren. Dit is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk ontwikkelingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan (maximaal 8 woningen), ruim onder de drempelwaarde (deze bedraagt 2.000 woningen) en de ligging van het plan in een bebouwingslint, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van dit bestemmingsplan in de navolgende paragrafen in voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

M.e.r.-plicht op grond van de Natuurbeschermingswet 1998

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Met het opstellen van een plan mag het plan de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de habitats van soorten niet verslechteren en het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. De beoordeling of er significante effecten zijn te verwachten, vindt plaats in paragraaf 4.11. In deze paragraaf wordt geconcludeerd dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Conclusie

Het initiatief dat met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is van dien aard dat er geen wettelijke verplichting is tot het opstellen van een milieueffectrapport (MER) en het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
- 2 laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Richtinggevend hierin is de methodiek zoals uiteengezet in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”.

Ad 1. Past de nieuwe functie in de omgeving?

Voorliggend plan ziet toe op het realiseren van woningen. Het plangebied ligt ten westen van Hillegom, min of meer in een ‘oksel’ van twee bebouwingslinten. In de omgeving bevinden zich agrarische bedrijven, agrarische handelsbedrijven, niet-agrarische bedrijven en woningen. De agrarische bedrijven betreft tuinbouw. De percelen bevinden zich direct rondom het perceel waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd, de niet-agrarische bedrijven liggen aan de overzijde van de Beeklaan. Direct aangrenzend aan het plangebied bevinden zich woningen. Dit geldt ook voor de overzijde van de Leidsevaart. De combinatie van functies in het gebied, maakt dat het gebied gekarakteriseerd wordt als “gemengd gebied”. In een dergelijk gemengd gebied zijn woningen een passende functie.

Ad 2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

VNG-publicatie

De VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” biedt handreikingen voor een verantwoorde inpassing van gevoelige functies nabij bedrijven. Het project betreft de realisatie van een hindergevoelige bestemming (wonen). Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor aan te houden afstanden tussen gevoelige functies (wonen) en hinderveroorzakende functies (bedrijven). Deze afstanden zijn afhankelijk van het type gebied. De omgeving van voorliggend plangebied kan worden aangemerkt als gemengd gebied.

Het huidige bestemmingsplan laat bedrijvigheid toe van categorie 3.1 op de locatie Zuider Leidse vaart 12. De aan te houden richtafstand voor deze categorie, bedraagt in gemengde gebieden, 30 m. De afstand tot het voorliggende plangebied en deze bedrijfslocatie is meer dan 30 m. Voorts geldt dat in de nabijheid van het plangebied agrarische bedrijvigheid in de vorm van bollencultuur en tuinbouw is toegestaan. Dergelijke bedrijvigheid wordt in de VNG-publicatie aangemerkt als milieucategorie 2. De minimale richtafstand is in dat geval voor gemengde gebieden, 10 m. De afstand tussen de locatie van de nieuwe woningen en de desbetreffende agrarische bedrijven bedraagt meer dan 10 m. De nieuwe woonfunctie brengt geen belemmeringen met zich mee voor omliggende bestaande bedrijven en er zijn geen bedrijven in de omgeving die zorgen voor een slecht woon- en leefklimaat in het plangebied. Op grond van jurisprudentie, dient voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij “open teelt” evenwel een nadere afweging te worden gemaakt. Dit omdat, vanwege het ontbreken van wetgeving, er een in de praktijk gegroeide vuistregel is ontstaan die aangeeft dat er een afstand van 50 meter tussen agra-

rische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object, zoals een woning, in acht moet worden genomen. Navolgende paragraaf ziet toe op de nadere afweging.

Gewasbestrijding

De nieuwe woonbestemming ligt op enige afstand van gronden die in gebruik zijn of kunnen worden genomen voor agrarische (bollen)teelt. De vraag doet zich voor in hoeverre de teelt kan leiden tot overlast. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. Het Lozingenbesluit open teelt en veehouderij (Lotv) heeft als doel de reductie van bestrijdingsmiddelen in het water. De afstanden en teeltvrije zones die in het Lozingenbesluit worden genoemd zijn gerelateerd aan het oppervlaktewater. Het buurperceel is derhalve gebonden aan wetgeving die toeziet op het aanhouden van een afstand tot oppervlakte water. Aanvullend hierop is voor wat betreft de beoogde woonfunctie van voorliggend bestemmingsplan, de volgende afweging gemaakt:

Op 29 januari 2014 is een rapport verschenen van de Gezondheidsraad. Uit dat rapport blijkt dat nog weinig bekend is over gewasbeschermingsmiddelen en de gevolgen voor de gezondheid voor omwonenden. Nader onderzoek is nodig. Aangegeven wordt dat de minimaal gewenste afstanden (50 m) eigenlijk onvoldoende onderbouwd kunnen worden en er op dit moment geen goed gemotiveerde richtafstanden zijn. De Gezondheidsraad adviseert dat de kennis en naleving van de regels met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen moet verbeteren en dat de communicatie tussen agrariër en nabuur meer aandacht verdient. Men stelt wel dat de overheid bufferzones kan instellen, maar over de grootte hiervan kan en durft de raad niets te zeggen. Het blootstellingsrisico is namelijk afhankelijk van meerdere factoren zoals gebruikte middelen, gebruikte spuittechniek, windsnelheid en windrichting. Daardoor kan er geen globale (of specifieke) richtlijn worden gegeven die wetenschappelijk kan worden onderbouwd. In het kader van ruimtelijke ordening is dus elke afstand in feite arbitrair.

Het telen van bollen kent sowieso vanuit de VNG-publicatie geen specifieke richtafstanden voor milieuzonering. Wel bestaat jurisprudentie waarin qua richtafstand wordt aangesloten op de richtafstand voor het telen van fruit. In deze jurisprudentie wordt voor bollenteelt qua richtafstand aangesloten bij fruitteelt doordat niet voldoende aangetoond waarom bij het telen van bollen kon worden afgeweken van de richtafstand die geldt voor fruitteelt. Er dient echter wel een verschil te worden gemaakt tussen bollenteelt en fruitteelt. Reden dat dit niet in de jurisprudentie naar voren komt is dat in het specifieke geval niet is ingegaan op de essentiële verschillen tussen het telen van bollen en het telen van fruit. In Hillegom is bollenteelt een zeer ruim vertegenwoordigde agrarische functie. Van oudsher zijn Hillegom en bollenteelt met elkaar verbonden. Het aanhouden van een richtafstand van 50 meter zorgt dat in Hillegom op vele plekken geen gevoelige functies meer mogelijk zijn. In de praktijk binnen de gemeente Hillegom blijkt dat bollenteelt en gevoelige functies wel samengaan. De reden waarom bij bollenteelt wel kan worden afgeweken van de richtafstand heeft te maken met de afstand tot de grond van de spuitactiviteiten, het spuiten bij afwezigheid van wind en de zeer korte spuitperiode. De richtafstand voor de teelt van fruit en bollen uit de genoemde jurisprudentie komt voort uit de spuitzone in het kader van gewasbescherming. Het gebruik van chemicaliën is hiervan de oorzaak. Het gebruik van chemicaliën bij bollenteelt beslaat slechts een zeer korte

periode (2 à 3 weken) van het jaar. Het betreft de periode dat de bollen in bloei staan. Bij fruitteelt is deze periode veel langer doordat het gewas boven de grond blijft groeien en meer en langer bescherming nodig heeft. Hierbij wordt het spuiten van bollen alleen uitgevoerd bij windstilte, omdat anders de chemicaliën “wegwaaien”. Bij fruitteelt dat veelal op stam (bomen) wordt gekweekt, is het “wegwaaien” minder erg, doordat de naastgelegen fruitbomen dit sneller zullen opvangen. Ook vindt het spuiten van bollen plaats op een afstand van maximaal 50 cm boven de grond om “wegwaaien” te voorkomen. Door deze wijze van spuiten, is de kans op overlast van chemicaliën nihil. Bij fruitteelt is de hoogte waarop gespoten wordt veel hoger, waardoor “wegwaaien” sneller zal plaatsvinden. Om deze reden wordt het verantwoord geacht af te wijken van de van de richtafstand ten aanzien van bollenteelt.

Conclusie gewasbestrijding

Het aspect ‘gewasbestrijding’ werpt geen belemmering op voor voorliggend initiatief.

Algehele conclusie

Het aspect “milieuzonering” is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4 Bodem

Inleiding

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater in het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Onderhavig plan betreft nieuwbouw en een functieverandering. Om die reden is in mei 2014 een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd door IDDS en in september 2015 nader onderzoek.

Onderzoek(en)

Verkennend onderzoek

Uit de rapportage⁶ van het verkennende onderzoek is het navolgende op te maken: In het onderzoek zijn monsters genomen van boven en ondergrond. Ook is het maaiveld visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Daarnaast zijn monsters uit de peilbuizen onderzocht.

De bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie is opgebouwd uit zand. In de bovengrond zijn zintuiglijk geen bijmengingen met bodemvreemde materialen (puin e.d.) waargenomen. In één van de monsters overschrijden de gehalten kwik, drins, heptachloorepoxide en hexachloorbenzeen de desbetreffende achtergrondwaarden. In een ander monster geldt dit ook voor lood, echter is daar geen verhoging van heptachloorepoxide aangetroffen. De gehalten van de overige onderzochte parameters zijn alle lager dan de betreffende achtergrondwaarden. De licht verhoogd aangetoonde gehalten drins, heptachloorepoxide en hexachloorbenzeen kunnen naar alle waarschijnlijkheid worden gerelateerd aan het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de locatie. De herkomst van de licht verhoogde gehalten kwik, lood en zink is onbekend.

⁶ Rapport betreffende een verkennend bodemonderzoek Beeklaan (achter nr. 69) te Hillegom; 1402G091/DBI/rap1; IDDS; 2 mei 2014.

De ondergrond ter plaatse van de onderzoekslocatie is overwegend opgebouwd uit zand. In de ondergrond zijn zintuiglijk geen bijmengingen met bodemvreemde materialen (puin e.d.) waargenomen. In twee monsters wordt de achtergrondwaarde voor kwik overschreden, in één monster ook de waarde voor lood. De gehalten van de overige onderzochte parameters zijn alle lager dan de betreffende achtergrondwaarden. De herkomst van de licht verhoogde gehalten kwik en lood is onbekend.

De gemiddelde grondwaterstand bevindt zich op circa 0,55 m-mv. Tijdens het veldonderzoek zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen aan het bemonsterde grondwater. Er zijn twee peilbuizen geplaatst. In het grondwater uit peilbuis 01 overschrijden de concentraties xylenen en naftaleen de desbetreffende streefwaarden. In het grondwater uit peilbuis 02 overschrijdt de concentratie naftaleen de desbetreffende streefwaarde. De concentraties van de overige onderzochte parameters zijn alle lager dan de betreffende streefwaarden. De licht verhoogd aangetoonde concentratie naftaleen kan naar alle waarschijnlijkheid worden gerelateerd aan de verhoogde detectiegrens vanuit het laboratorium. In verband met dat de streefwaarde lager ligt dan de detectiegrens welke gehanteerd wordt in het laboratorium, is een overschatting van de parameter het gevolg hiervan. Er kan derhalve niet geconcludeerd worden dat het grondwater "schoon" is. Echter, wel kan geconcludeerd worden dat het grondwater hooguit licht verontreinigd is. De herkomst van de licht verhoogde concentratie xylenen is onbekend.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is. Belemmeringen inzake afgifte van een omgevingsvergunning worden niet voorzien. Geadviseerd wordt wel aandacht te schenken aan het (plaatselijk) aangetroffen asbestmateriaal. Dit is aanleiding geweest om nadere onderzoek uit te voeren (zie hierna).

Nader onderzoek

Uit de rapportage⁷ van het verkennende onderzoek is het navolgende op te maken: Op het maaiveld van de onderzoek locatie is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In het onderzochte grondmengmonsters is geen asbest aangetroffen. Gelet op de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de grond niet is verontreinigd met asbest.

Conclusie

Het aspect "bodem" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

⁷ Rapport betreffende een verkennend asbestonderzoek op de locatie Beeklaan (achter nr. 69) te Hillegom; IDDS; 1505H257/RKO/rap1.; d.d. 30 september 2015.

4.5 Geluid

Inleiding

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of industrieterreinen het woonmilieu mag belasten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen “geluidsgevoelige objecten” en “niet geluidsgevoelige objecten”. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van (spoor)wegen en/of ‘grote lawaaimakers’ (industrieterreinen).

Bij onderhavig bestemmingsplan worden geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt (woningen). In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gezondeerde industrieterreinen. Wel ligt het plangebied nabij een spoorweg en nabij wegen. Om die reden is in mei 2015 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het weg- en spoorweglawaai. Uit de rapportage⁸ van het onderzoek is het volgende op te maken:

Onderzoek

Het plangebied ligt op een afstand van circa 260 meter van de spoorlijn Leiden-Haarlem. De hoogste geluidbelasting in het referentiepunt langs het spoor bedraagt 65,9 dB. Volgens de Wgh heeft deze spoorweg hiermee een zone van 300 meter. Het plangebied is daarmee gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Leiden-Haarlem.

Het plangebied grenst aan de Beeklaan (N442) en de Zuider Leidsevaart en is gelegen nabij de Noorder Leidsevaart. Deze wegen liggen in buitenstedelijk gebied en hebben twee rijstroken. Volgens de Wgh hebben deze wegen hiermee een zone van 250 meter. Het plangebied is daarmee gelegen binnen de zone van de Beeklaan (N442), de Zuider Leidsevaart en de Noorder Leidsevaart. De overige wegen nabij het plangebied, zoals de Parallelweg liggen op een grotere afstand dan 250 meter van het plangebied. Het plangebied ligt dan ook buiten de zone van de overige wegen.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidhinder ten gevolge van de spoorlijn Leiden-Haarlem, de Beeklaan (N442), de Zuider Leidsevaart en de Noorder Leidsevaart.

Uitkomsten onderzoek

De geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai is bepaald met behulp van de standaardrekenmethode 2-berekening. Deze rekenmethode is beschreven in bijlage III behorend bij hoofdstuk 3 van het RMG 2012.

Wegen:

- Uit het onderzoek naar de geluidbelastingen blijkt dat bij 4 kavels de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van Beeklaan. De hoogste geluidbelasting op de woningen bedraagt 53 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt hiermee niet overschreden.
- Voor de Noorder Leidsevaart en Zuider Leidsevaart geldt dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de nieuwe woningen niet wordt overschreden. De hoogste ge-

⁸ Akoestisch onderzoek wegverkeer Kalkovensbrug, Beeklaan, ongenummerd bezuiden nr. 69; 19 mei 2015; SAB 140166.

luidbelasting bedraagt respectievelijk 43 dB en 45 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh vanwege de Noorder Leidsevaart en Zuider Leidsevaart.

Spoorweg:

- Vanwege de spoorlijn Leiden-Haarlem wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB ter plaatse van alle kavels overschreden. De hoogste geluidbelasting op de grens van de kavels bedraagt 57 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt hiermee niet overschreden.

Hogere waarden:

Uit het onderzoek volgt dat voor een aantal kavels hogere waarden dienen te worden aangevraagd.

Cumulatie:

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden vanwege de Beeklaan en de spoorlijn Leiden-Haarlem. In het kader van de Wgh dienen de cumulatieve geluidbelastingen inzichtelijk te worden gemaakt. De hoogste cumulatieve geluidbelasting (L_{cum}) bedraagt 60 dB. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting omgerekend voor de bronsoort wegverkeerslawaaï (LVL_{cum}) bedraagt eveneens 60 dB.

Gemeentelijk geluidbeleid / afwegingen voorliggend plan:

- De gemeente Hillegom stelt dat een hogere waarde alleen kan worden toegestaan als de gecumuleerde geluidbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting. Van een onaanvaardbare geluidbelasting is in ieder geval sprake als vanwege de gecumuleerde waarde niet voldaan wordt aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan de geluidbelasting binnen de woningen. In onderzoek dat voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de orde zal zijn (fase na bestemmingsplan), dienen de benodigde gevelvoorzieningen te worden gedimensioneerd.
- Voor het vaststellen van eventuele hogere grenswaarden maakt de gemeente Hillegom gebruik van het beleidsstuk “Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder”, d.d. 4 maart 2013, van de Omgevingsdienst West-Holland. In dit beleidsstuk zijn criteria en voorwaarden genoemd waaronder een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld:
 - De algemene voorwaarde voor het vaststellen van een hogere waarde is dat een hogere waarde slechts kan worden vastgesteld als maatregelen tot het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Voor voorliggend plan geldt dat:
 - uit paragraaf 4.3 van het akoestisch onderzoek blijkt dat gezien de beperkte schaal van dit project, het niet mogelijk of wenselijk is om maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiermee wordt voldaan aan de algemene voorwaarde.
 - Naast de algemene criteria zijn er in het geluidbeleid specifiekere criteria opgenomen. In voorliggende situatie is het volgende locatie specifieke criterium van toepassing: Een hogere waarde kan slecht worden verleend als het woningen betreft die in een gemeentelijke structuurvisie worden opgenomen. Voor voorliggend plan geldt dat:
 - Onderhavig plan is gelegen binnen het bestaande bebouwingslint aan de Beeklaan. De ontwikkeling sluit aan bij de inzichten voor wat betreft “landelijk

wonen”. Het betreft een particulier initiatief voor het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad. Dit door gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimteregeling en het kader van de greenport-ontwikkeling. Vanuit het geluidbeleid is het vaststellen van een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï mogelijk tot een geluidbelasting van 58 dB en voor railverkeerslawaaï tot een geluidbelasting van 63 dB. Indien de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï meer dan respectievelijk 53 dB en 58 dB bedraagt, worden aanvullende voorwaarden gesteld aan onder andere: de indeling van de woningen, het realiseren van een stille gevel en aanvullende akoestisch compensatie. Aangezien de geluidbelasting in voorliggende situatie niet meer bedraagt dan respectievelijk 53 dB en 58 dB, zijn deze voorwaarden niet van toepassing.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat een hogere waarde procedure noodzakelijk is. Het besluit is voorbereid in samenhang met voorliggend bestemmingsplan. Het plan voldoet aan het geluidbeleid van de gemeente en het verlenen van de hogere waarde is derhalve beleidsmatig gezien, mogelijk. Het aspect akoestiek levert dan ook geen belemmeringen op voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de ‘Wet luchtkwaliteit’ in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die ‘in betekenende mate’ (IBM) en ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die ‘niet in betekenende mate’ leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde. De grens van ‘niet in betekenende mate’ ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1.500 woningen of 10 hectare bruto vloeroppervlak kantoren.

Daarnaast worden in het Besluit gevoelige bestemmingen, bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling. Dit betreft bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen.

Bij alle projecten moet ten slotte sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing

Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van een 8-tal woningen. Dit aantal is dermate laag dat gesteld kan worden dat het plan conform de ministeriële regeling kan

worden beschouwd als 'NIBM'-project (projecten tot 1.500 woningen). Om die reden is een nadere toetsing niet mogelijk. Ook worden binnen onderhavig plan geen bestemmingen mogelijk gemaakt die op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen, zijn aangemerkt als extra gevoelig voor luchtkwaliteit. Ten slotte is in het kader van de goede ruimtelijke ordening onderzocht of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om dit te onderzoeken is gebruik gemaakt van de monitoringstool van de rijksoverheid⁹. In deze monitoringsstool zijn kaarten opgenomen van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) voor zowel het verleden als de toekomst. Hieruit blijkt dat de concentraties van de maatgevende stoffen (fijn stof PM₁₀ en stikstofdioxide NO₂), zowel in peiljaren voor de huidige situatie als in de toekomstige situatie (2012, 2015 en 2020) onder de grenswaarden van 40 µg/m³ liggen. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op het gebruik, de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen.

Deze grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico¹⁰ (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico¹¹ (GR). Voor het plaatsgebonden risico zijn wettelijke grenswaarden vastgesteld. Hier mag niet van worden afgeweken.

Regelgeving

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10⁻⁶. Binnen de PR 10⁻⁶ contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

⁹ De monitoring in 2014 vindt plaats met een geactualiseerde versie van de Monitoringstool 2013. Deze is te raadplegen op <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

¹⁰ PR: Risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel p van het BEVI).

¹¹ GR: De cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transport-as en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel k van het BEVI).

Groepsrisico en verantwoording groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied.

Het groepsrisico wordt vergeleken met de zogenaamde oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen.

In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding (zie ook Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico voor inrichtingen).

Inrichtingen

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Buisleidingen

Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Behalve met het PR en het GR moet voor buisleidingen rekening worden gehouden met de belemmeringenstrook, dit is de strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen die moet worden vrijgehouden ten behoeve van onderhoud en werkzaamheden aan de buisleiding. Binnen de belemmeringenstrook, mag niet gebouwd worden, tenzij met toestemming (via een ontheffing of een aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders. Werkzaamheden in deze strook mogen alleen worden uitgevoerd door of met instemming van de leidingbeheerder. De ligging van de leidingen en de belemmeringenstrook moet op de bestemmingsplankaart worden vastgelegd.

Vervoer over de weg

Voor het transport over de weg is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs) van toepassing. Voor wegen die onderdeel zijn van het Basisnet Weg zijn veiligheidsafstanden vastgelegd¹²: de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Eind 2013 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vastgesteld. De verwachting was dat het Bevt in 2014 in werking zou treden, edoch dit is nogthans nog niet gebeurd.

Bij de vaststelling van de veiligheidzones is rekening gehouden met een toename van het transport van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet Weg geeft een gebruiksruimte aan de daarin opgenomen wegen. De veiligheidszone is zodanig gekozen dat rekening houdend met de gebruiksruimte het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op de grens van de zone niet meer bedraagt dan 10^{-6} per jaar. Voor de situaties

¹² Circulaire Rnvgs Bijlage 5 en Eindrapportage Basisnet Weg (oktober, 2009).

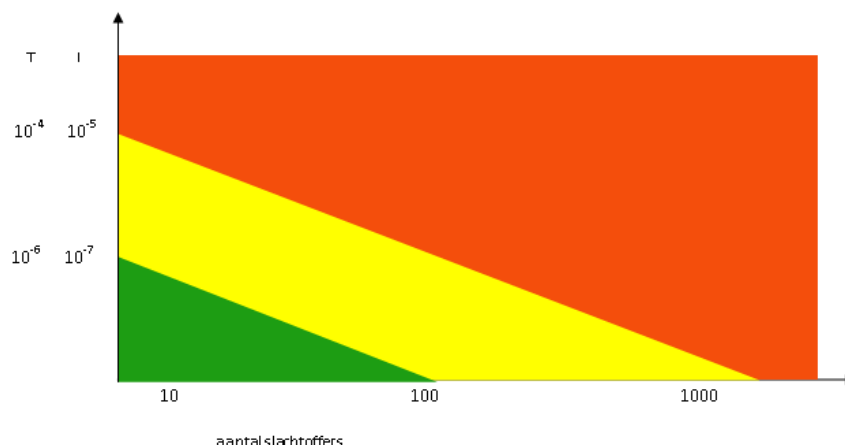
waarin de afstand '0' is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico vanwege dat vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd. Binnen het PAG van 30 meter mag slechts bij hoge uitzondering en met een goede motivatie gebouwd worden.

Provinciaal Beleid

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Op basis van een verantwoording groepsrisico moet aannemelijk worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde.

Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland Rijnland

In het Bestuurlijk kader is een beslismodel opgesteld op basis van zonering van het groepsrisicodiagram (het fN-diagram, f= kans op calamiteit, N=aantal slachtoffers).

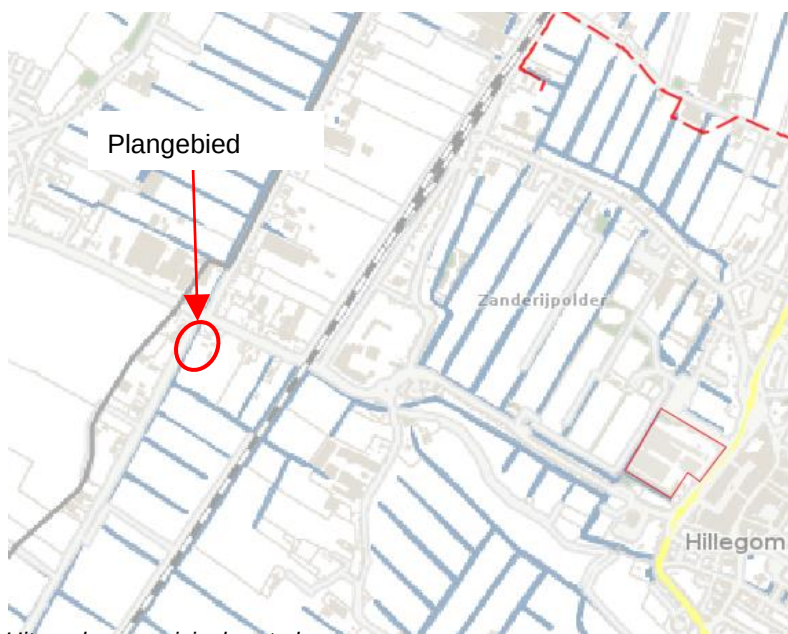


Het model gaat uit van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Aan de zones in het diagram zijn verschillende handelwijzen gekoppeld. Als de groepsrisicocurve voor een bepaalde activiteit of ruimtelijke ontwikkeling in een bepaalde zone uitkomt, volgt uit het beslismodel onder welke voorwaarden de activiteit of de ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan.

Inventarisatie risicobronnen nabij plangebied

Hieronder is een uitsnede van de provinciale risicokaart opgenomen. Omdat alleen aan het plangebiedsdeel aan de Beeklaan gevoelige functies worden toegestaan is op deze afbeelding alleen dit deel van het plangebied aangegeven. Uit de afbeelding blijkt dat er een tweetal risicobronnen zijn, die nadere analyse verlangen, namelijk een Bevi-inrichting en een gasleiding. De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting ligt op ruim 1.300 meter van het plangebied. Het betreft Draka interfoam, een bedrijf dat voornamelijk PU schuim fabriceert en daarvoor gevaarlijke stoffen opslaat. De PR 10^{-6} contour ligt op de terrein-

grens, het plangebied bevindt zich hier dus 1.300 meter vandaan. Het aspect plaatsgebonden risico van het bedrijf vormt dan ook geen belemmering voor de nieuwbouw van woningen in het plangebied. Hetzelfde geldt voor de gasleiding die ten noorden van het plangebied ligt. Deze ligt op ruim 1.000 meter. De PR 10^{-6} contour van deze gasleiding reikt niet tot in het plangebied. De desbetreffende gasleiding vormt eveneens geen belemmering voor de nieuwbouw van de woningen in het plangebied. Dit geldt ook voor het groepsrisico. De afstanden tot de dichtstbijzijnde Bevi-inrichting en gasleiding is dermate groot dat de realisatie van 8 woningen in het plangebied niet zal leiden tot een zichtbare toename van het groepsrisico dat samenhangt met de Bevi-inrichting en gasleiding, laat staan dat de oriëntatiewaarde overschreden zal worden als gevolg van de 8 nieuwe woningen die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.



Uitsnede www.risicokaart.nl

Conclusie

Het aspect “externe veiligheid” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.8 Luchthavenindelingsbesluit

Inleiding

Het plangebied ligt nabij de Buitenveldertbaan van de luchthaven Schiphol. Om die reden is het LIB van toepassing. Dit besluit is vastgesteld op 1 november 2002 en gewijzigd op 23 augustus 2004. In het besluit zijn regels opgenomen, waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven, die zijn gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchtverkeer. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen.

In het LIB zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het plangebied valt binnen het beperkingengebied. Binnen het beperkingengebied worden weer verschillende deelgebieden onderscheiden met specifieke regels. Voor het plangebied zijn de regels gesteld met betrekking tot bouwhoogten van toepassing.

Toegestane beperking bouwhoogten

De navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de kaart Toetshoogtes (bijlage 4) behorende bij het LIB. Hierop is weergegeven dat de toegestane hoogte van bebouwing in het plangebied 150 m bedraagt. Dit is geregeld in artikel 2.2.2, lid 1 van het LIB. De hoogtematen zijn gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol: -4 m N.A.P. Dit betekent dat de toegestane bouwhoogte binnen het plangebied +146 m N.A.P. bedraagt.



Uitsnede bijlage 4 LIB, plangebied in rode cirkels

Het bestemmingsplan laat geen bebouwing toe die hoger is dan + 146 m N.A.P. De maximaal toegestane bouwhoogte is ruim lager dan de maximaal toegestane hoogte van het LIB. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met artikel 2.2.2. van het LIB.

Beperkingengebied Bebouwing

Het plangebied valt niet binnen het gebied met sloopzones, individuele risico contour, 58 dB(A) Lden contour of vogelbeperkingengebied.

Conclusie

Ondanks de op het plangebied van toepassing zijnde beperkingen uit het Luchthaveninddelingsbesluit, zijn er geen belemmeringen aanwezig voor het voorliggende bestemmingsplan. De bouwregels van voorliggend bestemmingsplan die toezien op toegestane hoogte van toekomstige bebouwing zijn niet strijdig met het LIB.

4.9 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Navolgende paragraaf geeft daar invulling aan.

Provinciaal beleid cultuurhistorie

De provincie Zuid-Holland heeft kaarten vervaardigd waarin de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland is vastgelegd. Dit project is opgezet om het beleid en alle verantwoordelijkheden die de provincie heeft op het gebied van cultureel erfgoed - archeologie, nederzettingsgeschiedenis en landschapsbehoud - te onderbouwen en te integreren. Zo kan de waardering, de toetsing en de actieve bescherming van historische kwaliteiten worden verbeterd. De kaarten vestigen de aandacht op onder meer de landschapsvorming in het poldersysteem. Uit de kaart blijkt dat het plangebied is gelegen in het *topgebied de Bollenstreek*.

Beschrijving: De Bollenstreek is een zanderij-vaartenlandschap; open en vlak met voornamelijk lage begroeiing. De bollenteelt is een belangrijke identiteitsdrager. De teelt is voor een deel specifiek gebonden aan de zanderijgronden en geeft de Bollenstreek kenmerkende landschappelijke kwaliteiten. De oude strandwallen zijn grotendeels afgegraven, maar bepalen nog steeds de huidige richting van belangrijke landschappelijke structuren: de bewoningslijnen, de trekvaart tussen Leiden en Haarlem, de spoorlijn en de rechte wegen hebben overeenkomstig de natuurlijke onderlegger een noordzuid-oriëntatie. De oorspronkelijke hoogteverschillen tussen strandwallen en strandvlakten zijn afgevlakt door afgraving van de wallen. Het zand van de oude duinen op de strandwallen werd gebruikt voor stadsuitbreiding en wegenaanleg. Zo ontstond vanaf de achttiende eeuw een zanderijenlandschap, gekenmerkt door hoge wegen, bollenvelden en een rechthoekig patroon van brede watergangen. De afgraving van het landschap betekende daling van het maaiveldniveau. De nederzettingen (op hoge strandwallen, Lisse en Hillegom) en infrastructuur (de spoorlijn, wegen) liggen daarom hoger dan het omringende, afgegraven land en zijn het geheugen van het oude strandwallenlandschap. Karakteristiek zijn de rechte wegen met haagbeplanting die een stuk boven het maaiveld liggen, op het oorspronkelijke duinniveau. De strandvlakte tussen Lisse en de Leids-evaart (Lageveense Polder), waar een laag veen op het zand was ontstaan, is nooit geheel afgegraven en kenmerkt zich door afwisselend kavels met loofbos en weilanden. Op de hoge, en daarom droge, oostelijke gronden waren veel buitenplaatsen te vinden, waarvan de Keukenhof met omringend bosgebied nog resteert. De kwaliteit en herkenbaarheid van het landschap komt steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing, die de openheid en historische gegroeide opbouw van het landschap aantast. Door het topgebied loopt het openbaar vervoerpanorama Bollenstreek.

Beleid: Voor topgebieden geldt de algemene sturingsrichtlijn continuïteit van karakter. Met deze richtlijn wordt aangegeven hoe de provincie in beginsel met ontwikkelingen wil omgaan wat betreft cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Cultuurhistorie is hier een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkeling. Uitgangspunt is om bij toekomstige ontwikkelingen de structuur van topgebieden te behouden en versterken door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken hiervan. Het gaat hierbij om aspecten als:

- verkavelingsrichting,
- openheid,
- bebouwingsstructuur,
- profiel van kades, wegen en waterlopen.

Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt altijd een nadere afweging zal plaatsvinden, waarbij het cultuurhistorische belang zwaar weegt. Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen genoemd uitgangspunt zijn in principe mogelijk.

De algemene sturingsrichtlijn is verder uitgewerkt in specifieke richtlijnen. Deze zijn vastgelegd in de Nota Regioprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland. Uit de nota van topgebied 1, de Bollenstreek, blijkt dat dit gebied in tegenstelling tot andere topgebieden die duidelijk in te delen zijn in meerdere gebiedseenheden, opgevat kan worden als één gebied. De algemene richtlijn voor dit topgebied is continuïteit van karakter. De richtlijn continuïteit van karakter betekent voor dit gebied het:

- behouden en versterken van de samenhang tussen alle onderdelen binnen deze ruimtelijke eenheid: brede waterlopen, rechthoekige kavels, hoge wegen, hakhout en weilanden op de strandvlakten, nederzettingsspatroon op de strandwallen;
- herkenbaar houden van het rechthoekige verkavelingspatroon van het zanderijen-landschap;
- bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande ruimtelijke eenheden - die samenhangen met de poldergrenzen als leidraad nemen.

De richtlijn continuïteit van karakter betekent voor nederzettingen onder meer het:

- vasthouden aan de ijle tot verspreide bebouwingsstructuur van de linten;
- in stand houden van de relatie met het landschap door het koesteren van de onbebouwde kavels tussen de bebouwing;
- bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande kavelopbouw als uitgangspunt nemen: bebouwing voor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrenzen;
- doorzetten van de oorspronkelijke maat en schaal van de bebouwing;

De trekvaart tussen Leiden en Haarlem (Leidsevaart) wordt als belangrijk landschappelijk element genoemd. De richtlijn continuïteit van karakter betekent in dit geval het herkenbaar houden van de vaart als lange structurerende lijn in het landschap en het herkenbaar houden van het profiel van de vaart.

Toetsing en conclusie

In aansluiting op het wettelijk kader, is het meewegen van cultuurhistorische aspecten onderdeel van de planvorming geweest. Voor het bereiken van kwaliteitsverbeteringsdoelstellingen van het bollengebied, o.a. mede gestoeld op cultuurhistorische overwegingen, zijn beleidsmatige regelingen vastgesteld (Ruimte voor Ruimte en Greenportwoningen). Voorliggend plan betreft een uitwerking van die regelingen. Enerzijds door de creatie van nieuwe bollegrond (locatie Pastoorslaan) en anderzijds door sloop van bestaande agrarische bebouwing en het leveren van een financiële bijdrage aan de het behalen van de doelstellingen van GOM. Bij onderhavig plan wordt voorts rekening gehouden met de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten van de locatie "Beeklaan". Zoals in paragraaf 2.2.2 en 2.3.3 is uiteengezet, wordt aangesloten bij het bestaande karakter: de nieuwe bebouwing past qua aard en schaal bij de omgeving, het rechthoekige verkavelingspatroon blijft herkenbaar met de vorm van het plangebied en wijze van verkavelen en bebouwen, bij de situering van de bebouwing worden rekening gehouden met door kijken vanaf de Leidsevaart en het karakter van de Leidsevaart wordt niet aangetast. Daarbij wordt met het herbestemmen van woningbouwlocaties aan de Pastoorslaan in bollengrond, het gebied ter plaatse weer "open" gemaakt.

4.10 Archeologie

Wettelijk kader

Het Europees verdrag van Malta werd in 1992 ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van het verdrag is de veiligstelling van het (Europees) archeologisch erfgoed. De Monumentenwet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen, rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische (verwachtings)waarden.

Gemeentelijk beleid - archeologie

In mei 2007 is in opdracht van de gemeente Hillegom de Nota Archeologie Hillegom “Naar een realistische en duurzame omgang met het archeologisch erfgoed in de gemeente Hillegom” door RAAP opgesteld. Deze nota dient een eerste aanzet te geven voor het formuleren van het gemeentelijk archeologisch beleid, en te inventariseren wat er in deze ‘overgangsfase’ door de gemeente Hillegom op het gebied van de archeologische monumentenzorg geregeld dient te worden, uitgaande van de aanstaande wettelijke verplichting hiertoe. Tegelijk met de Nota Archeologie Hillegom heeft de gemeente Hillegom RAAP verzocht een archeologische vindplaats- en verwachtingskaart voor het gemeentelijk grondgebied te vervaardigen (‘beleidskaart’).

Situatie plangebied

Het plangebiedsdeel “Beeklaan” is tijdens de eerste aanzet voor het archeologiebeleid (2007) op de Archeologische beleidskaart aangemerkt als locatie met lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AW8). Het beleid dat de gemeente hiervoor als uitgangspunt hanteert ziet er op toe dat bij werkzaamheden over een oppervlakte groter



Uitsnede gemeentelijke beleidskaart (2007)

dan 500 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch inventariserend veldonderzoek moet worden uitgevoerd. Het plangebiedsdeel “Pastoorslaan” is destijds aangemerkt als locatie met middelmatige archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AW5). De locatie aan de Pastoorslaan is nadien nader beschouwd in het kader van het bestemmingsplan landelijk gebied 1997 2^e herziening. Daaruit is gebleken dat deze locatie in het verleden is afgegraven en dat archeologische sporen niet (meer) aanwezig zijn.

Voor de woningbouwlocatie aan de Beeklaan heeft voor het voorliggende bestemmingsplan een nadere analyse plaatsgevonden. Het resultaat is aldus:

De locatie is gebruikt als bollengrond. Bollenkwekers hebben de afgelopen eeuw het land regelmatig omgespoten of vanwege de matige kwaliteit van het zand aan de oppervlakte, het betere zand uit de diepte omhoog gehaald. Het gevolg hiervan is dat eventuele archeologische resten, daardoor zeker zijn verstoord. Om te bepalen of dit ook voor het voorliggende plangebied geldt, is nagegaan welke activiteiten hier in het verleden hebben plaatsgevonden. Eind jaren '60, begin jaren '70 is in deze omgeving veel bollenland omgespoten. Bekend is dat het naastgelegen perceel zeker tot 4 meter diep is omgespoten in de jaren '70. Dit is het laagste punt van de oude duinerij. Ten noorden van het planlocatie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd waarbij de versterking is geconstateerd tot in ieder geval 2 meter beneden maaiveld. Voorts is uit navraag bij LTO gebleken dat ook de planlocatie aantoonbaar is gebruikt voor bollenteelt en dat deze hoogst waarschijnlijk is omgezet in het verleden. De analyse is aanleiding om in dit geval geen archeologisch onderzoek uit te laten voeren voor de geplande (bouw)werkzaamheden op deze locatie. De wettelijke meldingsplicht geldt hierbij uiteraard wel.

Conclusie

Het aspect “archeologie” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.11 Flora en fauna

Inleiding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. Bij ruimtelijke plannen moet, in het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet worden aangetoond dat van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor ontheffing is verkregen. Om die reden is ten behoeve van het gehele woningbouwproject op de locatie Beeklaan ongenummerd een quick scan flora en fauna¹³ uitgevoerd. De quickscan flora en fauna bestaat uit twee onderwerpen, gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uit de rapportage van de quick scan is het volgende op te maken:

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en weidevogelgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten

¹³ Quick scan flora en fauna Beeklaan ong. te Hillegom; SAB 140166; 12 februari 2016.

beschermd. De EHS en de weidevogelgebieden zijn niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dienen bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Het plangebied te Hillegom ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied betreft het Habitatrictlijngebied en beschermd natuurmonument Kennemerland Zuid en ligt op circa 1.350 meter afstand van het plangebied. Gezien de afstand en tussenliggende elementen als wegen en woningen zijn negatieve effecten als oppervlakteverlies, verstoring door licht en geluid of optische verstoring niet aan de orde. Met de realisatie van de woningen is mogelijk sprake van een toename in de stikstofdepositie door het ontstaan van extra vervoersbewegingen van en naar de woningen. Stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden kan leiden tot de negatieve effecten verzuring en vermesting.

Echter is met het plan geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid. Uit het vergelijkend literatuuronderzoek van Schaffers (2010) blijkt dat (maximale) effectafstanden van verkeersgerelateerde stikstofemissie reiken van circa 200 tot 1.000 meter vanaf de wegas. De door Schaffers uitgevoerde analyse toont dat de in de literatuur gevonden effectafstanden op vegetatie en fysiologie van planten zich beperken tot ca. 500 meter. Daarnaast tonen berekeningen van Boddeke et al. (Boddeke et al. 2006 in Hille Ris Lambers et al. 2009) dat het effect van stikstof in het open landschap op een afstand van 200 meter reeds verwaarloosbaar is ten opzichte van de achtergrondwaarden. Negatieve effecten van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelstellingen van de voor het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid aangewezen habitattypen en soorten zijn derhalve niet van toepassing.

Het plangebied ligt aan de westzijde deels in de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft hier de gronden en oever gelegen aan de Leidse Trekvaart. Deze zijn aangewezen als ecologische verbindingszone. Een bestemmingsplan voor gronden welke in de Verordening Ruimte zijn aangeduid als bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied of ecologische verbinding wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte of samenhang van die gebieden.

De provincie heeft de wezenlijke kenmerken en waarden gedefinieerd als zijnde de aanwezige en beoogde natuurwaarden en de daarvoor vereiste bodem- en watercondities, gekoppeld aan de natuurdoelen voor een gebied. Deze zijn te vinden in het 'Natuurbeheerplan Zuid-Holland, het 'Handboek Natuurdoeltypen (2002)' en de aanwijzingsbesluiten voor de Natura2000-gebieden. In 2010 is het systeem van natuurdoelen en natuurdoeltypen opgevolgd door het systeem van de Index Natuur en Landschap (Index - NL).

Bij beschouwing van het Natuurbeheerplan 2014 blijkt dat er in of nabij het plangebied geen gronden zijn aangewezen waarvoor een specifiek natuurbeheertype geldt. Daarnaast zijn de gronden op of nabij het plangebied niet aangewezen als gebied waarvoor de provincie een natuurbeheerambitie heeft opgesteld. Het plangebied is wel aangewezen als agrarisch botanisch beheergebied, akkerfaunagebied en zoekgebied landschapselementen in agrarisch gebied. Bovenstaande aanwijzing houdt in dat bepaalde beheervormen mogelijk worden gemaakt om de kwaliteit van natuur en landschap te behouden en te ontwikkelen.

De volgende beheertypen kunnen worden gerealiseerd:

- a Agrarisch botanisch beheergebied
 - A02.01.01: Botanisch weiland;
 - A02.01.02: Botanisch hooiland.
- b Akkerfaunagebied
 - A01.02: Akkerfaunagebied
- c Zoekgebied landschapselementen in agrarisch gebied
 - L01.02: Houtwal en houtsingel;
 - L01.03: Elzensingel;
 - L01.04: Bossingel en bosje;
 - L01.05: Knip- of scheerheg;
 - L01.07: Laan;
 - L01.11: Hakhoutbosje.

Geen van bovenstaande beheertypen is aanwezig in het plangebied. Met het voornemen is derhalve geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS-verbindingszone ter plaatse.

Een deel van het plangebied is gelegen in de ecologische verbindingszone (EVZ). De wijze waarop hier in voorliggend bestemmingsplan rekening mee wordt gehouden is weergegeven in paragraaf 2.3.3 onder “*Mogelijkheid voor (toekomstige) ecologische verbindingszone*”.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied dat is aangewezen als weidevogelgebied of ganzenfoerageergebied. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als weidevogel- of ganzenfoerageergebied ligt op circa 1 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand en de tussengelegen gronden met bebouwing en agrarische functies is van een negatief effect door het voornemen op deze gebieden geen sprake.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt.

Aan de west- en zuidzijde van het plangebied zijn brede watergangen gelegen. De vaart ten westen van het plangebied is de Leidsevaart, de tochtsloot ten zuiden van het plangebied vormt een directe aftakking van de trekvaart. In de omgeving van het plangebied komen watervleermuizen voor. Watervleermuizen vliegen laag over het water op zoek naar voedsel en gebruiken tochtsloten, kanalen en vaarten ook als vlieg-/migratieroute. De soort is erg gevoelig voor de uitstraling van licht waardoor met het voornemen mogelijk sprake is van aantasting van het leefgebied van deze vleermuissoort. Daar aan de overzijde (westzijde) van de trekvaart al bebouwing en verlichting aanwezig zijn, kan de trekvaart aldaar (deels) ongeschikt of verstoord zijn voor watervleermuis. Realisatie van woningen aan de oostzijde van de trekvaart (huidig voornemen) kan er toe leiden dat beide zijden worden verstoord en de Leidsevaart ongeschikt wordt voor de watervleermuis. Negatieve effecten van het voornemen op de Watervleermuis zijn derhalve niet op

voorhand uitgesloten. Nader onderzoek dient plaats te vinden om te bepalen of de watervleermuizen gebruik maken van de Leidsevaart. Indien de soort gebruik maakt van de Leidsevaart, dient tevens te worden bepaald of het voornemen leidt tot een negatief effect op het leefgebied van de watervleermuis.

De bestaande watergangen worden daarnaast deels vergraven in verband met de benodigde watercompensatie en het realiseren van haventjes voor de woningen. Hiertoe vinden werkzaamheden plaats aan de oever van de bestaande watergangen. Bij werkzaamheden aan de oever wordt mogelijk het leefgebied of individuen van de beschermde vissoorten Kleine modderkruiper en Rivierdonderpad eventueel aangetast. Om te bepalen of er beschermde vissoorten nabij het plangebied aanwezig zijn, dient nader onderzoek te worden uit gevoerd naar de en vast te stellen of er met het voornemen sprake is van een negatief effect op de eventueel aanwezige beschermde vissoorten.

Nader onderzoek

In augustus 2015 is door SAB een nader onderzoek naar beschermde soorten¹⁴ uitgevoerd. Uit de rapportage van het nader onderzoek is het volgende op te maken:

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in bouwvlakken voor de vijf woningen uit de eerste fase. Drie bouwvlakken reiken tot vijf meter voor de oostelijke oever van de Leidsevaart. De woningen kunnen derhalve tot maximaal vijf meter van de Leidsevaart gebouwd worden. De woonhuizen zullen met de achterkant naar de Leidsevaart gericht staan, waarbij een tussenliggende tuin de woning van de vaart scheidt. Vanuit de woningen zal gedurende de avond een kleine hoeveelheid interieurverlichting uitstralen naar de Leidsevaart. Echter, de watervleermuis vliegt vanaf een uur na zonsondergang; voornamelijk gedurende de nacht. De huizen zullen dan over het algemeen totaal geen licht uitstralen. Gezien het voorstaande zal derhalve door de aanwezigheid van deze woningen de Leidsevaart niet significant meer worden verlicht dan reeds het geval is.

Straatverlichting zal geplaatst worden op de locaties die bestemd zijn als verkeer. Dit gebied ligt op minimaal 35 meter van de Leidsevaart. Zolang de te plaatsen straatverlichting goed naar beneden wordt gericht en niet te veel naar de zijkant en bovenkant uitstraalt, zal vrijwel geen straatverlichting de Leidsevaart bereiken. Gezien het bovenstaande is niet te verwachten dat watervleermuizen verstoord zullen worden door verlichting vanuit het plangebied. Een ontheffing Flora- en faunawet is voor wat betreft verlichting niet noodzakelijk voor de watervleermuis.

Ten behoeve van extra waterberging (en het open houden van de mogelijkheid voor de aanleg van een ecologische verbindingszone) worden inhammen gegraven aan de Leidsevaart en de watergang ten zuiden van het plangebied. Bij de graafwerkzaamheden zal de oevervegetatie op de locaties van de inhammen tijdelijk afwezig zijn. Het is echter met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid te stellen dat voor de watervleermuizen voldoende oriëntatiepunten aanwezig blijven gedurende deze ruimtelijke ingreep. Een ontheffing Flora- en faunawet is voor wat betreft werkzaamheden aan de watergangen grenzend aan het plangebied niet noodzakelijk voor de watervleermuis.

¹⁴ Nader onderzoek beschermde soorten Hillegom, locatie Beeklaan; SAB 140166; 26 augustus 2015.

Er bestaat een reële kans dat tijdens de graafwerkzaamheden aan de watergangen ten westen en zuiden van het plangebied kleine modderkruipers en/of rivierdonderpadden verstoord worden, als geen maatregelen getroffen worden. In dat geval is mogelijk sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. Om deze overtreding te voorkomen dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde gedragscode (bijvoorbeeld Gedragscode Flora- en faunawet Rijkswaterstaat). In een dergelijke gedragscode staan algemene regels waaraan voldaan moet worden ter voorkoming van verstoring van tabel 2-soorten. Deze maatregelen moeten in een ecologisch werkprotocol geconcretiseerd worden voor deze situatie. Als volgens dit werkprotocol wordt gewerkt, is geen overtreding van de Flora- en faunawet te verwachten en is een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk.

Hieronder worden de gestelde voorwaarden op een rijtje gezet zodat overtreding van de Flora- en faunawet niet zal plaatsvinden door de geplande ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast is een aanvraag ontheffing Flora- en faunawet niet noodzakelijk als aan deze voorwaarden wordt voldaan.

- Tijdens de werkzaamheden dient verlichting in de avond en nacht tot een minimum te worden beperkt, of dient speciale vleermuisverlichting gebruikt te worden.
- Verstrooiing van overig licht op de Leidsevaart dient zoveel mogelijk voorkomen te worden (van bijvoorbeeld straatverlichting).
- Een ecologisch werkprotocol (gebaseerd op een goedgekeurde gedragscode) moet zijn opgesteld ten behoeve van de kleine modderkruiper en rivierdonderpad.
- Tijdens graafwerkzaamheden aan de watergangen rondom het plangebied moet volgens het ecologisch werkprotocol worden gewerkt.
- De werkzaamheden dienen buiten de broedperiode van vogels (half maart tot half augustus) plaats te vinden. Vogels kunnen in de begroeiing van de oever of in de bebouwing ten noorden van het plangebied broeden. Tijdens het broeden zijn vogels strikt beschermd volgens de Flora- en faunawet.
- Vanuit de zorgplicht heeft het de voorkeur de inhammen niet in de wintermaanden uit te graven. Kleine zoogdieren en amfibieën kunnen overwinteren in de begroeiing aangrenzend aan de watergangen. Buiten de wintermaanden zijn ze actief genoeg om te kunnen vluchten. In combinatie met broedvogels is de meest geschikte periode derhalve van half augustus tot en met november om de inhammen uit te graven.

Conclusie

Met inachtneming van bovengenoemde in praktische zin uitvoerbaar geachte voorwaarden, vormt het aspect “flora en fauna” geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.12 Water

Wettelijk kader

Met behulp van een watertoets wordt getoetst of bij nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden. Het resultaat van de watertoets wordt beschreven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Hierin wordt ingegaan op het waterbeleid, de bestaande waterhuishoudkundige situatie, een beoordeling van de effecten op de bestaande

waterhuishoudkundige situatie en de maatregelen die genomen (moeten) worden voor het waarborgen van een goede waterhuishouding.

Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland staat in het teken van de drie hoofddoelen veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water, inclusief goed beheer van de afvalwaterketen. Eén van de kerntaken van Rijnland is inwoners en voorzieningen in het beheergebied te beschermen tegen overstromingen. Cruciaal daarvoor is dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn, én blijven. Bij de zorg voor voldoende water – niet te veel en niet te weinig, afhankelijk van de gebruiksfunctie van een gebied – gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Peilbeheer is hierbij één van de kerntaken van Rijnland. Dit peilbeheer is geregeld via actuele peilbesluiten. Voorts is het hoogheemraadschap als waterkwaliteitsbeheerder ervoor verantwoordelijk dat het watersysteem zowel chemisch als ecologisch in een goede toestand verkeert.

De “Keur en Beleidsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Keurvergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Gemeentelijk rioleringsplan

In het Gemeentelijk Rioleringsplan is aangegeven hoe de gemeente Hillegom invulling geeft aan de drie zorgplichten: afvalwater, hemelwater en grondwater. In het GRP zijn enkele strategische keuzes gemaakt ten opzichte van de voorgaande planperiode:

- Om beter aan te sluiten bij de werkelijke levensduur van de rioleringen is de afschrijvingstermijn voor vrijvervalriolen verlengd van 25 naar 40 jaar. Dit vereist een wijziging van de gemeentelijke financiële verordening;
- Er wordt een financiële voorziening voor vervanging en renovatie van riolen ingesteld. Hieruit kunnen rioolvervangingen en -renovaties bekostigd worden;
- Door nieuwe wetgeving verandert de rioolheffing van een retributierecht naar een bestemmingsheffing. Hiervoor is in 2009 een wijziging van de belastingverordening uitgevoerd.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Het plangebiedsdeel van de beoogde woningbouwlocatie aan de Beeklaan is in de huidige situatie deels verhard in de vorm van aanwezige bebouwing en terreinverharding. De bestaande verharding/bebouwing heeft op deze locatie een oppervlakte van 2.516 m². In het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig. Wel grenst het plangebied aan watergangen, namelijk de Leidsevaart aan de westzijde, een brede zijslot van de

Leidsevaart aan de zuidzijde en een kleinere sloot aan de oostzijde. De locatie ligt in een gebied waar in het kader van het goedgekeurde en inmiddels onherroepelijk geworden peilbesluit voor de diverse peilvakken in de Zilk en het bijzonder peilvak 9 er de nodige waterstaatkundige maatregelen moeten worden uitgevoerd.

Overleg met waterbeheerder

27 juli 2012 is er een eerste overleg geweest met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Rijnland. Tijdens het overleg zijn de randvoorwaarden bij ontwikkelingen geschetst.

- Indien er oppervlakte verharding wordt toegevoegd dient dit gecompenseerd te worden, de compensatienorm is 15% van het aantal vierkante meter dat wordt verhard moet in oppervlaktewater worden gecompenseerd;
- Bij het aanleggen van groenstroken langs watergangen dient voldoende ruimte voor het plegen van onderhoud te worden gereserveerd;
- Het onderhoud van de Leidsevaart en de Beek ligt bij het Hoogheemraadschap. Het onderhoud van de overige watergangen bij de eigenaren van de grond;
- Er dient een gescheiden rioolsysteem te worden aangelegd. Regenwater kan worden afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater;
- Duikers hebben een diameter van 60cm;
- Sloten hebben een minimale diepte van 50cm;
- De Beek wordt niet omgelegd;
- Er komt geen beschoeiing langs de Leidsevaart en Beek. Het Hoogheemraadschap heeft verzocht om natuurvriendelijke oevers aan te leggen met een talud van 1:3.

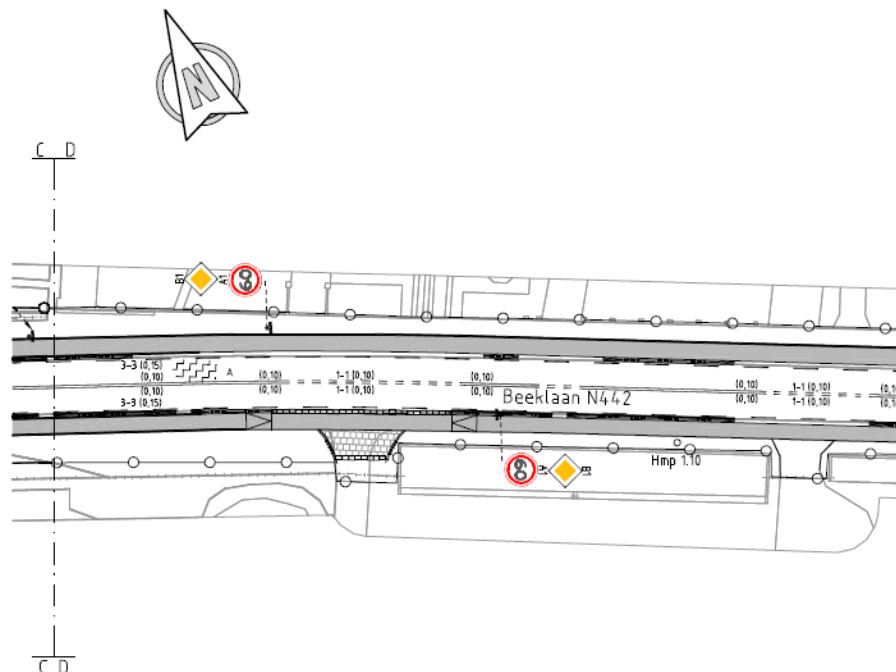
Toekomstige situatie

De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van 2.516 m². De nieuwe verharding wordt bepaald door een optelsom van de nieuwe openbare verharding en de oppervlakte van de 8 woningen. Het verschil tussen de bestaande en nieuwe verharding is extra verharding, waarvan 15% moet worden gecompenseerd in nieuw te graven oppervlaktewater. In totaal neemt het verhard oppervlak toe met 1.650 m². 15% hiervan is ongeveer 250 m². In het plan is ruimte gereserveerd voor het realiseren van vier insteekhavens welke bij elkaar een oppervlakte hebben van 275 m². Hiermee wordt in ruime mate voldaan aan de watercompensatie eis.

4.13 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied zal worden aangesloten op de Beeklaan. Dit is een provinciale weg (N442). Om die reden is er overleg geweest met de provincie en de gemeente. De bestaande uitrit wordt opnieuw ingericht en daarbij verbreed (zie paragraaf 2.3.3). Hiermee ontstaat een veilige ontsluiting die het verkeer dat de 8 woningen genereren qua capaciteit afdoende kan verwerken. Over de aanpassing van het plan heeft overleg plaats gevonden met de provincie. De provincie heeft aangegeven dat de provinciale weg gecategoriseerd is als Gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom. Conform de landelijke ontwerprichtlijnen zou bij een dergelijke weg een indeling zonder perceelaansluitingen passen en hoort hier een snelheidsregime van 80 km/u te gelden. De huidige praktijk is echter al dat er aan de N442 diverse perceelaansluitingen zijn voor divers gebruik, waar geen alternatief voor aanwezig is. Mede hierom is op de N442 al een snelheidsbeperking tot 60 km/u ingesteld. De ontwikkeling van de woningen in het plangebied zullen zorgen voor een gewijzigd gebruik van een reeds bestaande perceelaansluiting. In een eerder stadium heeft hierover reeds overleg plaatsgevonden. Destijds ging het plan nog uit van 12 woningen. Inmiddels is het plan aangepast tot 8 woningen, waarmee de verkeersbelasting van de aansluiting ook naar rato zal afnemen. Bij de beoordeling van de zichtsituatie heeft de provincie aangegeven dat de ontworpen situatie voldoende zicht biedt om veilig gebruikt te kunnen worden. Op de navolgende afbeelding is het ontwerp van de uitrit weergegeven.



Deel D

Ontwerp uitrit Beeklaan (bron: Provincie Zuid-Holland)

Parkeren

Het initiatief betreft de nieuwbouw van een 8-tal woningen. De parkeerbehoefte van de woningen is bepaald met behulp van de parkeernormen van de gemeente Hillegom. Het soort woningen betreft vrijstaande koopwoningen, deze staan in niet stedelijk buitengebied. De gemeentelijke parkeernorm voor het buitengebied bedraagt 2,2 parkeerplaatsen per woning. Parkeerplaatsen in een garage(box), oprit of carport bij woningen worden in een parkeerbalans niet als volwaardige parkeerplaats meegeteld. Indien er twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, dan is het theoretische aantal dus 2 parkeerplaatsen.

Parkeerbalans

Er dienen $8 \times 2,2 = 17,6$ = afgerond 18 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling van 8 woningen. Er zal binnen het plangebied worden voorzien in de parkeerbehoefte middels enerzijds parkeergelegenheid op elk perceel en anderzijds door 12 parkeerplaatsen in de openbare ruimte van het plangebied. De realisatie van parkeervoorzieningen is geborgd middels de algemene parkeerregeling in de regels van het bestemmingsplan.

4.14 Economische uitvoerbaarheid

Wettelijk kader

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is *niet* verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro), het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 sub b Wro) en het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels m.b.t. bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van openbare ruimte niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 sub c Wro).

Situatie plangebied

De ontwikkelingen binnen het projectgebied betreffen een initiatief van de particuliere initiatiefnemer. Het project wordt geheel voor eigen rekening en risico gerealiseerd. De kosten worden gedekt door de woningverkoop.

De gemeentelijke kosten worden gedekt met legesbijdragen. Er is een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente waarin de financiële afspraken zijn vastgelegd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

Conclusie

Het aspect "economische uitvoerbaarheid" vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Wat is een bestemmingsplan?

5.1.1 Algemeen

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- 1 het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- 2 het bebouwen van de gronden;
- 3 het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven.

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. In onderhavig plan betreft het slechts enkele hoofdbestemmingen, namelijk de bestemmingen 'Agrarisch - Bollenteelt Bollenzone 2', 'Groen', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen' en 'Waarde - ecologie'. De bestemming 'Wonen' is het meest uitgebreid. Deze bestemming kent de volgende opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkmogelijkheden met betrekking tot bouwregels, specifieke gebruiksregels en afwijkmogelijkheden met betrekking gebruiksregels.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkmogelijkheden en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende hoofdbestemmingen: 'Agrarisch - Bollenteelt Bollenzone 2', 'Groen', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen'. Voor de wijze van bestemmen zijn de Modelregels Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied (identificatiecode: NL.IMRO.0000.0576001618600-0001; datum 05-01-2011) het uitgangspunt. Deze modelregels maken deel uit van de Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied en zijn een uitwerking van het Afsprakenkader dat in hoofdstuk 4 van de desbetreffende Kadernota is opgenomen. In de modelregels is voor een aantal van de belangrijkste en meest voorkomende functies in de Duin- en Bollenstreek de regeling uitgewerkt. Omdat voorliggend bestemmingsplan een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan is, met deels eigen locatie gebonden uitgangspunten, zijn de modelregels, daar waar dat om die reden noodzakelijk is, toegespitst op de planbeschrijving zoals weergegeven in paragraaf 2.3 van voorliggende toelichting.

Agrarisch - Bollenteelt Bollenzone 2

De bestemming Agrarisch - Bollenteelt Bollenzone 2 wordt toegekend aan de gronden van fase 2 van de deellocatie "Beeklaan, ongenummerd bezuiden nr. 69" en de deellocatie "Pastoorslaan 108a, 120, 122, 124". Dit laatste om gevolg te geven aan de Ruimte

voor Ruimte regeling en de doelstelling van de regeling voor Greenportwoning: saneren van agrarische bedrijfsbebouwing en uitbreiden van het bollenareaal. Voor fase 2 van de deellocatie “Beeklaan, ongenummerd bezuiden nr. 69” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde 3 nieuwe vrijstaande woningen van die fase mogelijk te maken. De wijzigingsbevoegdheid ziet toe op de bestemmingen Wonen, Verkeer, Groen en Water en is wat voorwaarden betreft nader gespecificeerd voor wat betreft het aantal woningen, de aanwezigheid van doorzichten en het voorzien in de parkeerbehoefte. Omdat het de doelstelling van de Ruimte voor Ruimte regeling en het beleid voor Greenportwoningen is om bestaande agrarische gebouwen te saneren en om bollenareaal toe te voegen, zijn op de gronden alleen bouwwerken, geen gebouwen toegestaan (terrein-afscheidings) en geen gebouwen.

Groen

De bestemming ‘Groen’ is toegekend aan de gronden van fase 1 van deellocatie “Beeklaan, ongenummerd bezuiden nr. 69” waar ingevolge het inrichtingsplan zoals weergegeven in paragraaf 2.3 van voorliggende toelichting, de aanplant van nieuwe groenvoorzieningen zijn voorzien. Dit ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het nieuwbouwplan op deze locatie. Gezien deze doelstelling, is de realisatie van gebouwen op deze gronden niet toegestaan.

Verkeer

De bestemming ‘Verkeer’ is toegekend aan de gronden van fase 1 van deellocatie “Beeklaan, ongenummerd bezuiden nr. 69” waar ingevolge het inrichtingsplan zoals weergegeven in paragraaf 2.3 van voorliggende toelichting, de aanleg van de ontsluitingsweg van de ontwikkeling is voorzien. Binnen deze bestemming is de aanleg van wegen toegestaan, alsmede voet- en fietspaden en voorzieningen als groen, parkeren en nutsvoorzieningen.

Water

Onderdeel van de ontwikkeling is de realisatie van nieuw oppervlaktewater ter compensatie van de toename van het verharde oppervlakte. De locatie waar deze compenserende maatregelen zijn voorzien, hebben de bestemming Water gekregen. Dit om de aanleg van dit water mogelijk te maken. Gebouwen zijn op deze gronden niet toegestaan.

Wonen

De bestemming ‘Wonen’ is toegekend aan de gronden van fase 1 van deellocatie “Beeklaan, ongenummerd bezuiden nr. 69” waar ingevolge het inrichtingsplan zoals weergegeven in paragraaf 2.3 van voorliggende toelichting, de bouw van 5 vrijstaande woningen is voorzien. Binnen de bestemming Wonen is met bouwvlakken aangegeven waar de woningen gerealiseerd mogen worden. De bouwvlakken zijn ruim van opzet, waarbij de grenzen in ogenschouw is genomen dat op enkele locaties oost-westelijke zichtlijnen worden nagestreefd. Voorts zijn de bouw mogelijkheden in de regels nader gespecificeerd. Dit door de inhoud van de woningen, inclusief aanbouwen en uitbouwen, te begrenzen op een maximum van 750 m³. Deze maat is overgenomen uit de modelregels die deel uit maken van de Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied. Voorts is ter waarborging van de oost-westelijke zichtlijnen een beperking opgenomen voor de hoogte van erfafscheidingen voor zover die dwars op de zichtlijnen staan. ‘Dwars op de oost-westelijke zichtlijnen’ betekent in dit geval haaks op de Leidsevaart.

Toegestaan zijn woningen van twee bouwlagen met kap. Daartoe is in de regels bepaald dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m en de kaphelling niet meer dan 60 graden. Dit is een relatief globale wijze van bestemmen waarmee aan de ontwerper van de toekomstige nieuwbouwwoningen nog enige ontwerp vrijheid wordt gegeven.

Voor wat betreft het toegestane maximum oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen geldt dat aangesloten wordt bij de modelregels die deel uit maken van de Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied, namelijk maximaal 50 m². Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, zijn net als het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen, alleen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken toegestaan.

Waarde - Ecologie

De dubbelbestemming “Waarde - Ecologie” is in dit bestemmingsplan toegekend aan de gronden die in het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) de bestemming “Natuurgebied, oeverstroken en water” hebben. Het betreft gronden waarvan een natte ecologische verbindingszone kan worden aangelegd door de oever van de Leidsevaart als natuur vriendelijke oevers en water in te richten. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.3.3 onder “Mogelijkheid voor (toekomstige) ecologische verbindingszone” en paragraaf 3.2.2 onder “Artikel 2.3.4 Ecologische Hoofdstructuur en strategische reservering natuur”.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, antidubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overgangsrecht. De regels zijn overgenomen uit de modelregels die deel uit maken van de Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied. Aanvullend hierop is ook een regeling opgenomen voor parkeren. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het tegenwoordig toegestaan om in een bestemmingsplan regels op te nemen waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels (artikel 3.1.2 lid 2 sub a Bro). Of met andere woorden: het is tegenwoordig mogelijk om aanvragen omgevingsvergunningen te toetsen aan (beleids)regels die niet in het bestemmingsplan zelf zijn opgenomen, maar in een separaat beleidsdocument. Dit betekent dat de werkwijze / het toetsingskader (parkeerbeleid en parkeernormen) bij toetsing van aanvragen voor omgevingsvergunningen vergelijkbaar is met de voorheen gehanteerde werkwijze / toetsingskader met de bouwverordening. Het gevolg van de overheveling van juridische grondslag (van bouwverordening naar bestemmingsplan) is dat, net als nu het geval is, *omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten en/of afwijking van het bestemmingsplan*, ook na inwerkingtreding van voorliggend plan, dienen te voldoen aan het *gemeentelijk parkeerbeleid*.

6 Procedure

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De eigenaar, tevens initiatiefnemer, van deze bouwplannen op het perceel achter Beeklaan 69 heeft de aan de erfgrens van het bouwplan gelegen bewoners en de makelaar van de nieuwbouwwoningen aan de Zuider Leidsevaart in 2012 en 2013 rechtstreeks geïnformeerd en toegelicht welke bouwplannen hij met de gronden heeft. Aanvullend heeft op 4 juli 2016 een informatieavond plaatsgevonden waarop het plan en de overwegingen daarvoor zijn toegelicht.

6.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het initiatief wordt in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg verzonden aan de gemeentelijke overlegpartners. Daartoe heeft onder meer op 27 juli 2012 en 29 november 2012 overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. De resultaten van deze overleggen zijn verwerkt in paragraaf 4.12. Voorts is het plan voorgelegd aan de provincie en de omgevingsdienst. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

6.3 Zienswijzen

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan, van 14 oktober tot en met 24 november 2015 voor een ieder ter inzage gelegd voor zienswijzen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 7 zienswijzen ingediend. In de bijlage Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Kalkovensbrug zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

De hoofdlijnen in de zienswijzen zijn dat er veel verandert in het uitzicht (ten nadele) van bewoners van de woningen aan Zuider Leidsevaart, dat de ontsluiting op de Beeklaan gevaarlijk is en overlast geeft voor de tegenoverliggende woning(en) en dat de woningen te dicht bij ander bollenland liggen.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen. De belangrijkste aanpassing is dat het plangebied is verkleind en het aantal woningen is gereduceerd tot maximaal 8 woningen. Dit verbetert de openheid en vermindert de verkeersproductie en daarmee ook de overlast. De woningbouw komt tevens verder van het zuidelijk gelegen bollenland te liggen.