

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PROJECT	1 ^e Loosterweg 116 en 122 t/m 126 te Hillegom
VERSIE	1.4
PROJECTNUMMER	19317
DATUM	7 januari 2021
AUTEURS	Anouk van Dam LLB & Laura van Laar MSc BBE
CONTROLE	R. Droogendijk LLB



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 - 744 08 38
085 - 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	4
2 Planbeschrijving	5
2.1 Projectlocatie	5
2.2 Huidige en toekomstige situatie	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan	7
2.4 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	8
3 Ruimtelijk beleid	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
4 Ruimtelijke aspecten	24
4.1 Verkeer- en parkeren	24
4.2 Archeologie	26
4.3 Cultuurhistorie	27
4.4 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)	28
5 Milieu- en omgevingsaspecten	30
5.1 Bedrijven en milieuzonering	30
5.2 Externe veiligheid	34
5.3 Bodem	35
5.4 Geluid	36
5.5 Luchtkwaliteit	37
5.6 Ecologie	38
5.7 Besluit m.e.r.	42
6 Uitvoerbaarheid	44
6.1 Economische uitvoerbaarheid	44
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7 Conclusie	45

Bijlagen

1 GPR-berekening
2 Akoestisch onderzoek Industrielawaai
3 Verkennend bodemonderzoek
4 Nader bodemonderzoek
5 Akoestisch onderzoek wegverkeer- en spoorweglawaai
6 Ecologische quickscan
7 Nader onderzoek huismus en vleermuis
8 Stikstofdepositieberekening

1 Inleiding

In opdracht van firma C.A. Heemskerk & Zn. heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op de locatie aan de 1^e Loosterweg 116 te Hillegom. Naast de uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing worden de woningen aan de 1^e Loosterweg 122, 124 en 126 gesloopt en herbouwd aan de Nieuweweg. Verplaatsing van de woningen is noodzakelijk om de gewenste uitbreiding van de bedrijfsbebouwing mogelijk te maken. In het kader van een toekomstbestendige bedrijfsvoering is de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing beoogd.

De voorgenomen ontwikkeling op de percelen aan de 1^e Loosterweg 116 en 122 t/m 126 te Hillegom is conform het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan, waardoor een planologische procedure dient te worden doorlopen. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivering om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. In voorliggende rapportage wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch wordt gemotiveerd.

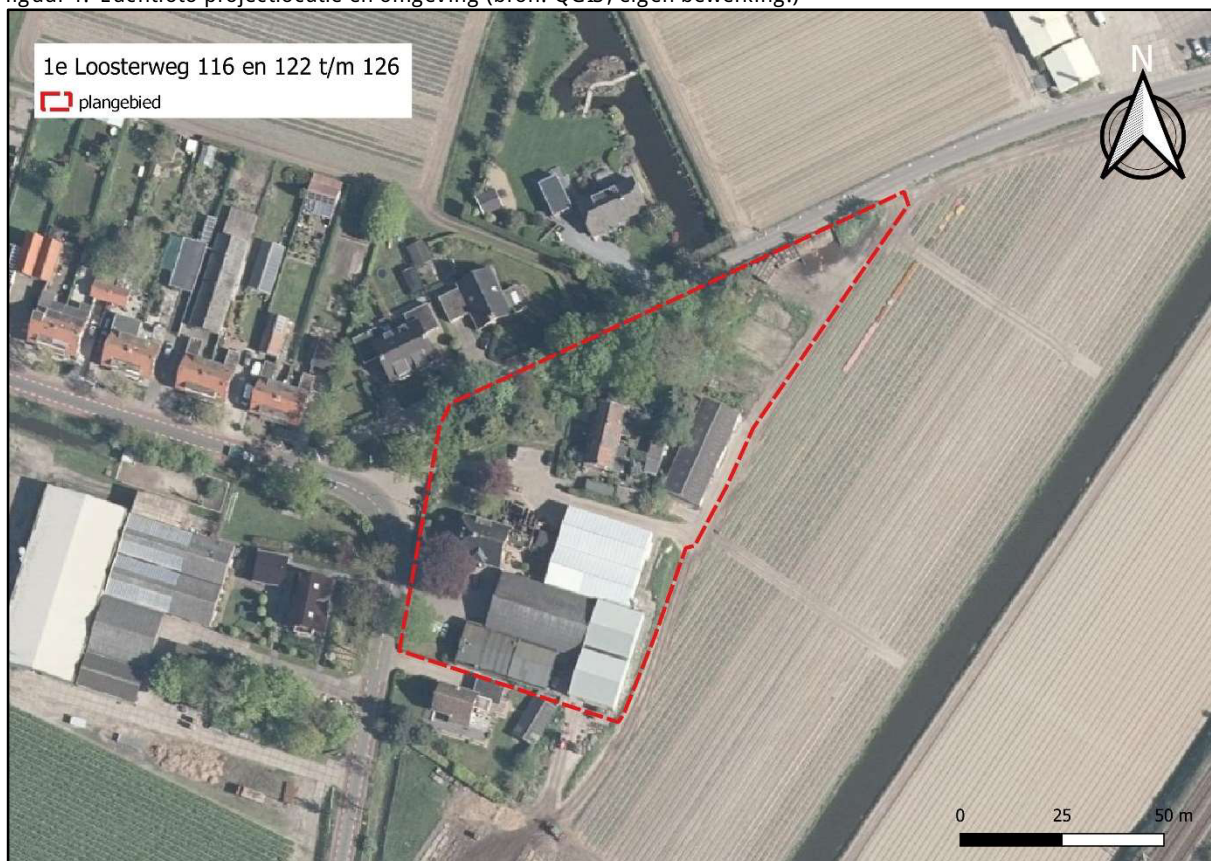
Op 24 april 2018 is een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend in het kader van de sloop en herbouw van de drie woningen aan de 1^e Loosterweg 122, 124 en 126. Daarnaast is in de aanvraag tevens aandacht besteed aan de beoogde uitbreiding van het bedrijfsgebouw. In de reactie op het vooroverleg van gemeente Hillegom d.d. 2 oktober 2018 wordt geconcludeerd dat er onder voorwaarden medewerking verleend wordt aan het initiatief. Onderhavig project is conform (of in lijn met) de voorwaarden opgesteld.

2 Planbeschrijving

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie betreft het perceel aan de 1^e Loosterweg 116 en 122 t/m 126 te Hillegom in de gelijknamige gemeente. De locatie bevindt zich in het buitengebied ten noorden van de kern Hillegom en ten zuiden van Vogelenzang. Op korte afstand ligt de grens tussen de provincie Noord-Holland en Zuid-Holland. Daarnaast zijn in de directe omgeving van de projectlocatie de provinciale weg N206 en de spoorlijn Haarlem-Leiden gesitueerd. Op onderstaande figuur is de projectlocatie aangegeven met een rode streeplijn.

figuur 1. Luchtfoto projectlocatie en omgeving (bron: QGIS, eigen bewerking.)



2.2 Huidige en toekomstige situatie

Op de projectlocatie is het agrarisch bedrijf van de firma C.A. Heemskerk & Zn. gesitueerd en bevinden zich drie woningen. Het agrarisch bedrijf betreft een bloembollenteeltbedrijf met broeierij van bloembollen en 16,3 hectare (in eigendom en pacht) beteelbare grond. De bloembollenteelt bestaat onder andere uit hyacinten, tulpen, narcissen en sieruien. Op het bedrijfsperceel zijn in de bestaande situatie een bedrijfswoning, bedrijfsgebouw en een opslagloods gesitueerd. Ter plaatse van het bedrijfspand van ruim 1.300 m² worden de bloembollen opgeslagen en verwerkt. In de opslagloods vindt stalling van materieel en landbouwvoertuigen plaats. Het totale oppervlak van de bedrijfsbebouwing tezamen bedraagt ca. 1.550 m².

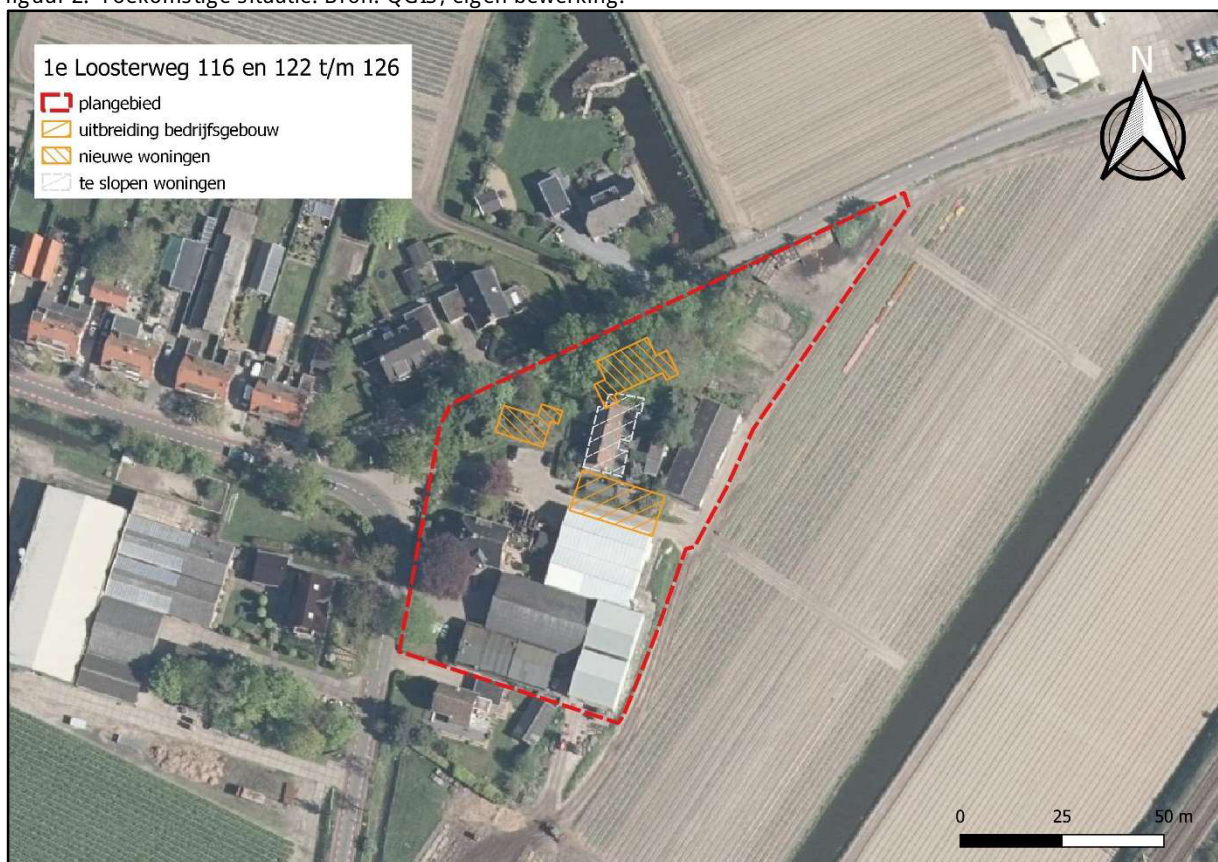
Daarnaast zijn in de huidige situatie drie woningen gesitueerd nabij het bloembollenteeltbedrijf. De woningen, welke gelegen zijn ten noorden van het bedrijfspand, zijn destijds als personeelswoningen opgericht. In de huidige situatie worden de woningen bewoond door burgers. De voormalige

personeelswoningen hebben derhalve geen relatie meer met het agrarisch bedrijf. De woningen zijn verouderd en de bouwkundige staat voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd.

In de beoogde situatie wordt het oppervlak van de bedrijfsbebouwing uitgebreid naar een totaal van ca. 1.167 m² gebruiksoppervlak. De uitbreiding van het bedrijfspand voor de opslag en verwerking van bloembollen bedraagt in dit plan ca. 217 m² gebruiksoppervlak. De toename van het bedrijfsvloeroppervlak is benodigd in verband met een tekort aan ruimte voor de opslag van de bloembollen in de cellen. Daarnaast is in de huidige situatie ook een tekort aan ruimte voor de broeierij van bloembollen. In de huidige situatie vindt de broeierij, bij gebrek aan binnenruimte, grotendeels buiten plaats waardoor de bollen niet goed geconditioneerd kunnen worden. In de beoogde situatie kan het bloembollenteeltbedrijf blijven investeren in duurzaamheid en het bedrijfsproces optimaliseren. Doordat de gewenste uitbreiding gesitueerd is aan de zijde van de voormalige personeelswoningen worden in de toekomstige situatie de woningen elders binnen het projectgebied herbouwd. De situering van de uitbreiding aan de noordzijde van het bestaande bedrijfspand komt tegemoet aan de wens om de gronden voor de bollenteelt zo veel mogelijk te behouden. De firma C.A. Heemskerk & Zn. pacht immers al gronden om aan voldoende oppervlak beteelbare gronden te komen. Wanneer de uitbreiding van het bedrijfspand aan de oostzijde wordt gesitueerd gaan beteelbare gronden onnodig verloren. De aanwezige bedrijfswoning blijft behouden.

In de toekomstige situatie worden de drie woningen herbouwd als zijnde een twee-onder-een-kap woning en een vrijstaande woning. De situering in de nieuwe situatie heeft tot gevolg dat de woningen meer aan de Nieuweweg worden georiënteerd. Stedenbouwkundig sluit de nieuwe situatie van de woningen hierdoor beter aan op de bestaande burgerwoningen aan de overzijde van de Nieuweweg. De nieuw te realiseren woningen hebben een maximale bouwhoogte van 9,15 meter.

figuur 2. Toekomstige situatie. Bron: QGIS, eigen bewerking.



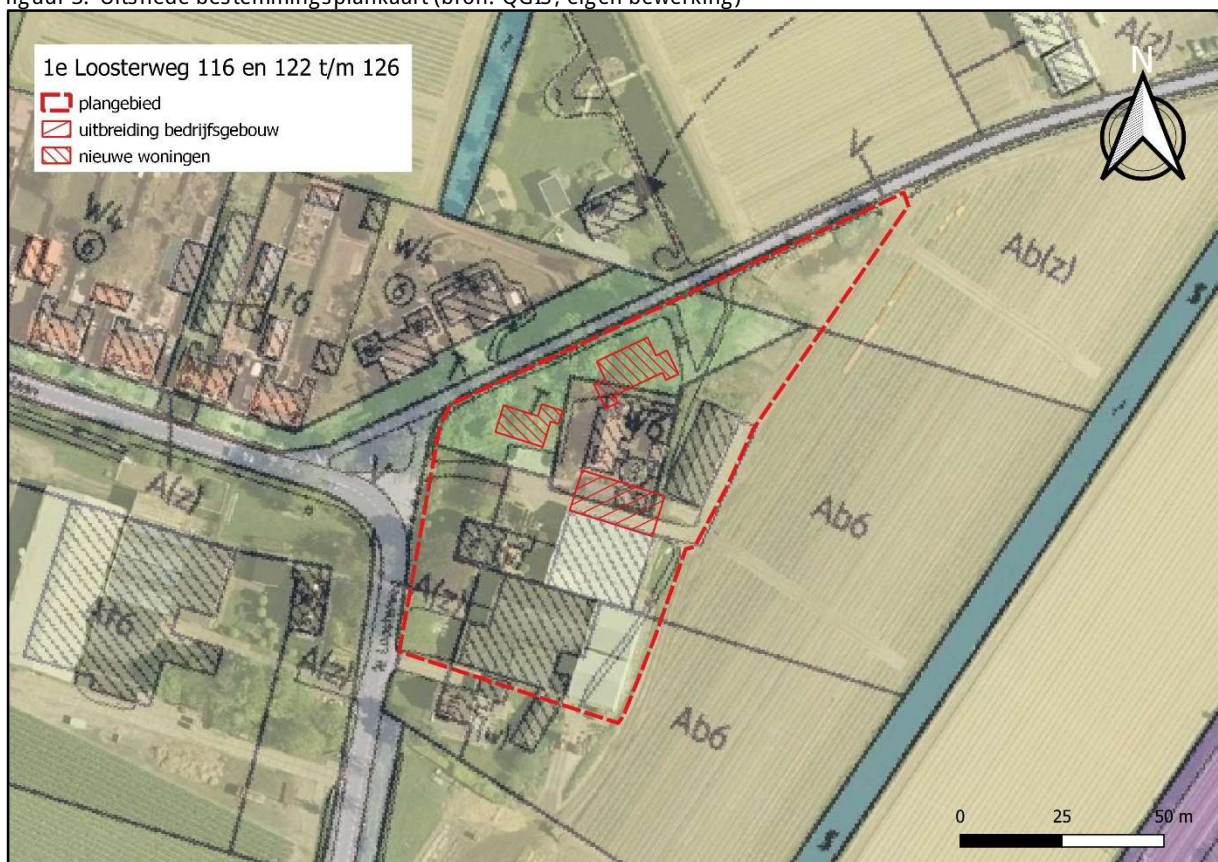
2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan :Landelijk Gebied 1997, zoals vastgesteld op 2 juli 2003 door de raad van gemeente Heemskerk. De projectlocatie kent meerdere enkelbestemmingen, namelijk :Agrarische doeleinden (A), :Woondoeleinden (W) en :Tuinen (T). Bij de enkelbestemming :Agrarische doeleinden is de subbestemming bollencultuur (Ab) opgenomen. Verder geldt op een deel van het projectgebied de nadere aanwijzing :zonder gebouwen (z) en ter plaatse van de bedrijfswoning de aanwijzing :bedrijfswoning (w).

Ter plaatse van de burgerwoningen is door middel van het omcirkelde getal op de kaart het aantal toegestane woningen opgenomen. Ter plaatse van de projectlocatie is het aantal :3 opgenomen in de cirkel en zijn derhalve drie woningen toegestaan. De maximaal toegestane goothoogte is op de kaart opgenomen en bedraagt maximaal 6 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte wordt bepaald aan de hand van de formule :1,5 x goothoogte en bedraagt derhalve maximaal 9 meter.

Ter plaatse van de agrarische gronden met de subbestemming bollencultuur geldt :6 voor de maximaal toegestane goothoogte van de bedrijfsgebouwen. De maximaal toegestane bouwhoogte wordt bepaald aan de hand van de formule :1,5 x goothoogte. Ter plaatse van het projectgebied is derhalve een bouwhoogte van maximaal 9 meter toegestaan. De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen wordt berekend aan de hand van het aantal hectare beschikbare teeltgrond. Per hectare is per bedrijf ten hoogste 250 m² aan bedrijfsgebouwen (geen kassen zijnde) en overkappingen binnen het bouwvlak toegestaan, met een maximum oppervlakte van 3.000 m² per bedrijf. In onderstaande figuur is een uitsnede van de plankaart weergegeven.

figuur 3. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: QGIS, eigen bewerking)



Conform de bestemmingsomschrijving zijn de gronden met de enkelbestemming :Agrarische doeleinden (Ab) bestemd voor bollenteeltbedrijven en de gronden met de enkelbestemming :Woondoeleinden bestemd voor het wonen. Ter plaatse van de op de kaart aangewezen gronden

voor :Tuinen~(T) zijn tuinen behorende bij hoofdgebouwen toegestaan. Woningen ter plaatse van de bestemming :Tuinen~en een bedrijfsgebouw ter plaatse van de bestemming :Woondoeleinden~zijn niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent geen afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast wordt afgeweken van de bouwhoogte. In plaats van de toegestane 9 meter hoogte, worden de woningen tot een hoogte van 9,15 meter gerealiseerd.

Naast de functie en bouw mogelijkheden, wordt met de voorgenomen ontwikkeling ook afgeweken van de begripsbepaling voor het peil. Omdat de hoofdtoegang van de nieuwe woningen grenst aan de Nieuweweg, dient conform begripsbepaling 1.14 onder a van de planregels de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdingang aangehouden te worden als peil. Echter, de hoogte van de begane grondvloer van de nieuwe woningen zal 150 mm hoger worden aangebracht dan de bovenzijde van het hart van de Nieuweweg. Het maaiveld wordt vanaf de voordeur richting de weg op afschot aangebracht.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, is een omgevingsvergunning vereist om af te wijken van het bestemmingsplan. Er dient een planologische procedure doorlopen te worden, om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

2.4 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Voor de nieuwbouw van de woningen is er voor gekozen om de woningen onder te brengen in twee volumes die qua schaal, oriëntatie en architectuur aansluiten bij de directe omgeving. Langs de Nieuweweg is een volume geplaatst waarin twee woningen zijn ondergebracht in de vorm van een twee-onder-een-kapwoning. De rooilijn volgt de richting van de Nieuweweg en de goothoogte is in overeenstemming met de bestaande woningen aan de overzijde van de weg (ca. 3,5 meter).

De derde woning is een vrijstaande woning die een ensemble vormt met de bestaande bedrijfswoning aan de 1^e Loosterweg 116. De woning voegt zich in de gevelrooilijn van de bestaande woning en is qua schaal en architectuur afgestemd hierop. Door deze woning in de bestaande rooilijn te plaatsen, wordt ook het uitzicht richting de 1^e Loosterweg gegarandeerd van de bestaande woningen aan de Nieuweweg.

Door de bedrijfsbebouwing (zowel bestaand als nieuw) achter de nieuwe woningen te plaatsen, wordt deze bebouwing minder zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De bedrijfsbebouwing is daardoor minder dominant in het straatbeeld aanwezig. Hiermee wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt. Het voorgenomen initiatief draagt hierdoor tevens bij aan een betere ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingslint als geheel.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen land dekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van de bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies (decentraal, tenzij), minder nationale belangen te benoemen en eenvoudigere regelgeving toe te passen. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

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

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

Relatie tot projectgebied

Op het projectgebied zijn geen nationale belangen van toepassing. Hiermee is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet relevant voor de projectlocatie en vormt de structuurvisie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- ⌚ bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- ⌚ stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- ⌚ lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- ⌚ Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- ⌚ Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: 'Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.'

Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Voor de definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verwezen naar artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Relatie tot het project

Voor het voorgenomen initiatief in het projectgebied geldt dat het gaat om een uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf en de herbouw van drie bestaande burgerwoningen. In de jurisprudentie is bepaald dat een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Hierbij geldt dat een plan dat voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen in beginsel aangemerkt kan worden als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 sub i Bro. Een plan dat voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m²

bvo of een gebouw groter dan 500 m² bvo dient eveneens aangemerkt te worden als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 sub i Bro.¹

Gezien de uitbreiding van het bedrijfspand voor de opslag en verwerking van bloembollen in dit plan ca. 217 m² gebruiksoppervlak bedraagt en de productiecapaciteit niet toeneemt (de oppervlakte teelgronden blijft gelijk), is sprake van een beperkte uitbreiding. Voor wat betreft de herbouw van de woningen kan gesteld worden dat in de bestaande en de toekomstige situatie sprake is van drie burgerwoningen. Het aantal woningen blijft gelijk. Voor wat betreft dit project, mede afgezet tegen de genoemde grenswaarden uit de jurisprudentie, kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet gezien wordt als een substantiële ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling is geen stedelijk ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 sub i Bro. Wel wordt in het kader van de algemene motiveringsplicht in deze paragraaf de nut- en noodzaak van het project toegelicht.

De projectlocatie is gesitueerd aan de rand van het bestaande bebouwingslint langs de Margrietelaan. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Onderhavige locatie maakt daar onderdeel van uit. Het bloembollenteeltbedrijf van de firma C.A. Heemskerk & Zn. is al sinds 1 mei 1985 op deze locatie gevestigd en door middel van onderhavig plan kunnen de bedrijfsactiviteiten toekomstbestendig verder worden voortgezet. De voormalige personeelswoningen worden herbouwd elders binnen de projectlocatie en worden hierdoor meer georiënteerd aan de Nieuweweg. De projectlocatie is gunstig gelegen voor zowel het bloembollenteeltbedrijf met broeierij als voor de burgerwoningen.

De behoefte voor uitbreiding van het bedrijfspand voor de opslag en verwerking van bloembollen komt voort uit een tekort aan ruimte voor de opslag van de bloembollen in de cellen. Daarnaast is in de huidige situatie ook een tekort aan ruimte voor de broeierij van bloembollen. Doordat de broeierij buiten plaatsvindt kunnen de bollen niet goed geconditioneerd worden. Een binnenruimte zorgt derhalve voor een optimalisatie van de broeierij van de bloembollen. De voormalige personeelswoningen zijn in de bestaande situatie in gebruik als burgerwoningen. Doordat de woningen in bouwkundig slechte staat verkeren en verouderd zijn, voldoen de woningen niet meer aan de eisen van deze tijd. De behoefte aan herbouw van de drie woningen en de uitbreiding van het bedrijfsgebouw is hiermee voldoende aangetoond. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities.

In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

1. Naar een klimaatbestendige delta

1

¹ AbvRS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6

Het inrichten van de fysieke leefomgeving op een manier waarop deze klimaatbestendig blijft. Voorbeelden daarvan zijn: meer ruimte bieden aan water en het rekening houden met de impact van klimaatverandering bij nieuwe ruimtelijke projecten.

2. Naar een nieuwe economie: the next level

De stap van fossiele economie naar een circulaire economie in 2050, met grote gevolgen voor onder andere het haven-industrieel complex en de glastuinbouw. Er wordt ingezet op bijvoorbeeld digitalisering en een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving.

3. Naar een levendige meerkernige metropool

De stap naar een gezonde, sociale en duurzame samenleving. Er moet een fors aantal woningen worden gerealiseerd en de woonvoorraad dient te worden verduurzaamd. Ook zullen steden met elkaar verbonden moeten worden tot één metropolitaan gebied. In dit gebied zullen we moeten inzetten op het versterken van het leef- en vestigingsklimaat.

4. Energievernieuwing

Zuid-Holland wil de fossiele bronnen vervangen door hernieuwbare bronnen. Er worden maatregelen genomen om energie te besparen en het gebruik van aardgas drastisch te verminderen. Ook wordt ingezet op innovatie: nieuwe mogelijkheden voor energiegebruik uit wind, zon, biomassa, water en aardwarmte.

5. Best bereikbare provincie

De provincie moet optimaal verbonden zijn en blijven met regionale, landelijke en internationale centra. Er worden verkeersknelpunten aangepakt en de mobiliteitssector kan schoner worden gemaakt en verduurzaamd. Ook wordt ingezet op OV, gebruik van de fiets en vervoer over water.

6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Een groene leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefstijl van de inwoners van de provincie, maar het landschap en de biodiversiteit staat ook onder druk door het groeiend aantal inwoners, economische ontwikkeling en klimaatverandering. De kwaliteit van de leefomgeving kan worden versterkt door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Daarnaast wordt vanuit twaalf samenhangende opgaven de zorg voor een goede omgevingskwaliteit ingevuld. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening (:handelingskader ruimtelijke kwaliteit). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

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 de volgende uitgangspunten:

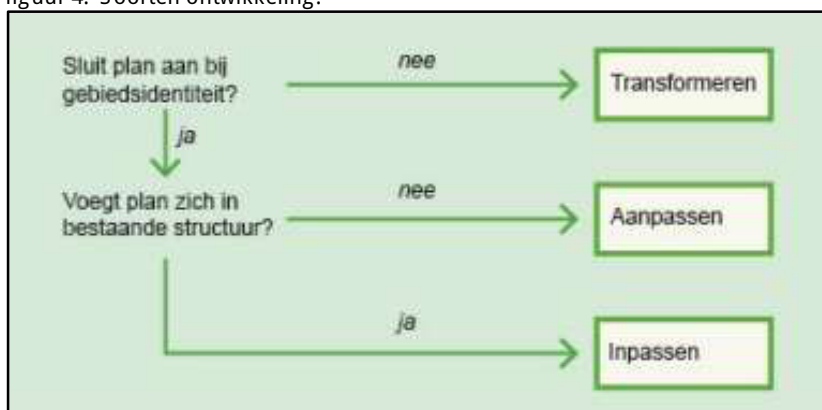
- ¿ De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied (:korrelgrootte) bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het :laadvermogen~ van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- ¿ Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

- ¿ Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.
- ¿ De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling.

- ¿ Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
- ¿ Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en 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. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
- ¿ Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven 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 en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

figuur 4. Soorten ontwikkeling.



De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorie¹ n onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Relatie tot het project

De beoogde ontwikkeling kan worden toebedeeld aan het type ontwikkeling :inpassing~. Het initiatief is gebiedseigen en past bij de schaal en aard van het landschap, doordat sprake is van een beperkte uitbreiding van het bestaande agrarisch bedrijf en de herbouw van de drie bestaande burgerwoningen. De bestaande structuren en kwaliteiten veranderen hierdoor niet tot nauwelijks. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten. Op basis van de kwaliteitskaart zijn de volgende richtpunten van belang:

1. De projectlocatie is voor wat betreft de :Laag van de ondergrond~ gelegen in het kustcomplex ~ zeezandafzettingen en de strandwallen en oude duinen. De richtpunten voor een ontwikkeling in dit gebied bedragen:
 - ¿ Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever).
 - ¿ Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen ~hoog en droog_ en ~laag en nat_ en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.
 - ¿ Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.
 - ¿ Ontwikkelingen dragen bij aan of versterken de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het strand en de duinen.
 - ¿ Ontwikkelingen dragen zorg voor het behoud van het openbare karakter en de afwisseling in de belevingskwaliteit (van druk naar rustig) langs de kust van Zuid-Holland. Nieuwe strandbebouwing voor verblijfsrecreatie nabij duingebied op rustige stranden is daarmee niet toegestaan.

De beoogde uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de herbouw van de drie voormalige personeelswoningen hebben geen invloed op de :Laag van de ondergrond~ en de daarbij behorende richtpunten.

2. Het projectgebied is op de :Laag van de cultuur- en natuurlandschappen~ aangegeven als onderdeel van het bollenlandschap. De richtpunten voor een ontwikkeling in dit gebied zijn:
 - ¿ Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
 - ¿ Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones.
 - ¿ Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.

De beoogde transformatie voorziet in beperkte toename van de verdichting op de projectlocatie, maar dit is beoogd ter plaatse van de bestaande verdichte zone. Door de uitbreiding van het bedrijfspand is het bollenteeltbedrijf toekomstbestendig. De bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap blijft hierdoor behouden. Het project levert een positieve bijdrage aan het behouden van de kwaliteiten van de :Laag van de cultuur- en natuurlandschappen~.

3. Op de :Laag van de stedelijke occupatie~ is het projectgebied aangegeven als onderdeel van het gebied voor bouwwerken voor energie-opwekking. Het richtpunt voor een ontwikkeling in dit gebied is:
 - ¿ Bij de plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energie-opwekking zal een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving.

In het voorliggende plan is geen sprake van de plaatsing van een nieuw bouwwerk voor energie-opwekking. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen effect op het richtpunt.

4. De projectlocatie is niet op de kaart :Laag van de beleving~aangeduid.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met en sluit aan op de van belang zijnde richtpunten uit de omgevingsvisie. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit. De Omgevingsvisie Zuid-Holland vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Per 1 april 2019 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hoe groot die ruimtelijke impact is wordt in specifieke gevallen bepaald aan de hand van gebiedsprofielen en door onderscheid te maken in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

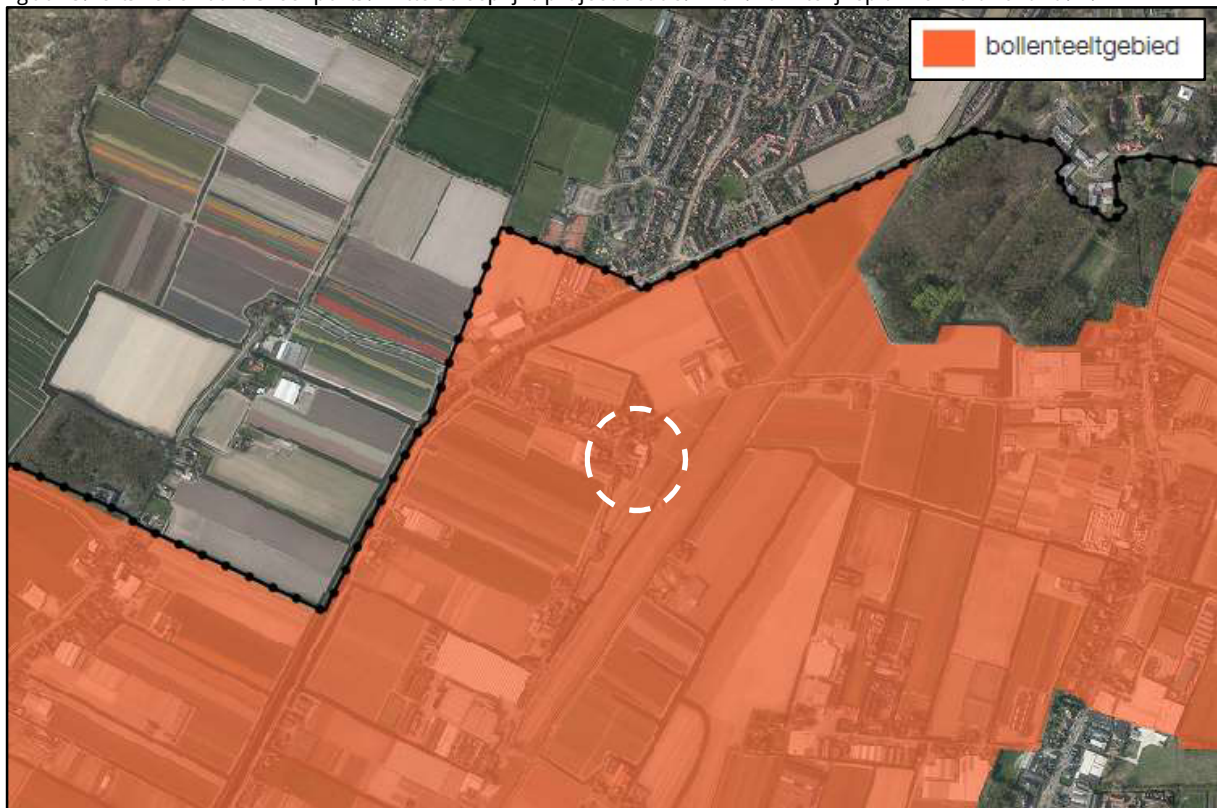
Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Op de kaart :Greenports~behorende bij de Omgevingsverordening Zuid-Holland is de projectlocatie aangegeven als onderdeel van het bollenteeltgebied. In artikel 6.17 :Bollenteeltgebied~van de omgevingsverordening is onder andere opgenomen dat de gronden binnen het bollenteeltgebied primair bollenteeltbedrijven toelaten. Daarnaast is in lid 7 eveneens opgenomen dat bestaande bebouwing of functies anders dan bollenteelt kunnen worden toegelaten in een bestemmingsplan. In

dit kader dient wel te worden aangetoond dat geen onevenredig aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het bollenteeltgebied.

figuur 5. Uitsnede kaart Greenports. Witte streeplijn: projectlocatie. Bron: ruimtelijkeplannenzuidholland.nl.



Relatie tot het project

De voorgenomen ontwikkeling op de projectlocatie bestaat uit het soort ontwikkeling 'inpassing'. Het plan is niet in strijd met artikel 6.9 van de Omgevingsverordening doordat het plan voor beperkte uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en de herbouw van de drie woningen past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en niet voorziet in wijzigingen op structuurniveau. Daarnaast past het project bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (zie tevens paragraaf 3.2.1).

De projectlocatie ligt binnen het bollenteeltgebied en voorziet, naast de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing voor het bloembollenteeltbedrijf met broeierij, in de herbouw van drie woningen. Onderhavig plan voorziet derhalve ook in een functie anders dan bollenteelt. Het betreft de herbouw van drie bestaande woningen welke reeds planologisch zijn toegestaan, waardoor in de beoogde ontwikkeling geen nieuwe functies anders dan bollenteelt, worden toegevoegd. De herbouw heeft tot gevolg dat de drie woningen op kortere afstand van de Nieuweweg en op grotere afstand van het agrarisch bedrijf worden gesitueerd. In dit kader kan gesteld worden dat de beoogde locatie van de voormalige personeelswoningen een positief effect heeft op de bruikbaarheid van het bollenteeltgebied. Gesteld kan worden dat de omvang van het bollenteeltgebied niet onevenredig wordt aangetast door de beoogde ontwikkeling. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en de herbouw van de woningen heeft geen invloed op de omvang van het bollenteeltgebied. De Omgevingsverordening Zuid-Holland vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020

De Regionale Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 weer in de regio Holland Rijnland. De structuurvisie is vastgesteld op 24 juni 2009, waarna in maart 2012 ingestemd werd met de eerste partiële herziening. Het doel van de regionale structuurvisie is om een goede balans te realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.

Relatie tot het project

Het beoogde plan voorziet in uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing en de herbouw van de drie voormalige personeelswoningen. Het oorspronkelijk karakter van het bollenteeltgebied blijft behouden door de uitbreiding van het bedrijf mogelijk te maken. De beoogde situatie voorziet immers in een toekomstbestendig bloembollenteeltbedrijf met broeierij. Doordat de voormalige personeelswoningen in de bestaande situatie al in gebruik zijn als burgerwoningen, heeft dit onderdeel van het plan eveneens geen effect op het oorspronkelijk karakter. Het project past binnen het doel van de regionale visie om het oorspronkelijke karakter te behouden en wel te kunnen (her)ontwikkelen.

3.3.2 Regionale agenda Omgevingsvisie 2040

Regionale agenda Omgevingsvisie 2040 :Hart van Holland~is een regionale samenwerkingsagenda van de gemeente Hillegom en nog 9 andere gemeenten. De agenda dient als bouwsteen voor de nog op te stellen gemeentelijke Omgevingsvisie. De agenda is hiermee zelfbindend voor de gemeenten en heeft geen directe werking voor burgers en bedrijven.

Relatie tot het project

Op het voorgenomen plan is de regionale samenwerkingsagenda niet van toepassing. Hiermee is de Regionale agenda Omgevingsvisie 2040 niet relevant voor de beoogde ontwikkeling en vormt de regionale agenda geen belemmering voor het project.

3.3.3 Ruimtelijke structuurvisie 2030

De gemeente Hillegom heeft in 2008 de visie "Ruimtelijk perspectief 2030" vastgesteld. Deze visie is samen met de andere bollengemeenten Lisse en Noordwijkerhout opgesteld. Het doel van deze visie is om verschillende ruimteclaims te analyseren, met elkaar te confronteren en tot een aantal afgewogen ruimtelijke ambities en ontwikkelingen te komen. De visie is richtinggevend voor de eigen gemeentelijke ruimtelijke ontwikkeling en is een ruimtelijke concretisering van de gezamenlijke Strategische Visie die in 2006 is vastgesteld.

Relatie tot het project

De projectlocatie is op de kaart aangewezen als onderdeel van de Greenport. In dit gebied wordt zorgvuldig ruimte geboden aan economische ontwikkelingen in combinatie met verbetering van de kwaliteit van het landschap, groene omzoming van stedelijke elementen en hogere beeldkwaliteit van gebouwen. Onderhavig project bestaat uit een ontwikkeling die past binnen de Greenport, voorziet in een toekomstbestendig bloembollenteeltbedrijf met broeierij en daarnaast ook een bijdrage levert aan meer ruimtelijke kwaliteit. Dit laatste wordt bewerkstelligd door onder andere de herbouw van woningen die voldoen aan de eisen van deze tijd en de landschappelijke inpassing van het plan. De ruimtelijke structuurvisie vormt geen belemmering voor het project.

3.3.4 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016

De 'Duin- en Bollenstreek', waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, staat voor een omvangrijke economische en landschappelijke vitaliseringsopgave. Om deze opgave voortvarend ter hand te nemen hebben de greenportgemeenten de Greenport OntwikkelingsMaatschappij (GOM) opgericht. Teneinde een wettelijk bindend planologisch kader vast te stellen, waarbinnen de GOM kan opereren, is de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) opgesteld (vastgesteld in 2016).

De ISG richt zich op een gemeenschappelijke inzet voor herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek in samenhang met verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten. In de ISG worden pijlers voor het ruimtelijk beleid tot 2030 beschreven.

Uitgaande van de eerdergenoemde ambities en uitgangspunten, hanteren de zes greenportgemeenten de volgende pijlers voor het ruimtelijk beleid tot 2030:

- ¿ Faciliteren van de herstructurering, versterking en vernieuwing van het gehele bollen-, vaste planten- en bloemencomplex in combinatie met verbetering van het landschap.
- ¿ Realiseren van de daarvoor benodigde ruimtelijke functiewijzigingen in de Duin- en Bollenstreek.
- ¿ Bijdragen aan de sociaaleconomische vitaliteit van de greenportgemeenten.
- ¿ Bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van de gehele regio Holland-Rijnland.

Deze pijlers zijn uitgewerkt tot strategische hoofdlijnen.

Relatie tot het project

Het project ligt in het gebied dat is aangeduid als 'Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering en integratie wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex'. Onderhavig plan, bestaande uit een toename van de bedrijfsbebouwing van het bestaande bloembollenteeltbedrijf met broeierij, sluit aan op de ambities en uitgangspunten zoals beschreven in de ISG. In combinatie met de herbouw van de woningen en de landschappelijke inpassing wordt tevens een verbetering van het landschap gerealiseerd. De ISG vormt derhalve geen belemmering voor het project.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hillegom 2030

Op 22 februari 2018 is de Omgevingsvisie Hillegom 2030 'Heerlijk Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland' vastgesteld en deze is op 17 oktober 2019 geactualiseerd. De Omgevingsvisie Hillegom 2030 is het resultaat van samenwerking tussen inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en de gemeente. De Structuurvisie Hillegom 2008, Gebiedsvisie Groen Genoegen 2011 en Gebiedsvisie Bedrijventerrein Pastoorslaan zijn door de gemeenteraad ingetrokken.

In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente op hoofdlijnen de koers van Hillegom op weg naar 2030. De omgevingsvisie Hillegom is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en gaat onder andere in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, gezondheid, duurzaamheid en cultureel erfgoed. Duurzaamheid is het leidende principe. In de Omgevingsvisie is Hillegom verdeeld in zes deelgebieden:

1. duurzame bloementuin
2. Hollandse weides
3. historisch hart
4. heerlijke woonplaats
5. werkplaats Hillegom
6. levendige linten

Per deelgebied zijn de belangrijkste karakteristieken en een koers beschreven. De projectlocatie is onderdeel van het deelgebied 'duurzame bloementuin' en het deelgebied 'levendige lint'.

Enkele van de belangrijke karakteristieken in het deelgebied :duurzame bloementuin~ zijn de kleuren, geuren en structuren van de open bollenvelden, de oude bollenschuren en de grote economische waarde voor Nederland. De koers in de :duurzame bloementuin~ bestaat onder andere uit het faciliteren van schaalvergroting, intensivering en herstructurering van de bollenteeltbedrijven mits er een bijdrage wordt geleverd aan:

- ¿ een 100% emissieloze en residuvrije teelt met een duurzaam bodemgebruik;
- ¿ landschappelijke kwaliteitsverbetering met behoud of versterking van de gebiedskarakteristieken, waaronder (de beleving/zichtbaarheid van) cultuurhistorische elementen, openheid en structuren;
- ¿ het realiseren van een robuust klimaatbestendig watersysteem;
- ¿ het verhogen van de karakteristieke natuurwaarden;
- ¿ het bollentoerisme;
- ¿ energiebesparing en/of de opwekking van duurzame energie.

De bouw van nieuwe woningen is in de Duurzame bloementuin in principe niet toegestaan, met uitzondering van de bouw van zogenaamde Greenportwoningen. Verder is in onderstaande figuur de koers samengevat en zijn de belangrijkste aspecten voor het gebiedsprofiel opgenomen.

figuur 6. Aanvullend afwegingskader voor initiatieven in de duurzame bloementuin. Bron: Omgevingsvisie Hillegom.

KOERS DUURZAME BLOEMENTUIN
• Faciliteren van schaalvergroting en herstructurering bollenteeltbedrijven • Overgang naar 100% emissieloze en residuvrije teelt • Opwekken van duurzame energie • Verbeteren ruimtelijke kwaliteit en versterken gebiedskarakteristieken • Benutten van recreatieve potenties • Verhogen biodiversiteit • Geen verslechtering milieukwaliteit
BELANGRIJKSTE ASPECTEN
Cultuurhistorie, biodiversiteit, ruimtelijke kwaliteit, gebiedskarakteristieken, milieukwaliteit, duurzaamheid, compensatie van bollengrond

Voor het deelgebied :Levendige linten~ geldt dat binnen de gemeente Hillegom een grote verscheidenheid aan typen bebouwingslinten aanwezig is. De karakteristieken van de linten vertellen veelal het verhaal van de cultuurhistorisch-landschappelijke ontstaansgeschiedenis van Hillegom. De linten lopen door verschillende deelgebieden, maar hebben een eigen karakter. De koers voor dit deelgebied is gericht op het behoud van de levendigheid van de linten. Daarnaast moeten ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de karakteristieken en kwaliteiten van het betreffende type lint. Dat betekent dus ook dat ontwikkelingen moeten passen binnen de maat en schaal van de linten.

figuur 7. Aanvullend afwegingskader voor initiatieven binnen de Levendige linten. Bron: Omgevingsvisie Hillegom.

KOERS LEVENDIGE LINTEN
• Verhogen van de woon- en leefkwaliteit • Versterken van de karakteristieken van het betreffende lint • Creëren van aantrekkelijke entrees van Hillegom / de Bollenstreek
BELANGRIJKSTE ASPECTEN
Cultuurhistorie, landschap, natuur, recreatie, duurzaamheid, gezondheid, maatschappelijke zorg, bijvoorbeeld zorgboerderij in bestaande bebouwing

Tot slot is in de omgevingsvisie opgenomen dat bij nieuwbouw van woningen in de zes deelgebieden onderstaande streefwaarden (GPR Gebouw) worden gehanteerd:

- Duurzaamheid Prestatie Gebouwen (DPG, combinatie van milieu en energie), minimaal een 8;
- gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal een 8;
- toekomstwaarde minimaal een 7.

Relatie tot het project

De projectlocatie is onderdeel van het deelgebied :duurzame bloementuin~en het deelgebied :levendige linten~. Hierna wordt per deelgebied beschreven wat de relatie tot de ontwikkeling is.

Duurzame bloementuin

Het bestaande bloembollenteeltbedrijf met broeierij hoort thuis in dit gebied. De toename van het bedrijfsvloeroppervlak is benodigd in verband met een tekort aan ruimte voor de opslag van de bloembollen in de cellen en voor de broeierij, maar voorziet niet in een uitbreiding van de beteelbare gronden. In de huidige situatie vindt de broeierij grotendeels buiten plaats waardoor de bollen niet goed geconditioneerd kunnen worden. In de beoogde situatie wordt derhalve het bedrijfsproces geoptimaliseerd.

Er wordt zoveel mogelijk gestreefd om een overgang naar 100% emissieloze bollenteelt te realiseren, echter is dit op het moment van opstellen van voorliggende rapportage nog niet mogelijk. Het verwarmen en drogen van de bollen vindt namelijk in de zomer plaats, waardoor een alternatieve energiebron als bijv. een warmtepomp niet mogelijk is. In de toekomst zullen de transportbewegingen van het vrachtverkeer meer en meer op basis van elektrische aandrijving geschieden, maar de mogelijkheden hiervoor zijn in de huidige tijd nog te beperkt. Wel wordt door het bedrijf al ingezet op elektrische heftrucks. Daarnaast wordt een uitbreiding op de reeds aanwezige hoeveelheid zonnepanelen voorzien. De opbrengst van het huidige aantal zonnepanelen (84) bedraagt gemiddeld 21.000 kW/jaar. Met de nieuw te plaatsen zonnepanelen (250) wordt een gemiddelde opbrengst van 62.500 kW/jaar behaald. Het verbruik van het bedrijf neemt door de uitbreiding toe met ca. 10.000 kW/jaar.

Het plan past binnen de omgevingsvisie doordat de ontwikkeling passend is binnen de :duurzame bloementuin~en er geen nieuwe woningen worden toegevoegd. De drie voormalige personeelswoningen worden in de beoogde situatie elders herbouwd, maar het aantal woningen blijft onveranderd. Daar komt bij dat de drie bestaande woningen reeds planologisch zijn toegestaan. Door de nieuwe locatie van de woningen valt het zicht op de bedrijfsbebouwing grotendeels weg, wat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse ten goede komt.

De recreatieve potenties worden in de huidige situatie reeds benut, door de naastgelegen pluktuin open te stellen voor toerisme en bezoek door basisscholen. De pluktuin wordt niet commercieel geëxploiteerd.

Ook wordt voorzien in een verhoging van de biodiversiteit en duurzaam bodemgebruik. Ten behoeve van de biodiversiteit worden natuurlijke en groene afschermingen aangebracht tussen de bedrijfsinrichting en de woningen op de locatie en in het openbaar gebied. Daarnaast worden 6 nestkasten aangebracht voor de huismus en vleermuis. Ten behoeve van duurzaam bodemgebruik worden een aantal maatregelen doorgevoerd:

- Meststoffen die worden toegevoegd zijn biologisch (gecomposteerd huishoudelijk GFT afval);
- Bedrijfsmatig organisch afval wordt op eigen terrein gecomposteerd en hergebruikt;
- Diepe ontwatering of diepploegen wordt niet toegepast;
- Machines worden efficiënt ingezet;
- Er wordt gebruik gemaakt van wisselteelt om op een natuurlijke wijze te voorkomen dat landbouwgrond uitgeput raakt en ziekten worden voorkomen;

- Er wordt minimaal gebruik gemaakt van chemische gewasbeschermingsmiddelen.

Levendige linten

In de omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen linten. De projectlocatie ligt op de kruising tussen het :zanderijlint~ en het :tuinderslint~. Voor de zanderijlinten is het van belang dat de hoogteverschillen tussen de hoge wege en het afgegraven zanderijenlandschap alsmede het karakteristieke profiel van de hoog liggende linten behouden blijven. Aan dit uitgangspunt wordt met de voorgenomen ontwikkeling niet getornd. Ook dienen nieuwe ontwikkelingen de maat en hoogteligging van de hoger liggende weg en bebouwing te respecteren en is nieuwe bebouwing niet toegestaan tegenover bestaande bebouwing bij enkelzijdig bebouwde linten. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop en nieuwbouw van drie bestaande woningen in het gebied. Er is daarmee geen sprake van een enkelzijdig bebouwd lint. De uitbreiding van het bedrijf, waar onderhavige ontwikkeling ook in voorziet, is tevens in overeenstemming met de uitgangspunten die gelden voor het zanderijlint.

Voor het tuinderslint is met name het behouden van de openheid en de verspreide bebouwingsstructuur van belang. Daarnaast dient het plaatsen van erfbeplanting te worden gestimuleerd, dient het overwegend agrarische karakter van de bebouwing behouden te blijven en dient bij nieuwe ontwikkelingen de woonbebouwing voorop de kavel te worden geplaatst, waarbij bedrijfsgebouwen achter de rooilijn van de woonbebouwing wordt gesitueerd. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in al deze uitgangspunten en draagt tevens bij aan versterking van het tuinderslint. Zoals onder de relatie tot het deelgebied :duurzame bloementuin~ reeds is beschreven draagt de nieuwe woonbebouwing bij aan afscherming van het zicht op de (uit te breiden) bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt op en rondom het erf voorzien in het aanbrengen van beplanting.

Tot slot is voor de ontwikkeling van de drie sloop-nieuwbouw woningen een GPR-berekening uitgevoerd. De volledige GPR-berekening is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten luiden als volgt:

Woning	Onderdeel	Ambitie	Score
Vrijstaande woning	Energie	8	8,8
	Milieu	8	7,3
	Gezondheid	8	8,1
	Gebruikskwaliteit	8	7,7
Twee-onder-een-kapwoning links	Energie	8	9,1
	Milieu	8	7,5
	Gezondheid	8	8,1
	Gebruikskwaliteit	8	8,0
	Toekomstwaarde	7	7,7
Twee-onder-een-kapwoning rechts	Energie	8	9,2
	Milieu	8	7,5
	Gezondheid	8	8,1
	Gebruikskwaliteit	8	8,0
	Toekomstwaarde	7	7,7

Gemiddeld kan overal de streefwaarde 8,0 voor de DPG gehaald worden. Daarnaast wordt aan de overige streefwaarden voldaan.

Conclusie

De Omgevingsvisie Hillegom 2030 :Heerlijk Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland~vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.4.2 Woonvisie Hillegom 2015-2019

De gemeenteraad heeft in maart 2016 de Woonvisie Hillegom 2015-2019 (Top van de Bollenstreek, Woonvisie Hillegom 2015 - 2019, Woonvisie Bollen-3) vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. Om een goede afstemming van bouwplannen te garanderen, wordt in de regio Holland Rijnland de Woningbehoefteraming van de provincie gehanteerd.

Relatie tot het project

Doordat in onderhavig project geen toename van het aantal woningen wordt beoogd en er sprake is van de herbouw van verouderde woningen welke planologisch reeds zijn toegestaan, vormt de gemeentelijke woonvisie geen belemmering voor onderhavig project.

3.4.3 Welstandsnota 2016

Met de herziening van de welstandsnota in 2016 heeft de gemeente Hillegom het welstandsbeleid geactualiseerd en vereenvoudigd. In de nota is onderscheid gemaakt in gebieden en objecten. De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit zoals linten, woonwijken en bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven gevolgd door een waardering en een verwachting over eventuele veranderingen. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstandstoets. De welstandscriteria zijn te zien als een uitwerking van de algemene criteria, die de voor een bouwplan gewenste eigenschappen beschrijven.

Relatie tot het project

De projectlocatie ligt grotendeels binnen het gebied :Lint~. De linten zijn de uitlopers van de dorpscentra. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met hoofdzakelijk kleinschalige bebouwing aan groene straten. De linten zijn in de welstandsnota aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het behoud van de linten als onderscheidende bebouwingsvorm. Met name in de aanvraag omgevingsvergunning onderdeel bouwen dient rekening te worden gehouden met de ligging in het bijzonder welstandsgebied. Echter is voorliggend plan stedenbouwkundig beoordeeld door middel van het indienen van een vooroverleg. Onderhavig plan is hierin beoordeeld als `een goede verbetering. De beeldkwaliteit is wat ons betreft akkoord en zou op termijn kunnen worden voorgelegd aan de Welstandscommissie . Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het plan nogmaals voorgelegd aan de Welstandscommissie.

figuur 8. (fragment van) Gebiedskaart. Rode streeplijn: projectlocatie. Bron: welstandsnota Hillegom.



3.4.4 Duurzaamheidsbeleid

De gemeenteraad heeft vastgesteld dat Hillegom energieneutraal moet zijn in 2030 en geheel klimaatneutraal in 2050. Tegelijkertijd met de omgevingsvisie is het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2018-2022 vastgesteld waarin de verschillende acties staan beschreven. De impact van deze ontwikkelingen op de uitstraling van de leefomgeving en belevingswaarde van bewoners zal altijd moeten worden meegenomen in de afwegingen. Met de Omgevingsvisie als kompas, wil de gemeente samen met inwoners en ondernemers ook doelen bereiken op het gebied van duurzaamheid (:people, planet en profit). Initiatieven moeten niet alleen bijdragen aan de kernkwaliteit van het deelgebied, maar ook aan een duurzame toekomst voor Hillegom en omgeving, op basis van het afwegingskader behorende bij de Omgevingsvisie.

Gemeente Hillegom vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is zodanig bouwen dat zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid ontstaan, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving. Hillegom streeft er naar bij elk bouwplan de schade aan het milieu op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de ontwikkelingen op een zo hoog mogelijk niveau brengen. Alle bouwwerken (oud en nieuw) zullen een bijdrage moeten leveren aan deze doelstelling door energie te besparen en/of duurzaam op te wekken.

Relatie tot het project

De toename aan energieverbruik door de uitbreiding van het bedrijf wordt gecompenseerd door het aanbrengen van extra zonnepanelen (250 stuks). De nieuwe woningen worden niet aangesloten op het aardgasnetwerk, in tegenstelling tot de bestaande woningen die daar wel nog op aangesloten zijn. De nieuwe woningen worden voorzien van een warmtepomp, zodat deze gasloos worden gerealiseerd. De EPC van de nieuwe woningen ligt ruim onder de norm van de huidige wetgeving. Bij de aanvraag om een bouwvergunning worden de EPC-berekeningen overlegd.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Verkeer- en parkeren

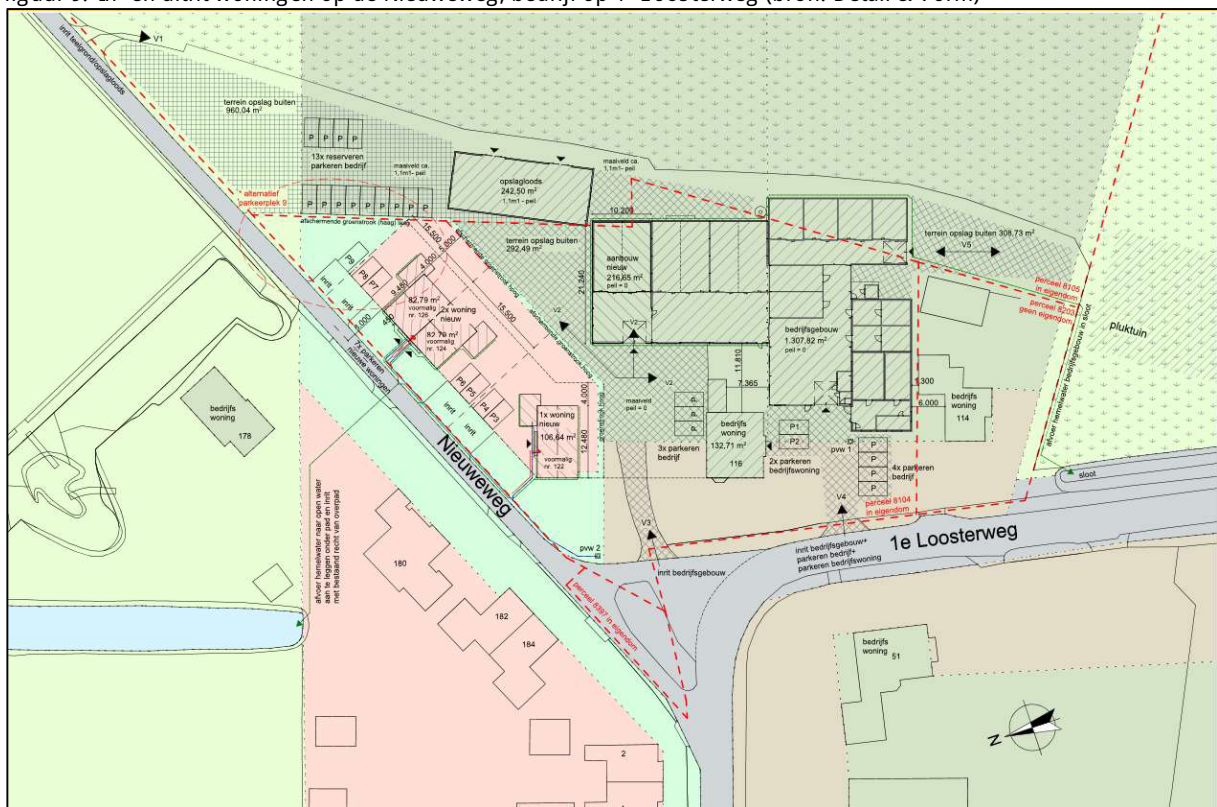
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling dient beoordeeld te worden wat het effect op de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie is en hoe de ontsluiting geregeld wordt. Dit om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Ontsluiting

In de huidige situatie worden de woningen ontsloten op de kruising van de 1^e Loosterweg met de Nieuweweg en Margrietenlaan. Deze bestaande in- en uitrit is voor de woningen verkeersongevirig. Er wordt voor de nieuw te realiseren woningen derhalve een nieuwe in- en uitrit aangelegd op de Nieuweweg, zover mogelijk bij de kruising vandaan. Hierdoor wordt een verkeersveilige(re) situatie gecreëerd. De in- en uitrit van de (bestaande) bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning(en) blijft gehandhaafd.

Een en ander is weergegeven op onderstaand figuur.

figuur 9. In- en uitrit woningen op de Nieuweweg, bedrijf op 1^e Loosterweg (bron: Detail & Vorm)



Verkeersgeneratie

De verkeersaantrekkende werking is afhankelijk van de functie van het project en de ligging van het projectgebied. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW-rekentool geraadpleegd. Ten opzichte van de huidige (planologische) situatie wordt door de voorgenomen ontwikkeling enkel extra verkeer gegenereerd door de beoogde bedrijfsuitbreiding. De drie nieuw te bouwen woningen zijn immers reeds toegestaan op basis van het vigerende planologische regime.

De rekentool is ingesteld op de volgende uitgangspunten:

- Hoofdgroep werken
- Type bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief
- Hoeveelheid m² bvo uitbreiding 217 m²
- Gemeente Hillegom
- Ligging in buitengebied

Uit de rekentool volgt dat op een maatgevende openingsdag (in een gemiddelde maand) de verkeersgeneratie 14 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Deze verkeersbewegingen worden ontsloten op de 1^e Loosterweg, welke deze verkeersgeneratie goed kan opvangen.

Parkeren

De gemeenteraad van Hillegom heeft op 26 januari 2017 het bestemmingsplan :Parapluplan Parkeren vastgesteld. Met het verdwijnen van de grondslag voor het toetsen aan stedenbouwkundige aspecten in de gemeentelijke bouwverordeningen, is het wenselijk op een andere wijze te voorzien in een toetsingskader voor parkeren. Met het parapluplan wordt voor het gehele gemeentelijke grondgebied voorzien in een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst op parkeeraspecten. Het parapluplan legt de koppeling met het gemeentelijk parkeerbeleid, te weten de :Nota Parkeernormen, 2016. Een nieuwe ontwikkeling dient aan de regels uit deze uitvoeringsnota te voldoen.

In beginsel is enkel de uitbreiding van het bedrijf als een nieuwe ontwikkeling aan te merken, daar de drie woningen reeds zijn toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan evenals de huidige bedrijfsbebouwing. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat het oppervlak beteelbare gronden niet toeneemt en hierdoor de capaciteit van het bloembollenteeltbedrijf met broeierij slechts uitbreid door een toename van bebouwd oppervlak. Zoals onder het kopje :verkeersgeneratie reeds is aangegeven bedraagt het oppervlakte van de beoogde bedrijfsuitbreiding ca. 217 m² en is het bedrijf aan te merken als een arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid bedraagt de parkeernorm in het buitengebied voor een dergelijk bedrijf 1,1 per 100 m² bvo. Het aandeel bezoekers (5%) maakt onderdeel uit van deze norm. Voor de bedrijfsuitbreiding dienen derhalve 3 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden ($1,1 \times 2,17 = 2,4$). Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Op eigen terrein is hier ruim voldoende plaats voor. Derhalve wordt voldaan aan de parkeernormen van gemeente Hillegom.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de aanwezige parkeerplaatsen voor de reeds bestaande functies gehandhaafd dienen te worden. Deze parkeerlast bedraagt als volgt:

- Bestaande bedrijfsbebouwing bedraagt ca. 1.550 m² bvo. De parkeerbehoefte bedraagt derhalve 17 parkeerplaatsen ($1,1 \times 15,5 = 17,0$).
- Bestaande woningen welke worden herontwikkeld op de locatie. De parkeerbehoefte voor woningen met een oppervlak tussen groter dan 150 m² bvo bedraagt in het buitengebied 2,2 per woning. In deze parkeernorm is het aandeel bezoekers van 0,3 verwerkt. De te herontwikkelen woningen (aantal vier, inclusief bedrijfswoning) hebben een oppervlakte die allen groter zijn dan 150 m². De parkeerbehoefte bedraagt derhalve 9 parkeerplaatsen ($2,2 \times 4 = 8,8$).

De totale parkeerbehoefte voor de bestaande en nieuwe functies bedraagt 29 parkeerplaatsen. Op het terrein worden in totaal 29 parkeerplaatsen gerealiseerd. Een en ander is nader weergegeven op de situatietekening van de toekomstige situatie, welke hiervoor in figuur 8 is weergegeven en als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd. Hierbij dient opgemerkt te worden dat voor de parkeerplaats nummer 9 ook een alternatieve locatie is opgenomen.

Er wordt ruimschoots voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Conclusie

De locatie is op een passende wijze ontsloten. Daarnaast kan deze ontsluiting de verkeersgeneratie goed opvangen en wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

4.2 Archeologie

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

Gemeentelijk beleid

Het archeologisch beleid van gemeente Hillegom is gebaseerd op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart (Schute, mei 2017, RAAP-rapport 1459). Op dit moment wordt het beleid geactualiseerd in samenwerking met de overige bollengemeenten. Nieuwe plannen worden opgesteld conform en getoetst aan de vernieuwde archeologische waardenkaart (Wink, K., 2014: Archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart gemeenten Katwijk, Noordwijk, Lisse, Teylingen en Hillegom (Raap-rapport 2852).

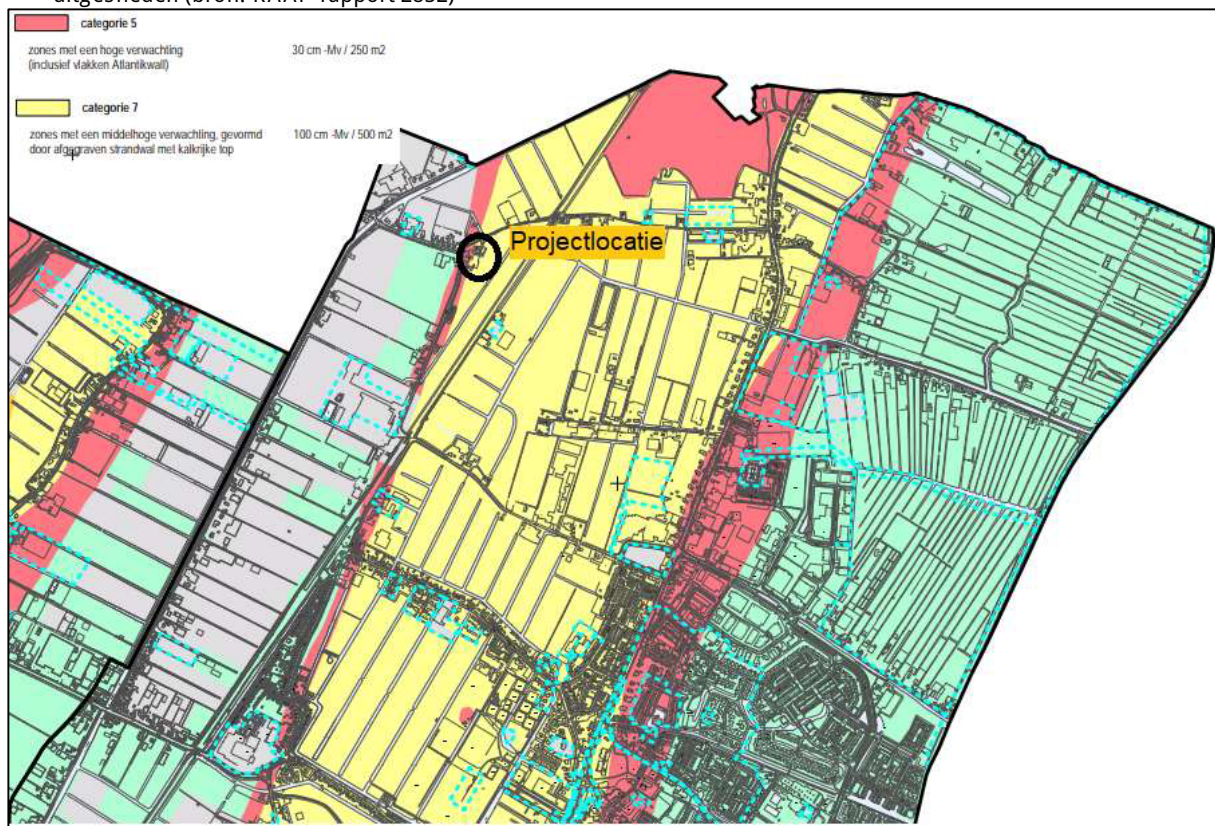
Relatie tot het project

Op basis van de hiervoor genoemde archeologische verwachtings(waarden)- en beleidskaart is de projectlocatie grotendeels gelegen in een gebied met middelhoge verwachting (categorie 7). In ruimtelijke plannen geldt de stelregel dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstoringen groter dan 500 m² en dieper dan 100 cm beneden maaiveld. Voor een klein deel is de projectlocatie gelegen in een gebied met hoge verwachting (categorie 5). Hiervoor geldt de stelregel in ruimtelijke plannen dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstoringen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld.

Een deel van de te herbouwen woningen valt binnen de zone met een hoge archeologische verwachting. Op basis van de tekeningen en de beleidskaart wordt er voornamelijk vanuit gegaan dat het oppervlakte van 250 m² niet wordt overschreden. Het overige deel van de woningen en de uitbreiding van het bedrijf is gelegen in een zone met middelhoge verwachting. Het oppervlak van deze nieuwbouw overschrijdt de grens van 500 m² niet. Derhalve kan geconcludeerd worden dat een archeologisch onderzoek voor beide zones niet vereist is. De oppervlakte-eis van beide verwachtingszones wordt immers niet overschreden. In figuur 8 is een uitsnede van de archeologische verwachtings(waarde)- en beleidskaart opgenomen.

Tijdens de bouwperiode dient in het geval dat archeologische resten worden aangetroffen dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

figuur 10. Uitsnede archeologische verwachtings(waarde)- en beleidskaart Hillegom, projectlocatie indicatief uitgesneden (bron: RAAP-rapport 2852)



Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Cultuurhistorie

Nota Belvedere (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvedere beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2021 in werking treedt.

Erfgoedverordening gemeente Hillegom 2010

Op 1 oktober 2010 is de Erfgoedverordening gemeente Hillegom 2010 in werking getreden. De Erfgoedverordening stelt regels vast over het aanwijzen van gemeentelijke monumenten. Daarnaast zijn artikelen uit de Erfgoedwet in de gemeentelijke verordening opgenomen die betrekking hebben op de instandhoudingsplicht van monumenten en beeldbepalende objecten. Ook informatie over rijksmonumenten die in de gemeente zijn gelegen worden in het gemeentelijk erfgoedregister

opgenomen. Daarnaast geldt dat de gemeenteraad verplicht is om een commissie in te schakelen die adviseert over omgevingsvergunningen bij (rijks)monumenten.

Relatie tot het project

Op de projectlocatie zijn geen monumenten aanwezig. De locatie is eveneens niet gelegen in beschermd stads- of dorpsgezicht en kent geen cultuurhistorische waarden. Derhalve vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Relatie tot het project

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 15 januari 2020 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het hoogheemraadschap dat er een waterstaatkundig belang is. In deze waterparagraaf wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de waterstaatkundige belangen.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink zoveel mogelijk vermeden, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

Een deel van de projectlocatie is in de huidige (planologische) situatie reeds verhard. In de huidige situatie is reeds 1.804 m² aan verhard oppervlak aanwezig, bestaande uit:

- ca. 254 m² verharding ter plaatse van de bestaande woningen inclusief bijgebouwen;
- 1.550 m² verharding ter plaatse van de bestaande bedrijfsbebouwing inclusief opslagloods.

De te slopen aanwezige woningen worden herbouwd. Het oppervlak van de nieuwe woningen bedraagt 272 m² (inclusief aanbouwen). Netto wordt er dus 18 m² aan verhard oppervlak toegevoegd ($272 - 254 = 18$). De bestaande bedrijfsbebouwing wordt uitgebreid met een aanbouw, welke een oppervlakte van 217 m² heeft.

In totaal bedraagt het toe te voegen verhard oppervlak derhalve 235 m² ($18 + 217 = 235$).

Conform het beleid van het hoogheemraadschap dient sprake te zijn van watercompensatie, indien meer dan 500 m² verharding wordt toegevoegd. Zoals hiervoor beschreven wordt met de voorgenomen ontwikkeling slechts 235 m² aan verhard oppervlak toegevoegd. Derhalve is watercompensatie niet aan de orde.

Beschermde gebieden

De projectlocatie is niet in of in een beschermingszone van een primaire of secundaire waterkering gelegen.

Riolering

Voor de nieuwe woningen wordt voorzien in een gescheiden schoon- en vuilwater rioleringsstelsel.

De uitbreiding van het bedrijfsgebouw wordt aangesloten op de bestaande riolering van de huidige bedrijfsbebouwing.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen (significant) negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het wateraspect vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking :Bedrijven en milieuzonering~in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking :Bedrijven en milieuzonering~zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

figuur 11. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-uitgave zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, waarbij direct naast woningen ook andere functies voorkomen, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-uitgave gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De

afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met een afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Relatie tot het project

De projectlocatie is gelegen in gemengd gebied. In de directe omgeving van het projectgebied komt zowel bedrijvigheid (ten westen en oosten van het projectgebied) als woningbouw (ten noorden van het projectgebied) voor. Hierdoor dienen de richtafstanden te worden aangehouden voor het omgevingstype gemengd gebied.

De voorgenomen ontwikkeling behelst zowel de herbouw en relocatie van de bestaande woningen op het perceel als het uitbreiden van de aanwezige bedrijvigheid op de projectlocatie. Hieronder worden beide onderdelen getoetst aan het aspect bedrijven en milieuzonering.

Nieuwe woningen ten opzichte van de bedrijvigheid

De drie reeds aanwezige woningen op de projectlocatie worden gesloopt en herbouwd op de projectlocatie. De volgende bedrijven zijn in de omgeving van de projectlocatie bekend:

- Handelskwekerij J.M. van Berkel aan de Nieuweweg 156
- Jac. P. Heemskerk en Zn. BV aan de 1^e Loosterweg 51
- Firma C.A. Heemskerk & Zn aan de 1^e Loosterweg 116 (onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling)

In onderstaande tabel zijn de milieucategorie¹ n van de bedrijven weergegeven alsmede de bijbehorende richtafstand en de werkelijke afstand tot de bedrijven (gemeten vanaf de gevel van de nieuwe woning) weergegeven. Op basis hiervan kan beoordeeld worden of wordt voldaan aan de richtafstanden die gelden in gemengd gebied.

tabel 1. Omliggende bedrijven projectlocatie

Bedrijf	Adres	SBI Code	SBI Omschrijving	Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied (m)	Werkelijke afstand vanaf gevel nieuwe woning (m)
Handelskwekerij J.M. van Berkel	Nieuweweg 156	52102, 52109.A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1	50 (gevaar) en 30 (geluid)	130
Jac P. Heemskerk en Zn. BV	1 ^e Loosterweg 51	011, 012, 013.1	Tuinbouw: bedrijfsgebouwen	2	10	40
Firma C.A. Heemskerk & Zn (onderdeel van de ontwikkeling)	1 ^e Loosterweg 116	011, 012, 013.1	Tuinbouw: bedrijfsgebouwen	2	10	5

De woningen zijn enkel binnen de richtafstand van het bedrijf Firma C.A. Heemskerk & Zn gelegen, aan de overige richtafstanden wordt voldaan. Dit bedrijf maakt onderdeel uit van de voorgenomen ontwikkeling. Het maatgevende hinderaspect van dit bedrijf is geluid. Om die reden is akoestisch onderzoek uitgevoerd door ZRI (documentcode LOH1901R001). Op basis van het onderzoek kan beoordeeld worden of gemotiveerd afgeweken kan worden van de richtafstand doordat een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen geborgd kan worden. Uit het onderzoek blijkt dat, met het treffen van geluidreducerende voorzieningen aan de ventilatoren van de drogingsinstallatie in de maatgevende gebruikssituatie van de inrichtingen de wettelijke grenswaarden op de woninggevels niet worden overschreden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat voorafgaand aan de oplevering van de nieuw te bouwen woningen door ZRI een geluidmeting wordt uitgevoerd om na te gaan of de berekende waarden overeenkomen met de praktijk. Als uit de metingen blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de drogingsinstallatie op de gevels van de woning in de praktijk lager is en daarmee

voldoet aan de wettelijke grenswaarden, dan worden er geen geluidreducerende maatregelen getroffen. Dit is in dat specifieke geval dan niet meer nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door ZRI het totale geluidniveau van het bedrijf en ook de deelbijdragen van de vellenafzuiging en van de laad- en losactiviteiten en in- en uitrijden van landbouwtractoren of motorrijtuigen met beperkte snelheid berekend en beoordeeld. Een aantal van deze bronnen overschrijdt in zeer beperkte mate de wettelijke grenswaarden. Door het incidentele karakter waarop deze bronnen gebruikt worden (maximaal 12 keer per jaar voor de vellenafzuiging en maximaal 1 keer per dag voor de vrachtwagen) is deze situatie volgens ZRI acceptabel.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat gemotiveerd kan worden afgeweken van de richtafstand. Het volledige akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Uitbreiding bedrijvigheid ten opzichte van omliggende woningen

De dichtstbijzijnde woningen ten opzichte van de uit te breiden bedrijvigheid op de projectlocatie zijn de woningen aan de:

- 1^e Loosterweg 122 t/m 126 (onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling);
- Nieuweweg 178
- Nieuweweg 180
- Nieuweweg 182
- Nieuweweg 184

De uit te breiden bedrijvigheid valt onder milieucategorie 2 (SBI Code 011, 012, 013.1) waarvoor binnen gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geldt. Het maatgevende hinderaspect hierbij betreft het aspect geluid. Alle woningen aan de Nieuweweg (178 t/m 184) zijn op meer dan 20 meter afstand gelegen. Derhalve wordt voor deze woningen voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Daar komt bij dat de toegang tot het bedrijfsterrein niet wijzigt als gevolg van het plan. De extra te realiseren parkeerplaatsen voor de uitbreiding van de bedrijvigheid worden ontsloten via een nieuwe toegang aan de Nieuweweg (meest noordelijke gelegen). Deze toegang zal niet leiden tot een belemmering voor de bestaande woningen in het kader van bedrijven en milieuzonering.

De woningen aan de 1^e Loosterweg 122 t/m 126 (maken onderdeel uit van de voorgenomen ontwikkeling) zijn op ca. 5 meter afstand gelegen. De parkeerplaatsen behorende bij deze nieuwe woningen zijn te bereiken via een inrit aan de Nieuweweg. Er dient gemotiveerd te worden afgeweken van de richtafstand. In dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door ZRI (documentcode LOH1901R001) om te kunnen beoordelen dat een goed woon- en leefklimaat bij de woningen geborgd wordt. In de bedrijvigheid niet wordt belemmerd.

Op basis van het onderzoek kan beoordeeld worden of gemotiveerd afgeweken kan worden van de richtafstand doordat een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen geborgd kan worden. Uit het onderzoek blijkt dat, met het treffen van geluidreducerende voorzieningen aan de ventilatoren van de drogingsinstallatie in de maatgevende gebruikssituatie van de inrichtingen de wettelijke grenswaarden op de woninggevels niet worden overschreden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat voorafgaand aan de oplevering van de nieuw te bouwen woningen door ZRI een geluidmeting wordt uitgevoerd om na te gaan of de berekende waarden overeenkomen met de praktijk. Als uit de metingen blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de drogingsinstallatie op de gevels van de woning in de praktijk lager is en daarmee voldoet aan de wettelijke grenswaarden, dan worden er geen geluidreducerende maatregelen getroffen. Dit is in dat specifieke geval dan niet meer nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door ZRI het totale geluidniveau van het bedrijf en ook de deelbijdragen van de vellenafzuiging en van de laad- en losactiviteiten en in- en uitrijden van landbouwtractoren of motorrijtuigen met beperkte snelheid berekend en beoordeeld. Een aantal van

deze bronnen overschrijdt in zeer beperkte mate de wettelijke grenswaarden. Door het incidentele karakter waarop deze bronnen gebruikt worden (maximaal 12 keer per jaar voor de vellenafzuiging en maximaal 1 keer per dag voor de vrachtwagen) is deze situatie volgens ZRI acceptabel.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat gemotiveerd kan worden afgeweken van de richtafstand. Het volledige akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Drift van gewasbeschermingsmiddelen bollenteelt in relatie tot de nieuwe woningen

Naast de te hanteren richtafstanden uit de VNG-brochure, dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld te worden of de nieuwe woningen geen hinder ondervinden van drift van gewasbeschermingsmiddelen als gevolg van de open bollenteelt. Door de wind komt een deel van de middelen neer in de omgeving, waar het mogelijk effect heeft op de gezondheid van omwonenden. De gronden naast de bestemming wonen zijn bestemd als :agraris- bollencultuur`.

Op deze gronden kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Er bestaan geen wettelijke bepalingen inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen. In het kader van de omgevingsvergunning dient een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen plaats te vinden, het milieubelang niet uitgezonderd, waarbij de aan te houden afstand tussen de gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object aanwezig zal zijn.

Als vuistregel wordt tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector, de boomteelt en de glastuinbouw in het algemeen een afstand van 50 meter aangehouden in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Toepassing van deze vuistregel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in het algemeen niet onredelijk geacht.² De vuistregel van 50 meter betreft geen minimaal aan te houden afstand. Het is mogelijk om in een bepaalde situatie gemotiveerd van deze afstand af te wijken. Uit een uitspraak van 31 augustus 2016 van de Afdeling blijkt dat het mogelijk is om bij vollegrondsteelt van gewassen, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, af te wijken van de vuistregel.³ Bij dergelijke vollegrondsteelt worden gewasbeschermingsmiddelen op een zodanige wijze gebruikt dat daarbij nauwelijks een spuitnevel ontstaat die de omgeving negatief kan beïnvloeden. Dit in tegenstelling tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij bomen- of fruitteelt, waarvoor ook de hiervoor genoemde vuistregel van 50 meter kan worden gehanteerd. In dit geval werd een afstand van 9,5 meter voldoende geacht, mede omdat het woonerf is afgeschermd door een heg, die eventuele resten van gewasbeschermingsmiddelen zal tegenhouden.

De nieuwe woningen komen op een afstand van ca. 30 meter van de teelbare (bloembollen)gronden te liggen. De woningen liggen dus binnen de afstand van 50 meter conform de vuistregel uit de jurisprudentie. In de huidige planologische situatie zijn de drie woningen op kortere afstand van de bloembollengronden, reeds toegestaan. Om drift te voorkomen worden tijdens het spuitproces de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er wordt gespoten bij een windsnelheid van 2 - 3 meter per seconde;
- met een rijsnelheid van 6 - 8 km/u;
- de spuitboom wordt maximaal 50 cm boven de gronden gehouden.

1

² AbvRS, 23 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP3436

³ AbvRS, 31 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2373

Daarnaast liggen de akkers ca. 1,1 meter lager ten opzichte van het maaiveld ter plaatse van de woningen. De hoogte van het maaiveld van de akkers loopt af richting het oosten. Ter plaatse van de nieuwe twee-onder-een-kapwoning wordt het terrein afgeschermd door een 1 meter hoge haag (vanggewas). Het aansluitende agrarisch terrein ligt ca. 1,1 m lager (akkerrand) waardoor een afscherming van 2,1 meter ontstaat. Het terrein achter de afscherming wordt niet voor de teelt gebruikt, waardoor een overgangsgebied aanwezig is.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt vertaald als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

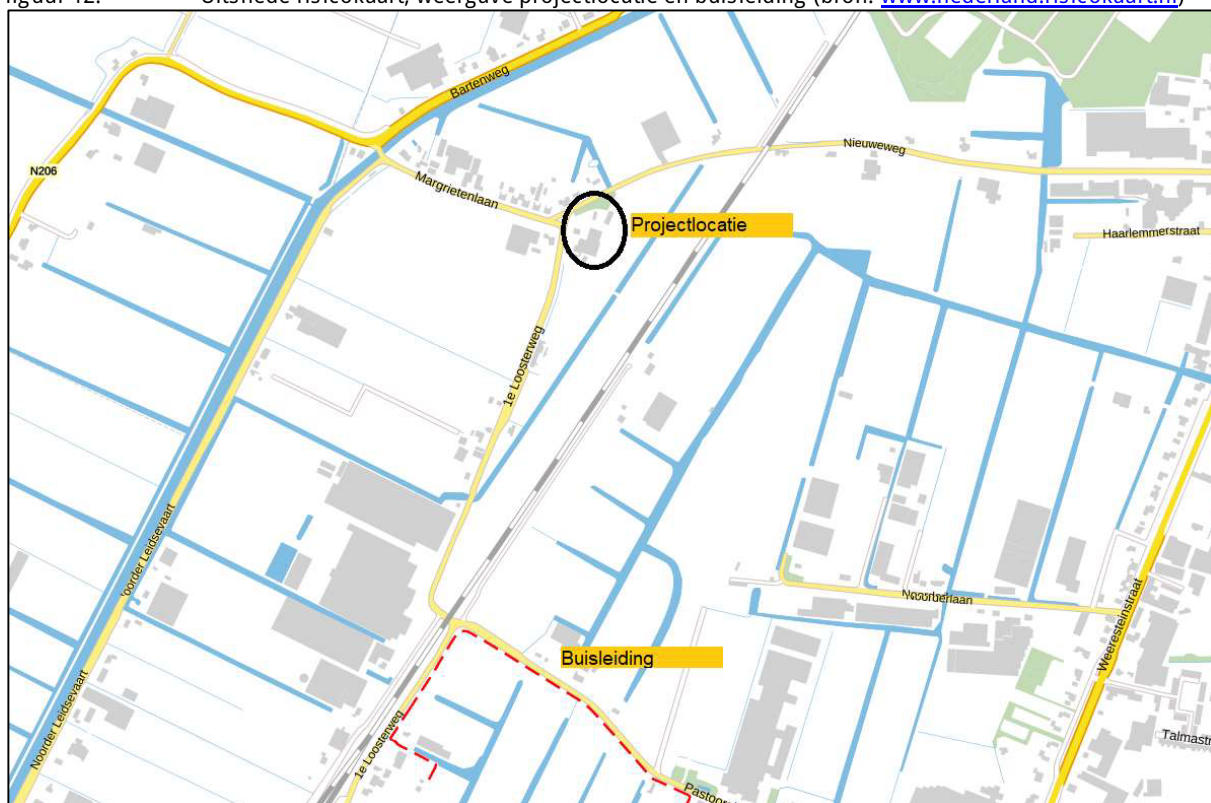
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Relatie tot het projectgebied

Op de risicokaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen.
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabijgelegen transportroute.
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen. De projectlocatie is immers op meer dan 650 meter afstand van een (hogedruk) aardgasleiding gelegen. Deze aardgasleiding heeft een werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 324 mm. De 1%-letaliteitscontour van deze buisleiding bedraagt 140 meter. De 100%-letaliteitscontour bedraagt 70 meter. De aardgasleiding vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

figuur 12. Uitsnede risicokaart, weergave projectlocatie en buisleiding (bron: www.nederland.risicokaart.nl)



Conclusie

De projectlocatie is op voldoende afstand van de risicobronnen gelegen en de voorgenomen ontwikkeling zelf is ook geen risicovolle activiteit. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Bodem

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Relatie tot het projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft onder andere de herbouw van drie woningen. Woningen zijn gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigingen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Derhalve dient beoordeeld te worden of de locatie reeds geschikt is of geschikt moet worden gemaakt voor de woonfunctie. Voor de gehele ontwikkeling op de projectlocatie (dus ook ter plaatse van de geplande bedrijfsuitbreiding) is een verkennend en nader bodemonderzoek en uitgevoerd door onderzoeksbureau Kwinfra. De rapportages zijn opgenomen in bijlage 2 en 3 van deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

Analyseresultaten verkennend bodemonderzoek

De analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn onder te verdelen in een analyseresultaat van de grond en een analyseresultaat van het grondwater:

1. Analyseresultaat grond

De zeer plaatselijk zwak baksteenhoudende bovengrond is licht verontreinigd met kwik, zink, PAK en PCB. Verder is de bovengrond niet tot plaatselijk sterk verontreinigd met lood. De sterke verontreiniging met loods is aangetoond in de bovengrond ter plaatse van boring 02. De zintuiglijk schone ondergrond is licht verontreinigd met lood.

2. Analyseresultaat grondwater

Het grondwater is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.

Conclusies en advies verkennend bodemonderzoek

Gezien de aangetoonde verontreinigingen wordt de hypothese onverdacht niet bevestigd. De oorzaak van de aangetoonde verontreinigingen is op basis van de huidige gegevens niet eenduidig te verklaren. De aangetoonde sterke verontreiniging met lood in de bovengrond ter plaatse van boring 02 geeft aanleiding om ter plaatse een nader bodemonderzoek uit te voeren conform de NTA5755. Op basis van dit nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of op de locatie al dan niet sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarbij meer dan 25 m³ grond boven de interventiewaarde verontreinigd is met lood.

Analyseresultaten nader bodemonderzoek

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat alleen de bovengrond ter plaatse van boring 02 sterk is verontreinigd met lood. Verticaal is de verontreiniging ter plaatse van boring 101 vanaf 0,5 m- mv afgeperkt tot onder de tussenwaarde. Horizontaal is de verontreiniging afgeperkt middels de boringen 103 t/m 105 tot onder de tussenwaarde en met boring 102 tot onder de achtergrondwaarde.

Conclusie en advies nader bodemonderzoek

De eerder in voorgaand onderzoek aangetoonde sterke verontreiniging met lood in de bovengrond is zowel verticaal als horizontaal in voldoende mate afgeperkt. De omvang van de sterke verontreiniging met lood in de grond bedraagt naar verwachting ten hoogste circa 4 kuub. Op basis van de omvangsbepaling kan geconcludeerd worden dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Eindconclusie Kwinfra

De onderzoeksresultaten van het verkennend en nader bodemonderzoek volgens onderzoeksbureau Kwinfra geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het onderhavige plan.

Conclusie

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat de bovengrond licht tot matig verontreinigd is met lood. Alhoewel dit formeel gezien geen belemmering vormt voor de afgifte van de omgevingsvergunning voor het onderhavige plan, wordt hier nog opgemerkt dat het gebruik van de bodem met de functie wonen en tuin niet zonder meer geschikt is voor jonge kinderen. Om eventuele blootstelling aan lood te voorkomen, worden de toekomstige bewoners geadviseerd en doorverwezen naar de website van de GGD Holland Midden waarop tips zijn vermeld om evt. blootstelling te voorkomen.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. In de Wet geluidhinder wordt een aantal typen objecten beschermd, waaronder woningen.

Relatie tot het projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling bestaat onder andere uit de herbouw van de drie bestaande woningen. Voor deze her te bouwen woningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor zowel wegverkeers-

als railverkeerslawaaï. Het onderzoek is uitgevoerd door ZRI (documentcode LOH1901R002) en de rapportage is als bijlage 4 opgenomen van deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusie en aanbevelingen worden hieronder weergegeven.

Conclusie en aanbevelingen akoestisch onderzoek.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelastingen op de gevels t.g.v. de gezoneerde wegen en het railverkeer de voorkeursgrenswaarde (van respectievelijk $L_{den} = 48$ dB en $L_{den} = 55$ dB) overschrijden. De hoogst berekende geluidbelasting t.g.v. wegverkeerlawaaï is 50 dB en t.g.v. railverkeer is 59 dB (inclusief aftrek art. 110g Wgh). De maximale ontheffingswaardes van 58 dB voor wegverkeer en 68 dB voor railverkeer worden niet overschreden.

Uit paragraaf 4.2 van het akoestisch onderzoek blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet wenselijk zijn omdat deze stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke en financiële aard. Daarnaast zijn zij onvoldoende doeltreffend in verhouding tot de omvang van het bouwplan en de mate van overschrijding. Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen niet wenselijk zijn wordt verzocht een procedure op te starten voor het verkrijgen van hogere grenswaarden. De geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies wordt afgestemd op deze gecumuleerde waarde, zodat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot het maximale binnengeluidniveau/ de karakteristieke geluidwering van de gevels.

Conclusie

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn hogere grenswaarden vereist. Deze worden aangevraagd. Met deze hogere grenswaarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen.

Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetwijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- ⌚ geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- ⌚ een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- ⌚ een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- ⌚ een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden

gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (1 g/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de sloop- en nieuwbouw van drie woningen op de projectlocatie en de uitbreiding van het bestaande bedrijf met ca. 217 m². Gezien de omvang van de voorgenomen ontwikkeling is de ontwikkeling 'Niet in betekende mate' (NIBM). Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Op www.nsl-monitoring.nl (geraadpleegd op 15 januari 2019) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie (rekenpunt 16007866) de concentraties van stikstofdioxide NO₂, fijnstof PM₁₀ en fijnstof PM_{2,5} in 2020 respectievelijk 15,5, 17,7 en 10,2 µg/m³ bedragen. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} bedraagt deze 25 µg/m³. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentratie van zowel fijnstof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

Opgemerkt dient te worden dat rekenpunt 16007866 het dichtstbijzijnde rekenpunt van de projectlocatie is. Dit rekenpunt is gelegen aan de Bartenweg. De heersende concentraties ter plekke langs Nieuweweg zullen lager zijn dan de concentraties langs de Bartenweg. Door het schoner worden van de autotechniek is de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager.

figuur 13. Achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de projectlocatie

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie ter plaatse van rekenpunt 16007866		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	15,5	17,7	10,2
Grenswaarden	40	40	25

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de

Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Natura 2000-gebieden worden beschermd op basis van de Habitatrichtlijn (HR). Deze gebieden zijn aangewezen als Natura-2000 gebied omdat er bijzondere habitattypen en/of bijzondere plant- en diersoorten aanwezig zijn. Laatstgenoemde kunnen van stikstofgevoelige habitattypen afhankelijk zijn. Vanaf 1 juli 2015 is gewerkt met de PAS: de Programmatische Aanpak Stikstof. De PAS is het beleid waarmee Nederland het hoofd bood aan de problematiek rond stikstof en natuur. In de PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waarbinnen ten minste één stikstofgevoelig habitatype voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof.

Met een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen (ECLI:NL:RVS:2019:1603). De uitspraak heeft een aantal belangrijke gevolgen voor toekomstige en bestaande ontwikkelingen. Zo zijn de eerder geldende drempelwaarden komen te vervallen. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Deze toename van stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de realisatiefase (bouwwerkzaamheden) en de gebruiksfase (het gebruiken van het plan).

Natuurnetwerk Nederland

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Natuurnetwerk Nederland (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

Relatie tot het projectgebied

Soortenbescherming

Omdat de voorgenomen ontwikkeling onder andere ziet in de sloop van de drie bestaande woningen op de projectlocatie, is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd om te beoordelen of binnen het projectgebied soorten voorkomend die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming. De quickscan is uitgevoerd door ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes & Groot. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten van de quickscan worden hieronder samenvattend weergegeven.

Conclusie soortenbescherming quickscan Wnb

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibie¹ n, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibie¹ n en grondgebonden zoogdieren alleen vrijgestelde soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte vrijgestelde soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten ¶¶¶n of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer, Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Nader onderzoek huismus en vleermuizen

Door Van der Goes & Groot is in de periode april tot en met september 2020 nader onderzoek uitgevoerd naar de vleermuis en huismus. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten uit het onderzoek worden hieronder beschreven.

Het onderzoek naar de huismus is uitgevoerd conform het Kennisdocument Huismus, versie 1.0, Bijl 12 juli 2017. Op 17 april en 7 mei 2020 is het plangebied bezocht om de verblijfplaatsen van Huismussen te inventariseren. Tussen de verschillende bezoeken lag minimaal tien dagen. De bezoeken vonden plaats tussen twee uur na zonsopkomst en twee uur voor zonsondergang en zijn uitgevoerd bij gunstige (weers-)omstandigheden (geen regen, harde wind en/of kou, geen overmatige verkeersdruk). Door langzaam rond te lopen en te posten in het plangebied en door regelmatig te luisteren, wordt duidelijk of- en waar Huismussen aanwezig zijn. Tijdens elk van de inventarisatierondes is daarbij het gehele plangebied bezocht. In het plangebied of de omgeving daarvan, werden in het geheel geen waarnemingen gedaan van aanwezige Huismussen.

Het onderzoek naar de vleermuis is uitgevoerd aan de hand van de richtlijnen uit het protocol voor vleermuisinventarisaties, zoals dat is opgesteld door het Vleermuisvakberaad (Vleermuisvakberaad, 2017). Door middel van veldwerk zijn de daadwerkelijke aanwezigheid en verspreiding van vleermuizen in het plangebied onderzocht. Er zijn vijf bezoeken volbracht in de periode mei tot en met september 2020. Tijdens alle veldbezoeken is gekeken naar aanwezige vliegroutes en

foerageergebieden in het plangebied. Deze gebruiksfuncties zijn vooral te verwachten in luwe delen van het plangebied en langs lijnvormige landschapselementen. In het plangebied :Loosterweg Hillegom zijn vier soorten vleermuizen aangetroffen, te weten de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis, de laatvlieger en de rosse vleermuis. Er werden langsvliegende, foeragerende exemplaren en baltsende vleermuizen waargenomen. Verblijfplaatsen in bomen of gebouwen binnen het plangebied zijn niet vastgesteld. De in vlucht baltsende vleermuizen vertoonden geen gebouw gebonden activiteit en konden niet aan aanwezige bebouwing worden gekoppeld. Het foerageergebied binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen :essentieel deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken. Na realisatie van de plannen zal vanwege de ontwikkelde begroeiing en gerealiseerde bebouwing de beschutting toenemen en zal het terrein geschikt blijven voor foeragerende vleermuizen. De tijdelijke achteruitgang van foerageermogelijkheden is vanwege de grootte van het plangebied zeer beperkt en kan opgevangen worden omdat vleermuizen kunnen uitwijken naar vergelijkbaar en beter foerageergebied in de omgeving.

Vanwege het ontbreken van de huismus en verblijfplaatsen van vleermuizen en/of andere beschermde gebruiksfunctie die in betekende mate worden aangetast, is het niet nodig een ontheffing aan te vragen in het kader van de Wet natuurbescherming. Hierbij dient nog opgemerkt te worden dat buiten het projectgebied (en daarmee het onderzoeksgebied) een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is aangetroffen. Gezien de locatie van deze zomerverblijfplaats in relatie tot de beoogde bedrijfsuitbreiding, kan worden geoordeeld dat de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis niet zal worden aangetast. Ook in dit kader is het aanvragen van een ontheffing niet nodig.

Houtopstanden

Uit de quickscan Wet natuurbescherming van Van der Goes & Groot is ook onderzoek gedaan naar te kappen houtopstanden. Dit heeft geleid tot de volgende conclusie:

Er worden buiten de (volgens de Wnb bepaalde) bebouwde kom gelegen beplantingen gekapt. Deze beplanting behoort tot het erf van de locatie en valt derhalve onder punt b van in í 4.1 genoemde bepalingen ten aanzien van Houtopstanden in de Wet Natuurbescherming. Op grond hiervan wordt het plangebied niet beschermd als bijzondere houtopstand. Bovendien zal de te kappen beplanting niet groter zijn dan 1000 m², voorziet het plan niet in het kappen van meer dan 20 bomen (in een rijbeplanting) en is niet geregistreerd in de themakaart Waardevolle bomen van het Groenbeleidsplan Gemeente Hillegom. _

Er is derhalve geen sprake van een meld- en herplantingsplicht.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of NNN. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Kennemerland-Zuid, op circa 1,2 km afstand. Gezien de grote afstand, afscherming en aard van het werk, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Wel kan door de aanleg- en gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling stikstofemissie veroorzaakt worden. Om het effect hiervan op het Natura 2000-gebied te bepalen is door DGMR een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (rapport M.2019.1136.00R002). De resultaten hiervan worden hieronder samenvattend weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het onderzoek volgt de volgende conclusie:

Bouwfase

Uit de berekeningen volgt dat het uitvoeren van de werkzaamheden voor bouwfase 1 (sloop en bouw woningen) en bouwfase 2 (bouw bedrijfsuitbreiding en aanleg parkeerterrein) geen relevante bijdrage heeft op de stikstofgevoelige natuurgebieden in de omgeving. De berekende depositie voldoet aan de afgeronde grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar.

Aandachtspunt voor de ontwikkelaar. De beoogde aannemer moet bij het uitvoeren van de werkzaamheden alleen werktuigen inzetten die nieuwer zijn dan 2014. Hierdoor kan worden voldaan aan de EURO Stage IV standards en de uitgangspunten van dit onderzoek.

Gebruiksfasen

Zowel voor de gebruiksfase van het referentiejaar 2004 als in de toekomstige gebruiksfase is sprake van een stikstofdepositie van 0,01 mol/ha/jaar op het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. Er is echter geen sprake van een toename van de stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Om dit te bepalen, is een verschilberekening uitgevoerd in het kader van intern salderen.

Voor de gebruiksfase geldt een vergunningplicht Wet natuurbescherming, onderdeel stikstof. Doordat als gevolg van deze ontwikkeling geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie (intern salderen), kan de vergunning Wet natuurbescherming worden verleend. Hiervoor moet wel een aanvraag worden ingediend. _

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering. Uit het nader onderzoek naar de huismus en vleermuis is gebleken dat geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is vereist. Daarnaast is wel een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk omdat gebruik wordt gemaakt van intern salderen (gebiedsbescherming). Deze vergunning is aangevraagd bij de Omgevingsdienst Haaglanden en doorloopt een separate procedure. De vergunning staat de uitvoerbaarheid van dit plan echter niet in de weg.

5.7 Besluit m.e.r.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Voor alle activiteiten die op de D-lijst staan geldt bovendien sinds 16 mei 2017 dat het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

Relatie tot het project

De voorgenomen ontwikkeling omvat de uitbreiding van de aanwezige bedrijfsbebouwing en de herbouw van de drie bestaande woningen op de projectlocatie. Een dergelijke ontwikkeling kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten

gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 2 maart 2020 is een aanvraag voor een aanvraag tot verlenen van een vergoeding voor de beoogde ontwikkeling (geactualiseerd op 8 januari 2021). In de aanvraag wordt het bevoegd gezag verzocht het besluit te nemen dat, gelet op de aard en omvang van het project en de daarmee gepaard gaande milieugevolgen, een milieueffectrapportage niet gerechtvaardigd is en dat kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanvraag met daarin de vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de bijlage 7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten behoeve van een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken van het bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de uitvoering van het project, het project wordt economisch uitvoerbaar geacht. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open. Met deze procedure wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer de omwonenden betrokken bij het initiatief. De initiatiefnemer heeft het plan toegelicht aan de direct omwonenden van de projectlocatie. Het gaat hier om de bewoners van de huisadressen Margrietenlaan 2, Nieuweweg 178+180+182+184. De bewoners van de Nieuweweg 180 hebben verzocht het zicht op de T-splitsing Margrietenlaan, 1^e Loosterweg, Nieuweweg vanuit de hoek van hun woning vrij te houden. De vrijstaande woning is in lijn gebracht met de bestaande woning 1^e Loosterweg 116, daarmee blijft het open karakter richting de kruising bestaan.

7 Conclusie

De initiatiefnemer heeft als doel op de projectlocatie het bestaande bedrijf uit te breiden en de drie aanwezige woningen te herbouwen. Voor deze ontwikkeling wordt een planologische procedure doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen.

Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

Bijlage

1 GPR-berekening

Bijlage

2 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage

3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage

4 Nader bodemonderzoek

Bijlage

5 Akoestisch onderzoek wegverkeer- en
spoorweglawaai

Bijlage

6 Ecologische quickscan

Bijlage

7 Nader onderzoek huismus en
vleermuis

Bijlage

8 Stikstofdepositieberekening



Nota beantwoording zienswijze 1^{ste} Loosterweg 116

Gemeente Hillegom, 14 oktober 2021

Inleiding

Op 9 juni 2021 is door het Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek (CHG), mede namens de Stichting Vrienden van Oud Hillegom, een zienswijze ingediend op de ontwerp omgevingsvergunning '1^e Loosterweg 116 en 122-126 Hillegom'. Dit betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw, de sloop van een drietal woningen en de nieuwbouw van drie woningen op een andere locatie. Voor deze ontwikkeling is op 4 maart 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd. Op 28 april 2021 is het ontwerpbesluit door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hillegom gepubliceerd en ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken, van 29 april tot en met 9 juni 2021. De ingediende zienswijze is binnen te gestelde periode ingediend en ontvankelijk te verklaren.

Samenvatting zienswijze en reactie gemeente

Opmerking vooraf

De zienswijze heeft voor een groot deel betrekking hebben op de bomenkap en de grondwerkzaamheden voor het verwijderen van de boomwortels. Wat dat betreft is hij niet gericht tegen het voornemen om vergunning te verlenen voor bouwen in afwijking van het bestemmingsplan.

Voor de kap van de bomen is immers geen vergunning nodig, omdat het geen bomen betreft die op de lijst staan van bomen waarvoor een kapverbod geldt.

Bij de uitvoering van de bomenkap heeft aanvrager tevens grondwerk uitgevoerd, maar ook die werkzaamheden maken geen deel uit van de afwijkingsprocedure.

Ten overvloede bevat dit document wel een reactie op het ingebrachte commentaar.

Elementen van de zienswijze

- **De gemeente onderkent niet de cultuurhistorische waarde van het stukje afgegraven oerduin gelegen op de oudste strandwal.**

Wat er ook zij van de waarde van dit stukje oerduin, de geldende beleidsdocumenten van de gemeente Hillegom bevatten geen regels die de cultuurhistorische waarde ervan als landschappelijk element beschermen. Alleen de eventuele archeologische waarde ervan wordt beschermd.

Volgens het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 (inclusief 1^{ste} herziening 2007) ligt de projectlocatie namelijk in archeologisch waardevol gebied. Op grond met deze bestemming mag volgens artikel 28A van het bestemmingsplan niet worden gebouwd. Dit artikel bevat een vrijstellingsmogelijkheid. Deze kan worden toegepast als met een archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische resten aanwezig zijn of dat die niet worden geschaad.

Na de vaststelling van het genoemde bestemmingsplan heeft de gemeente nieuw archeologiebeleid vastgesteld. Dat beleid is vastgelegd in de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (*Wink, K. e.t. 2014: Toelichting op de archeologische verwachtings(waarden) kaart en beleidskaart Gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom, Weesp (Raap-rapport 2852)*).

Uit dit beleid blijkt, dat het grootste deel van de locatie zich bevindt op de overgang van een strandwal naar een afgegraven strandwal met kalkrijke top. Daar geldt een middelhoge verwachting voor archeologische resten op een diepte vanaf 1 m -mv. Archeologisch onderzoek is bij deze verwachting pas verplicht bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 1 m beneden het maaiveld.

Voor het deel direct langs de 1e Loosterweg geldt een hoge verwachting, waarbij archeologisch onderzoek verplicht is voor ingrepen groter dan 250 m² die dieper gaan dan 30 cm – mv. Binnen deze locatie is één woning geprojecteerd van ca. 100 m². Met de totale ontwikkeling van drie woningen en de uitbreiding van het bedrijfsgebouw blijft men binnen de 500 m², zodat archeologisch onderzoek volgens het beleid niet verplicht is.

Het geldende beleid is vastgesteld op basis van onderzoek. Daarom kan het gelden als archeologisch onderzoek als bedoeld in het zesde lid van artikel 28A van het bestemmingsplan. Op basis hiervan is het verantwoord met de uitgebreide procedure af te wijken van het bouwverbod van artikel 28A.

- **Ruimtelijke onderbouwing is niet voorzien van een ambtelijke notitie, waarin wordt ingegaan op de vraag of het advies compleet is.**

In het genomen ontwerpbesluit is aangegeven dat het college heeft kunnen instemmen met de voor deze ontwikkeling opgestelde ruimtelijke onderbouwing inclusief bijbehorende bijlagen, als onderleggers bij het genomen besluit.

- **Het is op grond van artikel 28A van genoemd bestemmingsplan verboden om grondwerkzaamheden uit te voeren of bomen te rooien zonder vergunning van B&W. Op grond waarvan mocht de initiatiefnemer beginnen met het afgraven van het duin en het kappen van bomen en bosschages?**

Volgens artikel 28A, lid 7 onder d van het bestemmingsplan is het verboden zonder aanlegvergunning bos of boomgaard te rooien waarbij stobben worden verwijderd. Ter plaatse van de uitgevoerde werkzaamheden was geen sprake van een boomgaard of van bos, zodat een aanlegvergunning voor het verwijderen van de stobben niet was vereist. Op grond van sub a van genoemd artikellid is het verboden zonder aanlegvergunning grondbewerkingen uit te voeren op een grotere diepte dan 75 cm.

Het is niet meer na te gaan of de uitgevoerde werkzaamheden zijn uitgevoerd tot op een grotere diepte dan 75 cm. Voor zover dit het geval is geweest, was sprake van overtreding van artikel 28, lid 7 onder a van het bestemmingsplan. Handhaving met als doel het herstel van de vorige toestand is gezien de aard van het beschermde belang – het behoud van bestaande archeologische resten – onmogelijk.

- **In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over 'houtopstanden'. Wij constateren dat er meer dan 20 forse bomen zijn gekapt, die een historische en landschappelijk geheel vormden op het afgegraven duin. Herbeplanting, voor zover dit mogelijk is, ligt in de rede.**

Op basis van de Algemene Plaatselijk Verordening (APV) van de gemeente Hillegom, artikel 4:11b, leden 1 en 3 geldt een kapverbod voor waardevolle bomen, bomen die staan op een waardevol boomvlak en bomen die zijn aangeplant op grond van een herplantplicht. Nu geen van deze situaties van toepassing was, was voor het kappen van de bomen geen kapvergunning noodzakelijk. Een herplantplicht ligt derhalve niet in de rede.

- **Wij zouden graag onderbouwd willen zien vanaf welke bodemhoogte er gemeten wordt. Dit in verband met de archeologische waarden- en verwachtingskaart, waarin gesteld wordt dat bij een hoge verwachtingswaarde (cat. 5) archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een bodemverstoring groter dan 250m² en dieper dan 30cm beneden het maaiveld, waarin een gedeelte van de bebouwingsgrond onder valt.**

Op basis van het bestemmingsplan Landelijk gebied 1997 was het noodzakelijk om archeologisch onderzoek te doen bij bouwwerken groter dan 50 m² en werkzaamheden dieper dan 75 cm, omdat het gehele plangebied is gearceerd als 'archeologisch waardevol gebied'. Het is zoals hiervoor reeds is aangegeven gebruikelijk om bij een dergelijk oud bestemmingsplan in de ruimtelijke onderbouwing gebruik te maken van recentere archeologische inzichten, zoals de reeds genoemde gemeentelijke archeologische

verwachtings- en beleidskaart. Dat geldt behalve ten aanzien van bouwen zoals hiervoor vermeld ook voor andere werken en werkzaamheden.

Nogmaals wordt vermeld dat de locatie zich blijkens genoemde kaart bevindt op een plaats waar een middelhoge verwachting geldt voor archeologische resten op een diepte vanaf 1 m beneden maaiveld. Daarom is archeologisch onderzoek op deze locatie pas verplicht bij ingrepen dieper dan 1 m beneden maaiveld. Onderzoek is pas verplicht bij ingrepen groter dan 500 m². In het deel van het gebied waar een hoge verwachting geldt is onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 250 m² die dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld.

Als maaiveldhoogte moet worden aangehouden de daadwerkelijke hoogte van het maaiveld ter plaatse.

De totale ontwikkeling van de drie woningen en de uitbreiding van het bedrijfsgebouw blijft binnen de marges zoals benoemd in het beleid aangaande archeologie. Aanvullend archeologisch onderzoek was derhalve niet noodzakelijk, hetgeen ook zo is verwoord in de ruimtelijke onderbouwing.

- **Het complete gebied, dus ook de gehele strook met hoge archeologische verwachting, is afgegraven. Het CHG verzoekt de gemeente om onderzoek naar de grondwerkzaamheden te doen en aanhangende dit onderzoek geen besluiten te nemen.**

Zoals al is aangegeven, is verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk en is onderzoek naar grond die reeds is afgegraven en afgevoerd niet mogelijk.

- **Heeft er een archeologisch onderzoek plaatsgevonden? Zo ja, dan graag inzage. Zo nee, welke acties gaat de gemeente daarin nemen?**

Zie bovenstaand. Zoals aangegeven was er geen noodzaak tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek, aangezien het plan binnen de daarvoor geldende grenswaarden van het meest recente beleid blijft.

- **Waarom komen de begane grond woningen 1,5 meter boven het niveau te liggen dat de planregels voorschrijven voor de Nieuweweg? Waarom bouwt men in het duin en niet erop?**

Het peil van de nieuw te realiseren woningen is gerekend ten opzichte van de aansluitende Nieuweweg en ligt hier 150mm boven, niet 1,5 meter. Bij het bepalen van dit peil is aansluiting gezocht bij de bestaande woningen aan de overzijde van de Nieuweweg.

- **In de ruimtelijke onderbouwing wordt een te eenzijdig beeld gegeven van de landschappelijke inpassing en verbetering van het landschap ten faveure van de initiatiefnemer en ten koste van het landschappelijk beeld. Welke verbeteringen zijn gerealiseerd? Er is gekozen voor een ligging van het nieuwe bedrijfsgebouw, die de huidige zichtlijn op het achterliggende land verloren doet gaan. Wij stellen dat de huidige open zichtlijn naast de huidige bedrijfsruimte groter wordt als de oude woningen zijn verdwenen en als het nieuwe bedrijfsgebouw niet op die locatie wordt geplaatst, maar achter de bestaande gebouwen.**

Uiteraard is er sprake van een ruimere zichtlijn bij sloop van de oude woningen en het achterwege laten van de nieuwe bedrijfsbebouwing op de voorgestelde plaats. Realisering van de nieuwbouw achter de bestaande bedrijfsbebouwing zou echter ten koste gaan van bollengrond.

Daar komt bij dat de huidige zichtlijn tussen de bedrijfsbebouwing en de bestaande woningen met bijgebouwen door al uiterst minimaal is, zodat het plan in dat opzicht nauwelijks een beperking hiervan oplevert.

Gelet op het vorenstaande en de mogelijkheden en beperkingen van de lokale situatie is geoordeeld dat het voorgestelde plan is voorzien van een toereikende stedenbouwkundige onderbouwing.

Buiten dit plan om:

- **In de gemeente Hillegom bevinden zich meer locaties met restanten van oud duin (Lokhorsterduin, Molenduin, etc.). Graag vernemen wij of u bereid bent deze locaties te inventariseren, vast te leggen en te waarderen tijdens het lopende vaststellingsproces van uw cultuurhistorische waardenkaart.**

Over de wenselijkheid van inventarisatie van oud duin zal buiten deze procedure een afweging worden gemaakt in het kader van het omgevingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorgenomen afwijkingsbesluit.