



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Ruimtelijke onderbouwing

Ampèrestraat 8d, Hillegom

Gemeente Hillegom

Datum: 24 februari 2022

Projectnummer: 110129.03

ID: NL.IMRO.0534.OMGVAmperestraat8d-va01

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en voorgeschiedenis	3
1.2	Besluitgebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Projectbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde situatie	8
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Uitvoeringsaspecten	19
4.1	Milieueffectrapportage	19
4.2	Bodem	19
4.3	Geluid	20
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Bedrijven en milieuzonering	22
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Water	26
4.8	Natuur	29
4.9	Archeologie	31
4.10	Cultuurhistorie	32
4.11	Verkeer en parkeren	32
5	Uitvoerbaarheid	34
5.1	Economische uitvoerbaarheid	34
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

Bijlagen

- Bijlage 1: beeldkwaliteitplan met beplantingsvoorstel
- Bijlage 2: verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: quick scan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 4: digitale watertoets
- Bijlage 5: quick scan natuur, inclusief stikstof
- Bijlage 6: archeologisch bureauonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en voorgeschiedenis

Aan de Ampèrestraat 8D te Hillegom is Manege Hillegom gevestigd. Het perceel herbergt een manegegebouw van circa 5.000 m² (bestaande uit een dubbele binnenbak, 64 paardenboxen en een kantine), twee buitenbakken, een weide voor de paarden, paddocks, een mestopslagplaats en een schuur voor opslag van hooi. Daarnaast zijn er 64 parkeerplaatsen en een fietsenstalling aanwezig.

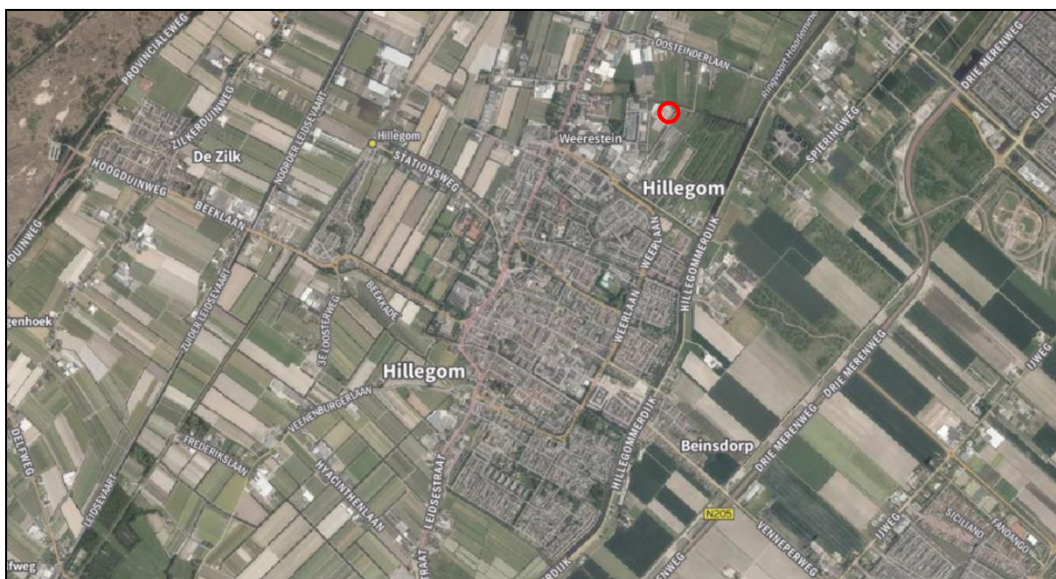
Destijds is de manege op verzoek van de gemeente verplaatst naar de huidige locatie. Dit was een uitgebreid proces. De oorspronkelijke locatie was niet meer wenselijk door hinderaspecten ten opzichte van een te realiseren woonwijk. Door het verstedelijkingsproces in de veenweidegebieden te keren en de gebieden toegankelijker te maken voor recreanten, kan het gebied functioneren als stedelijk uitloopgebied. Het gebied werd ontsloten en opengesteld voor recreanten. De manege vervult daarbij een recreatieve functie en past daarmee binnen de visie op het gebied de Vosse- en Weerlanerpolder.

In maart 2017 is er een omgevingsvergunning verleend voor de plaatsing van een tijdelijke bedrijfswoning bij de manege; dit in afwachting van de procedure voor een permanente bedrijfswoning. In november 2017 is de tijdelijke bedrijfswoning geplaatst. De tijdelijke bedrijfswoning is in de huidige situatie nog aanwezig. Het voornemen bestaat om de tijdelijke bedrijfswoning te verwijderen en ten oosten daarvan een permanente bedrijfswoning te realiseren. Het college van B&W heeft medewerking verleend aan de tijdelijke woning in het kader van dierenwelzijn en dierveiligheid.

Het voornemen bestaat nu om de tijdelijke situatie om te zetten naar een permanente en duurzame situatie om zo te allen tijde het welzijn en de gezondheid van de aanwezige dieren te kunnen waarborgen. Bedrijfswoningbouw is echter niet toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan. Door toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wil de gemeente Hillegom een omgevingsvergunning verlenen voor de permanente bedrijfswoning. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied maakt deel uit van het perceel van Manege Hillegom aan de Ampèrestraat 8D en bevindt zich net buiten de bebouwde kom van de kern Hillegom, in de Vosse- en Weerlanerpolder. Aan de noord-, oost- en zuidzijde grenst het perceel aan de weidegronden en sloten van de polder. Aan de westzijde is bedrijventerrein Horst ten Daal gesitueerd. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven. De exacte begrenzing van het besluitgebied is op de kaart, behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing, weergegeven.



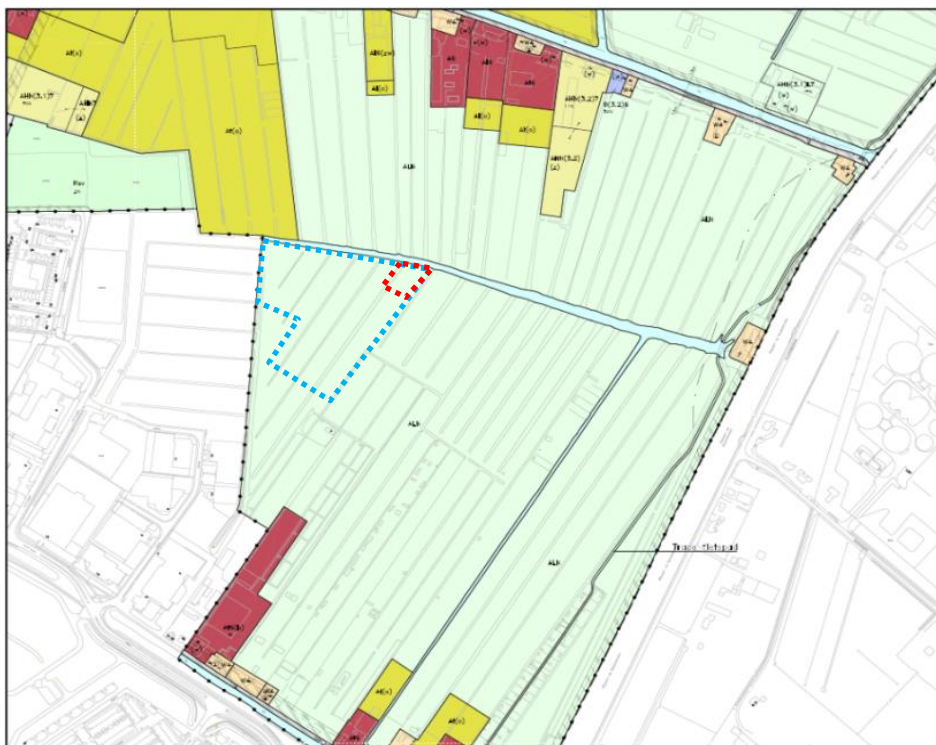
Ligging van het besluitgebied (rode cirkel) in relatie tot Hillegom (bron: pdok.nl)



Globale begrenzing besluitgebied (rode arcering) binnen het perceel van de manege (blauwe arcering) bron: pdok.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'De Polders', zoals vastgesteld op 9 maart 2000 door de gemeenteraad van Hillegom. De gronden van het besluitgebied hebben binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden'. Navolgend is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met arcering perceel manege (blauw kader) en besluitgebied (rood kader) bron: ruimtelijkeplannen.nl

Binnen de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden' zijn de gronden bestemd voor:

- de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- de bescherming van de landschapswaarden en de natuurwaarden in de vorm van openheid;
- watergangen ten behoeve van de waterhuishouding; een en ander met (ontsluitings)wegen, paden en inritten.

Ter plaatse van de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter. Ten slotte gelden regels ter voorkoming van het uitvoeren van een achttal werken c.q. werkzaamheden.

In het geldend bestemmingsplan 'De Polders' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met een ontwikkelingsvisie als basis. Het bestemmingsplan maakt daarbij onderscheid in een aantal deelgebieden. Het besluitgebied is gesitueerd in het deelgebied 5b, waarmee de agrarische bestemming kan worden omgezet naar de bestemmingen 'Natuurgebied' en 'Recreatieve voorzieningen'. Aangezien voorliggend initiatief, de oprichting van een permanente bedrijfswoning, niet past binnen de kaders van deze bestemmingen kan geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.

Voor de oprichting van de manege is afgeweken van het bestemmingsplan 'De Polders' door toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo. Het verlenen van de omgevingsvergunning is vastgesteld in de vergadering van het college van B&W van 1 december 2015.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'De Polders' is de beoogde oprichting van een permanente bedrijfswoning niet toegestaan. De huidige tijdelijke bedrijfswoning is mogelijk gemaakt met een tijdelijke omgevingsvergunning. Het voorgenomen initiatief past niet binnen de bestemmings- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken bestaat het voornemen om door toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verkrijgen voor het juridisch-planologisch toestaan van de permanente bedrijfswoning.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van het besluitgebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het project moet voldoen. Hoofdstuk 4 bespreekt de haalbaarheid voor wat betreft de milieu- en omgevingsaspecten. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komt aan bod in hoofdstuk 5.

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Voorliggend besluitgebied maakt onderdeel uit van de Vosse- en Weerlanerpolder. Deze polder is vooral in gebruik als grasland. De watergangen liggen dicht op elkaar en zijn smal. De polder vormt als open graslandgebied een natuurlijke scheiding tussen de stedelijke gebieden van Hillegom en Bennebroek. De Vosse- en Weerlanerpolder is versnipperd en vervult een recreatieve dorpsrandfunctie. In de polder zijn clusters van bebouwing aanwezig die het open karakter van de polder af en toe onderbreken. Zo is sprake van een ruimtelijk en functioneel divers karakter.

Het besluitgebied maakt deel uit van het perceel Ampèrestraat 8D, het perceel waar Manege Hillegom gevestigd is. In zijn geheel betreft dit een perceel van circa 20.000 m², waarop een gebouw van circa 5.000 m² (bestaande uit een dubbele binnenbak, 64 paardenboxen en een kantine), twee buitenbakken, weide voor de paarden, paddocks, een mestopslagplaats, een schuur voor opslag van hooi, 64 parkeerplaatsen, een fietsenstalling, een dam en een brug aanwezig zijn.

Het besluitgebied zelf betreft de uiterste noordoosthoek van dit perceel. In de huidige situatie is dit deel onbebouwd en bestaat uit grasland. Het besluitgebied wordt aan de zuidzijde begrensd door een opslaggebouw voor hooi/stro. Aan de noord- en oostzijde is een sloot gesitueerd. De begrenzing aan de westelijke zijde wordt in de huidige situatie bepaald door de nog aanwezige tijdelijke bedrijfswoning. Navolgende afbeelding toont een impressie van de huidige situatie van het besluitgebied. De foto is genomen in de uiterste noordoosthoek van het perceel. De bebouwing betreft van links naar rechts achtereenvolgens de hooi/stro opslag, de manege en de tijdelijke bedrijfswoning.



Impressie huidige situatie besluitgebied (bron: Tordoir van den Berg Architecten)

2.2 Beoogde situatie

Het voornemen bestaat om een permanente bedrijfswoning op te richten aan de noordoostzijde van het perceel Ampèrestraat 8D, welke bewoond gaat worden door de eigenaren van de manege. De tijdelijke bedrijfswoning wordt verwijderd van het perceel. De beoogde woning kent een footprint van circa 150 m² en is door de ligging in de uiterste hoek van het perceel onttrokken aan het zicht vanuit de Ampèrestraat/de parkeerplaats.

Belang van de ontwikkeling

Het belang van een bedrijfswoning is door de Federatie Nederlandse Ruitersportcentra (FNRS), waarvan Manege Hillegom lid is, nader gemotiveerd. De FNRS heeft in samenwerking met de Koninklijke Nederlandse Hippische Sportbond (KNHS) een aantal eisen geformuleerd die van toepassing zijn op een hippische accommodatie. Om als hippische accommodatiehouder te kunnen voldoen aan de eisen met betrekking tot dierenwelzijn is het noodzakelijk dat er deskundige begeleiding, zorg en 24-uurs toezicht op het bedrijf aanwezig is. Er kunnen namelijk zeven dagen per week en 24 uur per dag situaties optreden waarbij direct ingrijpen noodzakelijk is. Manege Hillegom bezit gemiddeld 35/40 'schoolpaarden' en biedt daarnaast een paardenpensioenservice aan. Daarmee zijn er te allen tijde tientallen paarden aanwezig.

De noodzaak van een bedrijfswoning bij een manege is ook opgenomen in de handreiking 'De paardenhouderij in het omgevingsrecht, herziene handreiking voor de praktijk', uitgebracht door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Sectorraad Paarden (SRP). Manege Hillegom kent reeds een lange historie, waarbij sinds enkele jaren is opgeschaald naar de nieuwe manege aan de Ampèrestraat. De manege is aangesloten bij de grotere verenigingen van Nederland en kent daarnaast ook vele niet-leden die dagelijks gebruik maken van de voorzieningen. Dit tezamen maakt dat sprake is van een duurzame bedrijfsvoering. Om de duurzaamheid en toekomstbestendigheid niet in gevaar te brengen wordt een permanente bedrijfswoning als noodzakelijk geacht.

Relatie met de omgeving

Het aangrenzende slotenpatroon, het open karakter en de dorpsrandfunctie van de polder worden door de realisatie van de bedrijfswoning niet aangetast. De belangrijke recreatieve functie van de manege wordt met de definitieve bedrijfswoning toekomstbestendiger. Gelet op de kleinschalige aard en schaal van de ontwikkeling (vervangende nieuwbouw) en de ligging binnen het terrein van de manege is er geen sprake van een verdere verstoring van het landschap. De karakteristieken van de polder blijven daarmee behouden.

De bedrijfswoning komt in lijn van de bestaande hooischuur/opslagloods te staan. Door voldoende ruimte tussen de gebouwvolumes ontstaat een logisch, rustig ritme met doorzicht tussen de verschillend opstallen. Op landelijke percelen is het gebruikelijk dat de schaal en de structuur van de opstallen sterk bepaald wordt door de functie. Het volume van de woning is dan ook afwijkend ten opzichte van de overige opstallen maar overschaduwd deze niet.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een ligging van de beoogde bedrijfswoning direct aan de Ampèrestraat de meest logische. Echter, dit is gezien het westelijk gesitueerde bedrijventerrein Horst ten Daal niet mogelijk. De ligging van het besluitgebied aan de noordoosthoek van het manegeperceel zorgt voor de grootst mogelijke afstand ten opzichte van het bedrijventerrein, ter waarborging van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoning én ten behoeve van het functioneren van het bedrijventerrein. Het voornemen zorgt ten slotte voor een duurzame en toekomstbestendige invulling van het huidige, tijdelijke situatie.

Beeldkwaliteitplan inclusief beplantingsplan

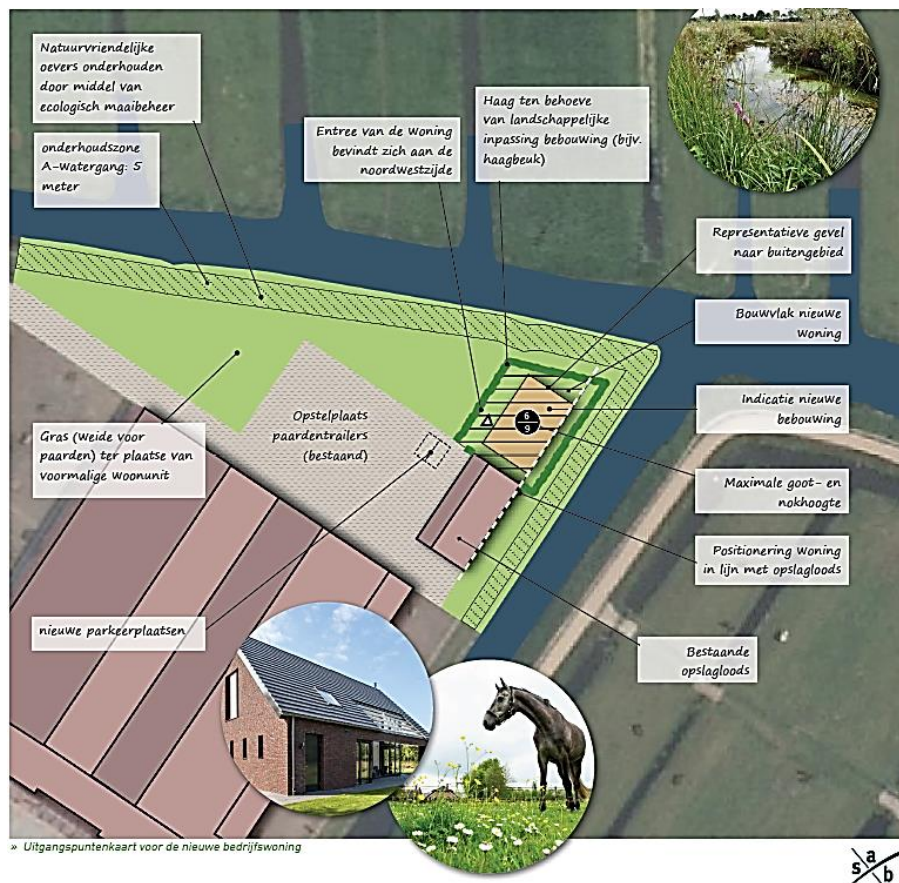
Voor onderhavige ontwikkeling is door SAB een beeldkwaliteitplan en beplantingsplan opgesteld¹, waarbij de bovengenoemde randvoorwaarden als uitgangspunt gelden. Om een rustig beeld te creëren is het wenselijk om de bebouwing in samenhang met de bestaande bebouwing (opstallen) te ontwerpen. Dit kan door het toepassen van dezelfde dakvorm en overstekken. Verder is een terughoudend kleurgebruik wenselijk met aardse tinten, zodat de bebouwing niet contrasteert met het omliggende landschap.

De inrichting van het erf is functioneel vanwege de aard van het bedrijf. Een groot deel van de grond zal benut worden als paardenweide. Daarnaast is de bestaande verharding bij de opslagloods noodzakelijk voor de toegankelijkheid van de gebouwen en voor het stallen van de paardentrailers. Langs de randen zijn brede natuuroevers begroeid met bij weide-/poldergebied behorende hoge begroeiing waarmee de dorpsrand verzacht wordt (onder andere de beschermde rietorchis en andere weideplanten). Hiermee wordt ook verrommeling van de landschappelijke omgeving voorkomen.

Rondom de beoogde bedrijfswoning is ruimte voor de aanplant van een landschappelijke haag, die ook bijdraagt aan het verzachten van de dorpsrand en de bebouwing minder laat opvallen in het landschap. Nieuwe verharding is beperkt en bestaat alleen uit een toegangspad naar de woning. Parkeren vindt plaats op het bestaande verharde terrein.

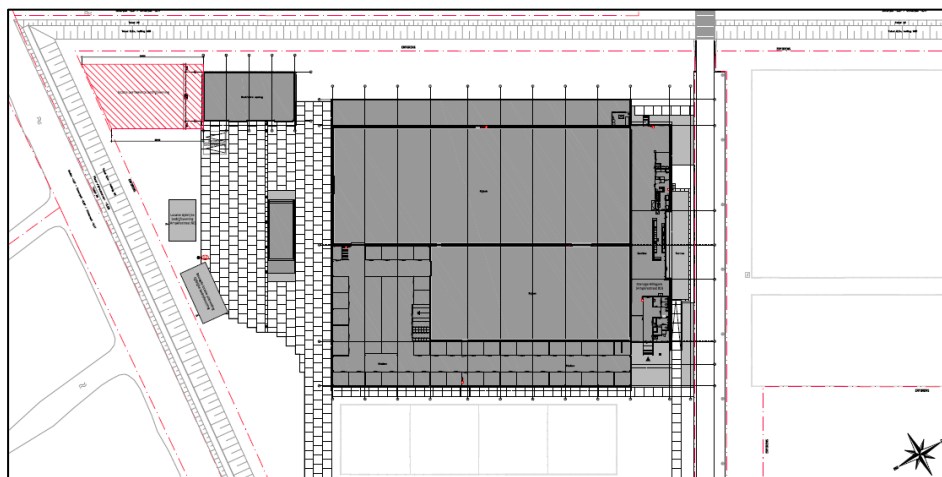
In de navolgende afbeelding is het voorgaande uitgetekend in een uitgangspuntenkaart voor de nieuwe bedrijfswoning.

¹ SAB (2020). Beeldkwaliteitplan met beplantingsvoorstel Manege Hillegom, Ampèrestraat 8D. Projectnummer 110129.03. 7 september 2020.

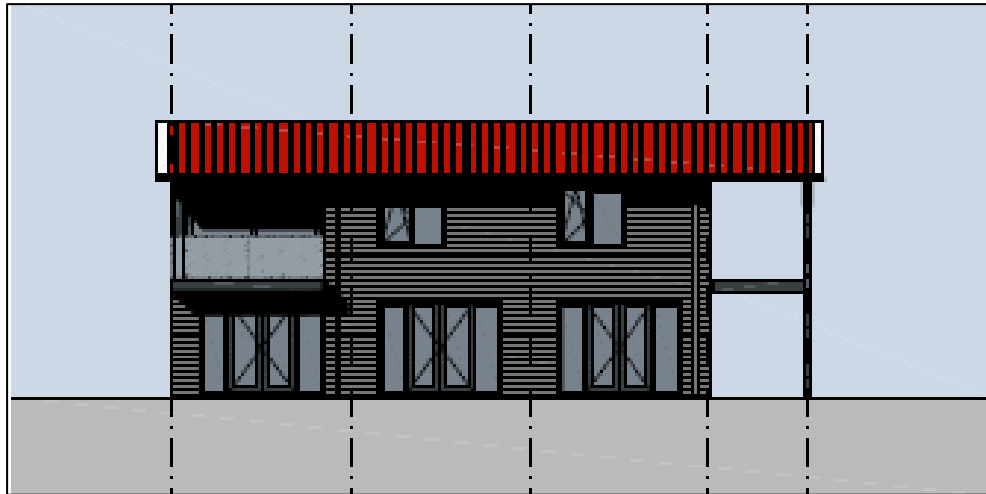


Gebouw

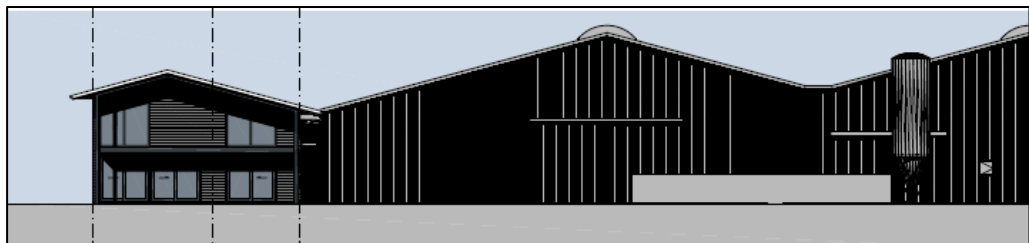
In lijn met het beeldkwaliteitplan is in een ontwerp voorzien voor de beoogde bedrijfswoning. De bedrijfswoning bestaat uit twee lagen met kap, waarbij eenzelfde uitstraling wordt nagestreefd als de bebouwing van de manege; dat wil zeggen een gevel in antraciet en een rood dak. Qua goothoogte en dakhelling wordt eveneens aangesloten op de reeds bestaande manegebebauwing. De bedrijfswoning kent verbijzonderingen in de vorm van een veranda, schuifpui en een balkon. Ten slotte biedt de bedrijfswoning kantoorruimte ten behoeve van de manege. Op de navolgende afbeeldingen is de inpassing van de beoogde bedrijfswoning weergegeven binnen het perceel, alsmede een impressie van de op te richten woning.



Beoogde locatie bedrijfswoning (rood gearceerd) bron: Tordoir van den Berg Architecten



Impressie beoogde bedrijfswoning (bron: Tordoir van den Berg Architecten)



Impressie beoogde bedrijfswoning (links) in relatie tot de manegebebauwing (rechts) bron: Tordoir van den Berg Architecten

Duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland 'Bijna Energie Neutrale Gebouwen' zijn en voldoen aan de zogenaamde BENG-eisen. Deze eisen vervangen de huidige EPC-eisen. Om hieraan te voldoen zal in de basis minimaal uitgegaan worden van de wettelijk geëiste thermische isolatiewaarden voor de gebouwde schil (dakvlak, gevels en vloeren). Voor het halen van de gewenste minimale thermische isolatiewaarden dienen keuzes gemaakt te worden die de milieuprestatie niet extreem nadelig beïnvloeden.

Het realiseren van een energiezuinig en duurzaam gebouw gaat gepaard met een bovengemiddelde aandacht voor de luchtdoorlatendheid van de schil. Luchtdicht bouwen is het dichtens van alle ongewenste kieren en naden in een woning of gebouw om de ongecontroleerde luchtstromen te voorkomen. Tijdens de uitwerking van het plan en de realisatie van de bouw dient men hierop toe te zien.

Voor de opwekking van warmte voor het verwarmen van de bedrijfswoning en het warme tapwater zal ingezet worden op een warmtepomp. Daarbij kan gekozen worden voor de bodem of de buitenlucht als bron. Uiteindelijk wordt de bronkeuze bepaald door het rendement afgezet tegen de kosten over de totale levensduur van de warmtepomp. De elektriciteit die nodig is als voeding van de warmtepomp kan grotendeels geleverd worden door de PV-panelen op het dak van het manegecomplex.

Voor de materialisering van de beoogde bedrijfswoning wordt gedacht aan duurzaam geproduceerde houtsoorten. De houtspanen en -kolommen zullen worden samen-

gesteld uit dunne houten lamellen, die onderling met elkaar verlijmd zijn. Hiermee wordt een hoge kwaliteit bereikt met een minimaal verlies aan grondstoffen. De lijm is milieuvriendelijk. Door de diverse constructieonderdelen mechanisch te monteren zijn deze in de toekomst eenvoudig weer te demonteren zonder verlies aan bouwtechnische en constructieve waarde. Dit draagt bij aan een circulaire inzet van het bouw materiaal.

Volledigheidshalve wordt gewezen op de streefwaardes die gehanteerd worden bij de nieuwbouw van woningen, zoals volgend uit de gemeentelijke Omgevingsvisie:

- DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen (DPG, combinatie van milieu en energie) minimaal een 8;
- gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal een 8;
- toekomstwaarde minimaal een 7 (of bij de keuze voor een ander instrument vergelijkbare streefwaardes te formuleren).

:

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing

Voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de NOVI.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie² blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig voor voorliggend initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid is neergelegd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De visie is 16 juni 2021 door de Provinciale Staten vastgesteld.

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is het provinciaal beleidsplan van de fysieke leefomgeving. Hoofddoel van de Omgevingsvisie Zuid-Holland is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De sturingsfilosofie van de omgevingsvisie betreft:

- 1 ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- 2 aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- 3 allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- 4 minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland bevat concrete regels die bij de ruimtelijke ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. In de Omgevingsverordening zijn de provinciale belangen uit de omgevingsvisie verder uitgewerkt in regels. Op 16 juni 2021 is de omgevingsverordening vastgesteld.

Gemeentelijke plannen zullen ook getoetst worden aan de provinciale regels: strijdigheid met deze regels betekent ook strijdigheid met provinciaal beleid.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland wijst uit dat het besluitgebied aan beschermingscategorie 2 - recreatiegebied grenst. Ondanks dat het besluitgebied geen deel uitmaakt van de beschermingszone is kort getoetst aan de uitgangspunten. Voorliggend initiatief vormt geen bedreiging voor recreatieve routes in de polder. De recreatieve functie van de manege in zijn geheel is immers een belangrijke drijfveer geweest van de vestiging op de huidige situatie. Met de komst van de bedrijfswoning wordt de toekomstbestendige en duurzame bedrijfsvoering van de manege versterkt, waarmee het project bijdraagt aan de bescherming van de recreatieve kwaliteiten.

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Verder is de bedrijfswoning beoogd op een afgeschermd locatie binnen het perceel van de manege, waarbij zichtlijnen richting het achterliggende open polderlandschap niet (verder) worden belemmerd. De oprichting van de permanente bedrijfswoning zorgt daarmee door zijn geringe aard en schaal niet voor een ontwrichting van de recreatieve kwaliteiten van de polder en verstevigt de toekomstbestendige bedrijfsvoering van de manege.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016

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

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

Toetsing

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) is een landschapsperspectief opgenomen. Er wordt gestreefd naar heterogene landschappen, waarin naast bollenvelden plaats is voor weiden met blaarkoppen en paarden, kruidenvelden, wandelpaden en natuur. Verdere differentiatie van het landschap is mogelijk, mits voldaan wordt aan de bollengrondcompensatie en het passend is in het Landschapsperspectief. Het besluitgebied maakt geen deel uit van provinciaal aangewezen bollenteeltgebied. Compensatie van bollengrond wordt daarmee niet noodzakelijk geacht.

Uit de ISG volgt tevens dat het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied in principe niet is toegestaan, tenzij hiervoor een financiële afdracht wordt gemaakt aan de Greenportontwikkelingsmaatschappij (GOM); een zogenoemde bouwtitel. Deze bepaling geldt echter alleen voor het toevoegen van nieuwe woonbestemmingen. In het onderhavige geval is sprake van het vervangen van een tijdelijke bedrijfswoning door een permanente bedrijfswoning, behorend bij een bestaand bedrijf. Een bouwtitel hoeft derhalve niet te worden aangeschaft.

Ten slotte zorgt de toevoeging van een bedrijfswoning, gezien de kleinschalige aard en schaal, niet voor een verdere verrommeling van het landschap (de bedrijfswoning heeft immers een directe relatie met de reeds aanwezige manege), waarmee wordt geacht dat het project niet in strijd is met het gestelde in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hillegom

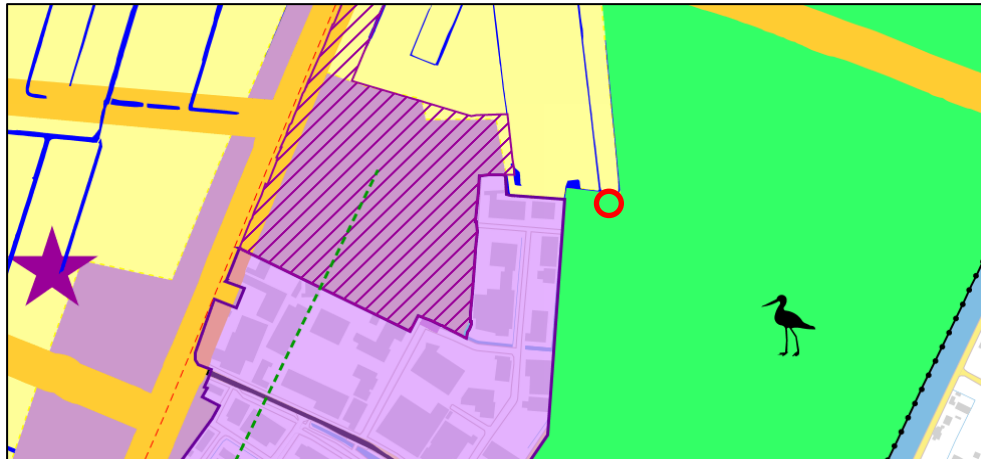
Op 22 februari 2018 heeft de gemeente Hillegom de Omgevingsvisie Hillegom 2030 'Heerlijk Hillegom. Duurzame (proef)tuin van Holland' vastgesteld, welke in juli 2021 is herzien. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Hillegom 2008. Bij de voorbereiding van de Omgevingsvisie zijn de inwoners, bedrijven en instellingen in de gemeente gevraagd om mee te denken over de identiteit en de koers van de gemeente.

In de Omgevingsvisie staat de vraag centraal hoe de gemeente er in 2030 uit ziet. Bij het opstellen van de Omgevingsvisie is rekening gehouden met ontwikkelingen zoals vergrijzing, duurzaamheid, energie, klimaat, gezondheid, waterberging, sociale aspecten, enzovoort. Duurzaamheid is het leidend principe in de visie met aandacht voor landschap, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit en gezondheid e.d. In de Omgevingsvisie is voorts een afwegingskader opgenomen dat gebaseerd is op Fysieke, Economische en Sociale Duurzaamheid (ook wel bekend als People, Planet, Profit). Het is een integrale visie voor de fysieke leefomgeving waardoor de gemeente middels integraal beleid en perspectief de initiatieven voor inwoners, bedrijven en instellingen in Hillegom kan beoordelen. Daarbij is de omslag gemaakt naar het nieuwe principe 'ja, mits' in plaats van 'nee, tenzij'. Daarnaast is een Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid opgesteld.

In de visie zijn de ambities en de koers voor de gehele gemeente en per deelgebied in beeld gebracht, die vervolgens juridisch zijn vastgelegd in een Omgevingsplan en uitvoeringsprogramma('s). In de Omgevingsvisie is het grondgebied in 7 deelgebieden opgedeeld: Duurzame Bloementuin, Hollandse Weides, Historisch Hart, Heerlijke Woonplaats, Werkplaats Hillegom, Levendige linten en Duurzame verbindingen. Per deelgebied is het karakter en de koers beschreven.

Toetsing

Op de Omgevingsvisiekaart is af te lezen dat het besluitgebied binnen de 'Hollandse Weides' valt.



Uitsnede Omgevingsvisiekaart met daarop het besluitgebied globaal rood aangeduid (bron: gemeente Hillegom)

Het deel van het buitengebied tussen de Ringvaart en de N208 bestaat grotendeels uit open weidelandschap. Hoewel de ontstaansgeschiedenis anders is dan die van de klassieke veenweides in het Groene Hart, hebben met name de Oosteinderpolder en Vosse- en Weerlanerpolder en in mindere mate de Elsbroekerpolder het karakter van een echt veenweidegebied. In werkelijkheid liggen deze polders op een vochtige strandvlakte waar op een aantal plekken veen is ontstaan. Door de strokenverkaveling, de groene open weides met koeien en in het voorjaar het geluid van karakteristieke Hollandse weidevogels als grutto en tureluur, ademt dit gebied een oer-Hollandse sfeer uit. De Vosse- en Weerlanerpolder vormt door de aanwezigheid van wandelpaden bovendien een recreatief uitloopegebied aan de noordrand van Hillegom.

De Omgevingsvisie laat zich niet uit over bedrijfswoningen. De voorgenomen ontwikkeling is beoogd op het bestaande perceel van de manege Hillegom aan de Ampèrestraat 8D. Het besluitgebied kent daarmee geen functie als weidegrond, zoals gedefinieerd in de gemeentelijke Omgevingsvisie. De manege kent in zijn algemeenheid een belangrijke rol als recreatieve functie in de Vosse- en Weerlanerpolder. Gezien de nadrukkelijke noodzaak van de komst van een permanente bedrijfswoning bij de manege, in geval van calamiteit en voor de toekomstbestendigheid van het bedrijf, wordt gesteld dat het initiatief niet in strijd is met de gemeentelijke omgevingsvisie. Eens te meer gezien het feit dat de ontwikkellocatie deel uitmaakt van het bestaande perceel van de manege. Voor een uitgebreide motivering van de noodzaak van de bedrijfswoning wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

Tevens wordt met de oprichting van een permanente bedrijfswoning bij de manege geen afbreuk gedaan aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De precieze locatie van het besluitgebied is aan het zicht onttrokken vanuit de Ampèrestraat, waarmee geen (verdere) afbreuk wordt gedaan aan de doorzichten richting de Vosse- en Weerlanerpolder. Tevens wordt het kenmerkende slotenpatroon, inclusief natuuroever en onderhoudsstrook, niet aangetast. Er is ten tijde van de realisatie van het manegeterrein nadrukkelijk gekozen voor de aanleg van een sloot rondom het gehele terrein, om ervoor te zorgen dat er geen hekken nodig zijn als erfscheiding. Zodoende zijn de doorzichten zoveel mogelijk behouden gebleven. Daarnaast zorgt deze erfafscheiding voor een welkome afwisseling in het landschap en dienen de insecten die op het water afkomen als voedsel voor fauna in de omgeving. Specifiek voor de weidevogels

geldt dat het manegeterrein, inclusief oevers, niet geschikt is aangezien rust noodzakelijk is voor de nest- en jongenperiode. Onderhavig besluitgebied maakt reeds deel uit van het manegeterrein, waarmee geen extra beslag wordt gelegd op weidevogelgebieden. Op de navolgende afbeelding is de natuuroever weergegeven.

Gezien de noodzaak van een dergelijke functie, de zeer geringe impact van het initiatief op de kwaliteiten van het landschap, het behoud van de natuuroever, het feit dat de ontwikkellocatie reeds deel uitmaakt van het manegeperceel en zo wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige voortzetting van de huidige, tijdelijke situatie, (waarmee de beleefbaarheid van de recreatieve waarde van de manege wordt gewaarborgd) wordt de oprichting van een permanente bedrijfswoning als passend gezien. Eens te meer aangezien met voorliggende ontwikkeling een bijdrage kan worden geleverd aan het verzachten van de dorpsrand door de aanplant van een landschappelijke haag.



Natuuroever nabij besluitgebied (bron: Manege Hillegom)

4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Inleiding

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan. Pas na het uitvoeren van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een m.e.r. moet worden doorlopen.

Toetsing

Voorliggend project voorziet in de oprichting van één bedrijfswoning binnen de perceelgrenzen van Manege Hillegom. Deze ontwikkeling is daarmee kleinschalig te noemen, waardoor niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten zijn. Gelet op de aard (wonen) en omvang (één bedrijfswoning) van dit project is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r..

Conclusie

Een nadere beschouwing in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Door De Klinker Milieu is ter plaatse van het besluitgebied voorzien in een verkennend bodemonderzoek³. Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

³ De Klinker Milieu (2020). Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740. Ampèrestraat 8D Hillegom. Rapportnummer: K207341. 23 juli 2020.

- de bodem op de locatie bevat in de bovengrond plaatselijk sporen baksteen;
- de bovengrond is niet verontreinigd;
- in de ondergrond is een licht verhoogd gehalte PAK aangetroffen;
- het grondwater is licht verontreinigd met nikkel.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt bevonden voor het voorgenomen gebruik. Een nadere beschouwing is daarmee niet benodigd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.3 Geluid

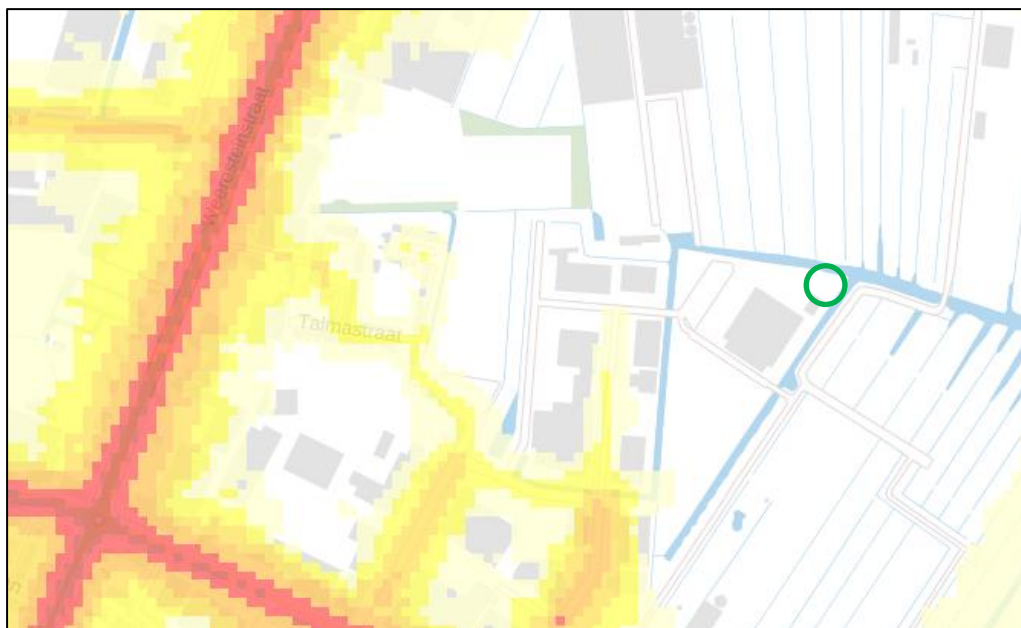
Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In de juridisch-planologische procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Voorliggend project voorziet in de realisatie van een nieuwe geluidgevoelige functie in de vorm van een bedrijfswoning. Het besluitgebied ligt niet binnen de onderzoekszone van een weg met een snelheidsregime van ten minste 50 kilometer per uur. De wegen rondom het besluitgebied hebben een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. Feitelijk gezien hebben dergelijke wegen geen onderzoekszone en dient enkel in het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek uit te worden gevoerd als sprake is van hoge verkeersintensiteiten en daarmee hoge geluidsbelastingen voor ontwikkelingen.

Door de ligging van het besluitgebied in de uiterste noordoosthoek van het perceel van de manege bestaat zo'n 150 meter afstand tot de uitloop van de Ampèrestraat. De Ampèrestraat kan worden gekarakteriseerd als een geluidluwe straat, waarbij op voorbaat kan worden gesteld dat de geluidbelasting op de gevel van de beoogde bedrijfswoning lager is dan 48 dB. Navolgende uitsnede van de kaart 'Geluid Wegverkeer' (Atlas Leefomgeving) onderschrijft dit.



*Uitsnede kaart 'Geluid Wegverkeer' met daarop het besluitgebied globaal groen omcirkeld
(bron: RIVM)*

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat

het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend project voorziet in de realisatie van één bedrijfdwoning. Het project draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

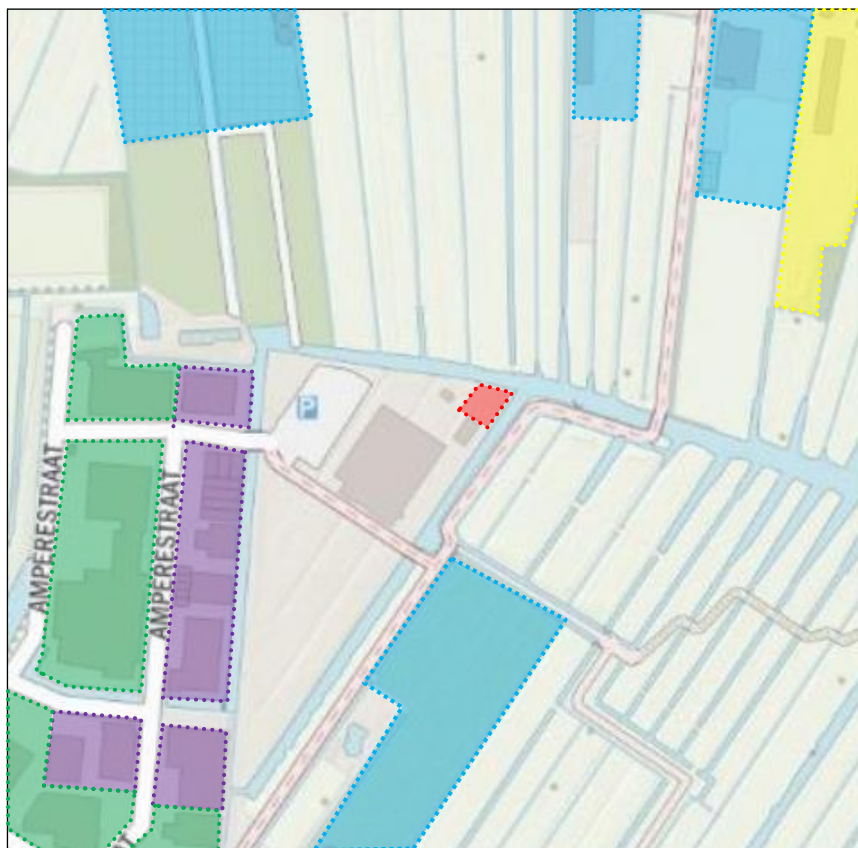
Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk

gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Door SAB is een quick scan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd⁴. Uit deze quick scan volgt dat het besluitgebied op korte afstand ligt van een grootschalig bedrijventerrein. In combinatie met de manege zelf kan worden gesteld dat de omgeving van het besluitgebied te typeren is als 'gemengd gebied'. Bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' kunnen de richtafstanden uit de VNG-publicatie met één afstandsstap worden verlaagd (met uitzondering van het aspect 'gevaar'). De herontwikkeling voorziet niet in hinderveroorzakende functies. Wel dient onderzocht te worden of de ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving. In de navolgende afbeelding zijn de omliggende hinderveroorzakende functies weergegeven en beoordeeld. Voor een uitgebreide beoordeling wordt verwezen naar de quick scan bedrijven en milieuzonering, welke als bijlage is toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.



Bedrijvigheid rondom besluitgebied (rood kader) bron: ruimtelijkeplannen.nl

⁴ SAB (2020). Quick scan bedrijven en milieuzonering bedrijfswoning Manege Hillegom Amperestraat 8D te Hillegom. projectnummer: 110129.03. 8 juli 2020.

Bedrijventerrein - categorie 4.1 (paars)

Ten westen van het besluitgebied bevinden zich clusters gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein', in combinatie met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1'. Hiervoor geldt een indicatie richtafstand van 100 meter in gemengd gebied. De meest nabije gronden met deze bestemming bevinden zich op circa 150 meter van het besluitgebied. Daarmee wordt voldaan aan de benodigde richtafstand en is nader onderzoek niet benodigd.

Bedrijventerrein - categorie 3.2 (groen)

Ten westen van het besluitgebied bevinden zich clusters gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein', in combinatie met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. De gronden bevinden zich op circa 220 meter afstand van het besluitgebied. In de feitelijke situatie herbergen deze meest nabije gronden een bedrijf uit de milieucategorie 4.2 (Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken), waarvoor een indicatieve richtafstand geldt van 200 meter in gemengd gebied. Daarmee wordt voldaan aan de benodigde richtafstand en is nader onderzoek niet benodigd.

Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 2 (blauw)

Ten noorden en zuiden van het besluitgebied bevinden zich in totaal vier clusters gronden met de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 2'. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met 'Distributiecentra, pak- en koelhuizen' (milieucategorie 3.1), waarvoor een indicatieve richtafstand geldt van 30 meter in gemengd gebied. De meest nabije gronden met deze bestemming bevinden zich op circa 100 meter afstand van het besluitgebied. Daarmee wordt voldaan aan de benodigde richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Bedrijf - Agrarisch verwant (geel)

Ten noordoosten van het besluitgebied bevinden zich gronden met de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant', inclusief functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - categorie 3.2'. Daarmee zijn de gronden bestemd voor agrarische hulp- en nevenbedrijven behorende tot maximaal categorie 3.2, waarvoor een indicatieve richtafstand geldt van 50 meter in gemengd gebied. De afstand tussen deze bedrijfsgronden en het besluitgebied bedraagt circa 200 meter, waarmee een nadere beschouwing niet benodigd is.

Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling volgt uit de quick scan dat voor de omliggende gronden voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure, waardoor deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Aanvullend is door middel van een globale toets de voorkeurslocatie van de gemeente onderzocht, namelijk in de noordwesthoek van het perceel. Deze positie ligt door de directe nabijheid van het bedrijventerrein binnen de invloedssfeer van een geruime strook met de bestemming 'Bedrijventerrein - categorie 4.1'. In de feitelijke situatie is dergelijke zware industrie niet gevestigd ter plaatse, echter zou de bedrijvigheid in ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd indien de bedrijfswoning ter plaatse zou worden gerealiseerd. Daarnaast zou de bedrijfswoning binnen de richtafstand ge-

situeerd zijn ten opzichte van de zeepmiddelenfabriek op basis van de aspecten geur, geluid en gevaar. Onderzoek naar deze aspecten zou moeten uitwijzen of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen is. Daarbij zou de zeepfabriek worden belemmerd in ontwikkelingsmogelijkheden. Op basis van deze globale toets kan worden gesteld dat de voorkeurslocatie van de gemeente zorgt voor milieuhinderknelpunten, welke niet zondermeer kunnen worden weggenomen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

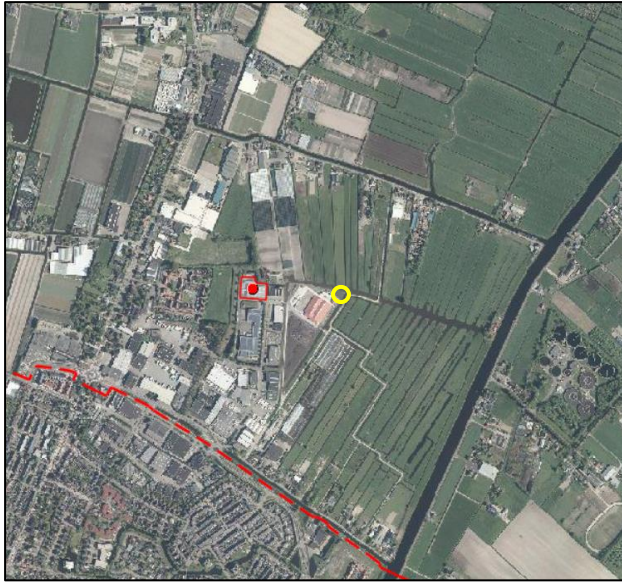
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Raadpleging van de digitale risicokaart wijst uit dat er in een straal van één kilometer rondom de ontwikkellocatie twee risicobronnen aanwezig zijn, in de vorm van een zeepfabriek aan de Ampèrestraat 12 en een hogedrukaardgasleiding. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de digitale risicokaart weergegeven met daarop het besluitgebied globaal geel aangeduid. Tevens is voor de modaliteit spoor en weg gekeken naar een straal van 4 kilometer rondom het besluitgebied.



Uitsnede digitale risicokaart met daarop het besluitgebied globaal geel gearceerd (bron: risicokaart.nl)

Uit raadpleging van de gegevens van de digitale risicokaart blijkt dat het besluitgebied niet binnen de PR-contour en/of het invloedsgebied van de risicobronnen ligt. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.7 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschik-

baar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021

In 2016 heeft de provincie Zuid-Holland een planherzieningsbesluit inzake het waterbeleid genomen. Het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 wordt hiermee actueel verklaard voor de onderdelen waterveiligheid, water en natuur en vismigratie. Tevens maken de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2012 er onderdeel van uit. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- a. waarborgen waterveiligheid;
- b. zorgen voor mooi en schoon water;
- c. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Beleid Waterschap Rijnland - Waterbeheerplan 2016-2021

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het hoogheemraadschap van Rijnland aan wat haar ambities voor de genoemde planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samen werken met de omgeving aan water centraal. Het hoogheemraadschap van Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig

zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Toetsing

Voor onderhavige ontwikkeling is de digitale watertoets⁵ doorlopen. Uit de digitale watertoets volgt dat het Hoogheemraadschap van Rijnland belang heeft bij het project. Het project dient toegezonden te worden aan het Hoogheemraadschap.

Bestaande situatie

In de huidige situatie is het besluitgebied geheel onverhard en in gebruik als grasland. De maaiveldhoogte binnen het besluitgebied bedraagt circa NAP - 3 meter. Het freatisch grondwater bevindt zich op circa 0,57 meter beneden maaiveld. De bodem bestaat uit zeer tot uiterst fijn zand met daaronder veen.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied is momenteel geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterveiligheid

In of in de directe nabijheid van het besluitgebied zijn geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig.

Wateroverlast

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen neemt het oppervlakte verhard in veel gevallen toe. Toch zal het toekomstige gebied moeten voldoen aan het watersysteem zoals dat tegenwoordig wordt voorgesteld waarin rekening is gehouden met klimaatverandering.

Een belangrijk principe is dat een deel van het afstromend hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Binnen het voorliggende besluitgebied is sprake van een geringe toename aan verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Het gehele manegecomplex is

⁵ Hoogheemraadschap van Rijnland (2020). Digitale watertoets. Bedrijfswoning Ampèrestraat 8D te Hillegom. Dossiercode: 20200717-13-23863. 17 juli 2020.

omsloten door een ruim watersysteem dat onderdeel is van de Vosse- en Weerlanerpolder. Bij de realisatie van het manegecomplex als geheel is rekening gehouden met de toename van de verharding en is extra oppervlaktewater gerealiseerd ter compensatie. Gedeeltelijk is het talud van de oevers ingericht als half nat landschap, zogenaamde drasoever, die bijdragen aan de natuurwaarde, het vertraagd afvoeren van water en het tegengaan van verdroging.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Riolering

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. Op het Manege-terrein is een gemengd riool aanwezig, waarop de beoogde bedrijfswoning kan worden aangesloten.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Het Waterschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkeringen. Het onderhoud van de waterkeringen en hoofdwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Waterschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties.

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal dat in beheer is van Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurge-

bieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁶ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het besluitgebied. Naast beschermde natuurwaarden in het besluitgebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het besluitgebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid in de buurt van het besluitgebied ligt. Een AERIUS-stikstofberekening heeft aangetoond dat er geen toename van stikstof-depositie te verwachten is door de voorgenumen plannen. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Hierbij kan worden gesteld dat een partiële vrijstelling bestaat. De partiële vrijstelling houdt in dat de tijdelijke gevolgen van de door de bouw veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing worden gelaten bij de natuurvergunning. De vrijstelling geldt alleen voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg (gezamenlijk: aanlegfase) en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk, als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt. Volledigheidshalve is de aanlegfase berekend voor voorliggend project.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het besluitgebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het besluitgebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. De volgende zorgplichtmaatregelen dienen in acht genomen te worden:

- Werkzaamheden worden buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en half augustus. In gebruik zijnde nesten zijn altijd beschermd, ook buiten deze periode;
- (Grond)werkzaamheden worden zoveel mogelijk aaneengesloten uitgevoerd. Het zoveel mogelijk aaneengesloten uitvoeren van grondwerkzaamheden helpt om kolonisatie te voorkomen;
- Er wordt, met name in de voortplantingsperiode (mei-juli) voorkomen dat ondiepe vegetatie-loze plassen (voortplantingsplaats, zoals ondiepe plassen, kuilen en bandensporen met water) kunnen ontstaan, door rijplaten te gebruiken;

⁶ SAB (2021). Quick scan natuur. Hillegom, Ampèrestraat 8D. Projectnummer: 110129.03. 4 maart 2021.

- Opslag van open zand (landbiotoop in zomer en winter, alsmede winterverblijfplaats) wordt afgedekt met wegendoek of plastic.

In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat direct rondom het besluitgebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

In het kader van de ruimtelijke procedure voor de oprichting van de manege is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, mede ter plaatse van onderhavig besluitgebied, met als doel het vaststellen van de verwachte archeologische waarden op de locatie. In het rapport⁷ wordt geconstateerd dat een lage verwachting geldt en wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven. In het vigerend bestemmingsplan is geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

⁷ BK Ingenieurs bv (2007). Archeologisch bureauonderzoek Ampèrestraat te Hillegom. Projectnummer: 20070555. 22 augustus 2007.

Op de recente waardenkaart van de gemeente (Brandenburgh, C.R. 2020: Graven in archieven: Een niet-gravend verstoringsonderzoek in de bollengemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen. Erfgoed Leiden en Omstreken, gemeente Leiden) geldt voor het besluitgebied dat het ligt in een zone met lage verwachting, waarbij onderzoek pas verplicht is bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm. Aangezien deze ondergrenzen niet worden overschreden door voorgenomen ingreep, is nader archeologisch onderzoek hier dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke onderbouwingen.

Toetsing

In of rondom het besluitgebied zijn geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats op het bestaande perceel van de manege en sluit qua aard en omvang aan bij de bestaande bebouwing. Ook blijven aanwezige polder-/slotenstructuren gehandhaafd, waardoor er geen sprake zal zijn van eventuele aantasting van cultuurhistorische waarden van het landschap.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

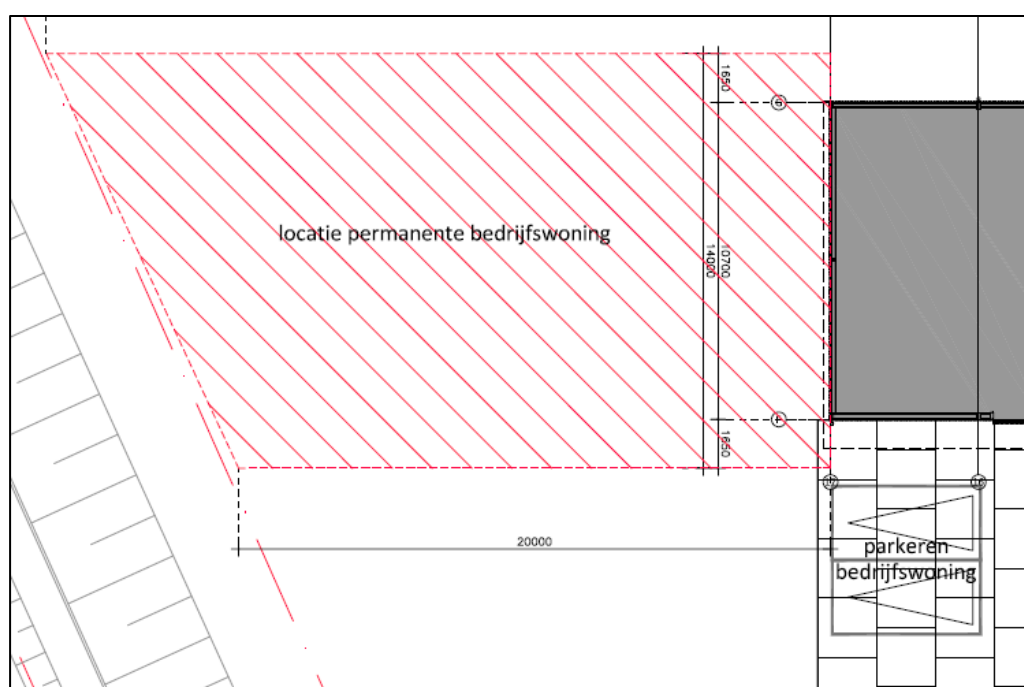
Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁸ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van één permanente bedrijfswoning. Gelet op het feit dat het besluitgebied buiten de bebouwde kom van Hillegom ligt wordt gesteld dat de kencijfers voor 'buitengebied' aangehouden kunnen worden. De gemeente Hillegom wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'sterk stedelijk' gebied. Voor de ontwikkeling van één vrijstaande bedrijfswoning volgt uit de kencijfers dat er maximaal 8,6 extra

⁸ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Parkeren

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen heeft de gemeente Hillegom beleid in de vorm van het Paraplubestemmingsplan Parkeren. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar het functietype en waar de functie zal worden gerealiseerd. Volgens de 'Nota parkeernormen', welke als basis dient voor het paraplubestemmingsplan, dienen 'woning niet gestapeld 80 - 150 m² bvo of gestapeld 65 - 120 m² bvo' en 'buitengebied' aangehouden te worden. Dit betekent dat ter plaatse van de nieuwe woning een parkeerbehoefte bestaat aan 1,9 parkeerplaatsen. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig, zoals weergegeven op de navolgende tekening.



Beoogde locatie parkeerplaatsen (bron: Tordoir van den Berg Architecten)

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het project. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door project moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende project wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het project verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing is hiermee aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van ruimtelijke procedures, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het project. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Manege Hillegom heeft in een vroeg stadium de ondernemers van omliggende bedrijven aan de Ampèrestraat, omwonenden en natuurorganisaties schriftelijk geïnformeerd over de bedrijfswoning en de tekeningen in de kantine van de manege ter inzage gelegd.

Het Waterschap Rijnland heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het project.

5.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en alle daarbij behorende stukken en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben van woensdag 22 december 2021 tot en met dinsdag 1 februari 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de burgemeester en wethouders van de gemeente Hillegom. Er zijn geen zienswijzen ingediend.