



**Gemeente Hillegom**

Behoort bij besluit van  
burgemeester en  
wethouders van Hillegom

Zaaknummer: Z-20-142133

Datum: 21 januari 2021

## Ruimtelijke onderbouwing

Wijziging bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning  
Bethlehemlaan 18, Hillegom



HSRO STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ONTWIKKELING BV

# Ruimtelijke onderbouwing

Wijziging bestemming bedrijfswoning naar burgerwoning  
Bethlehemlaan 18, Hillegom

## COLOFON

Datum: 14 juli 2020

Versie: 1.1-20201407

Status: Concept

HSRO BV  
Hoogstraat 1  
6654 BA Afferden  
0487-542906  
[info@hsro.nl](mailto:info@hsro.nl)  
[www.hsro.nl](http://www.hsro.nl)

## In opdracht van:

De heer en mevrouw van der Weijden

# Inhoudsopgave

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                        | <b>4</b>  |
| 1.1 Doel en aanleiding                                     | 4         |
| 1.2 Plangebied                                             | 4         |
| 1.3 Vigerende beheersverordening en ontwerpomgevingsplan   | 5         |
| 1.4 Leeswijzer                                             | 5         |
| <b>2. Beleidskader</b>                                     | <b>6</b>  |
| 2.1 Nationaal beleid                                       | 6         |
| 2.2 Provinciaal beleid                                     | 7         |
| 2.3 Regionaal beleid                                       | 9         |
| 2.4: Beleid Hoogheemraadschap Rijnland                     | 10        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                    | 11        |
| <b>3 Omgevingsaspecten</b>                                 | <b>18</b> |
| 3.1 Water                                                  | 18        |
| 3.2 Geurhinder                                             | 18        |
| 3.3 Luchtkwaliteit                                         | 18        |
| 3.4 Geluid                                                 | 19        |
| 3.5 Monumenten en archeologie                              | 22        |
| 3.6 Cultuurhistorie                                        | 24        |
| 3.7 Ruimtelijke kwaliteit                                  | 25        |
| 3.8 Bodem                                                  | 26        |
| 3.9 Ecologie                                               | 27        |
| 3.10 Milieu effect rapportage                              | 28        |
| 3.11 Bedrijven- en milieuzonering                          | 29        |
| 3.12 Externe veiligheid                                    | 29        |
| <b>4. Uitvoerbaarheid</b>                                  | <b>31</b> |
| 4.1 Economische uitvoerbaarheid                            | 31        |
| 4.2 Inspraak                                               | 31        |
| 4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (PM, is aan gemeente) | 31        |
| <b>Bijlage(n)</b>                                          | <b>32</b> |

# 1. Inleiding

## 1.1 Doel en aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van een omgevingsvergunning om de verandering van een bestemming van een bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Bethlehemlaan 18 in het noordelijk buitengebied van Hillegom (Zuid-Holland) mogelijk te maken.



*Figuur 1.2: Voor- en zijaanzicht van de woning*

Door de vroegere agrarische bedrijfsvoering heeft de woning binnen de beheersverordening de bestemming 'bedrijf – agrarisch verwant'. Binnen deze bestemming is maximaal één bedrijfswoning met maximaal 750 m<sup>3</sup> inhoud toegestaan. De huidige woning en zijn in 2000 gesloopte voorganger maakte al lange tijd geen deel uit van een bedrijf. Hierdoor is deze woning niet langer 'verbonden aan een (agrarisch) bedrijf'. Om aan te sluiten bij de huidige situatie, dient de woning een functieverandering te ondergaan naar een woonbestemming. De naastgelegen woning aan de Bethlehemlaan 16 heeft een vergelijkbare historie en is bestemd als reguliere woning.

Omdat de bestemming niet past bij het werkelijk gebruik en vanwege eventuele toekomstige verkoop van de woning, wil de initiatiefnemer de huidige bedrijfsbestemming omzetten naar woning. Deze functieverandering past in het nieuwe ontwerpomgevingsplan waarbij het perceel de functies 'duurzame bloementuin' en 'levendige linten' heeft gekregen. Dit omgevingsplan is echter nog niet vastgesteld.



*Figuur 1.1: Uitsnede vigerende beheersverordening*

## 1.2 Plangebied

De Bethlehemlaan is een zijtak van de Haarlemmerstraat. Ten oosten van de woning splitst deze laan zich zowel in noordelijke als in zuidelijke richting op in twee doodlopende wegen. Langs de laan ligt een zijtak van de Oosteindervaart. Ten noorden en ten zuiden van de Bethlehemlaan bevinden zich bollenvelden. De huidige woning is in 2000 nieuw gebouwd en is in de plaats gekomen van een houten woning. De totale oppervlakte van het pand is volgens de BAG viewer 158 m<sup>2</sup>. De woning deelt een oprit met de naastgelegen woning op nummer 16. Daar is ook de mogelijkheid tot parkeren. De woning ligt op circa 5 meter afstand van de weg en heeft een voortuin met veel groen. Ten zuiden van de woning, buiten het perceel, bevinden zich de oude kassen en een achtertuin.

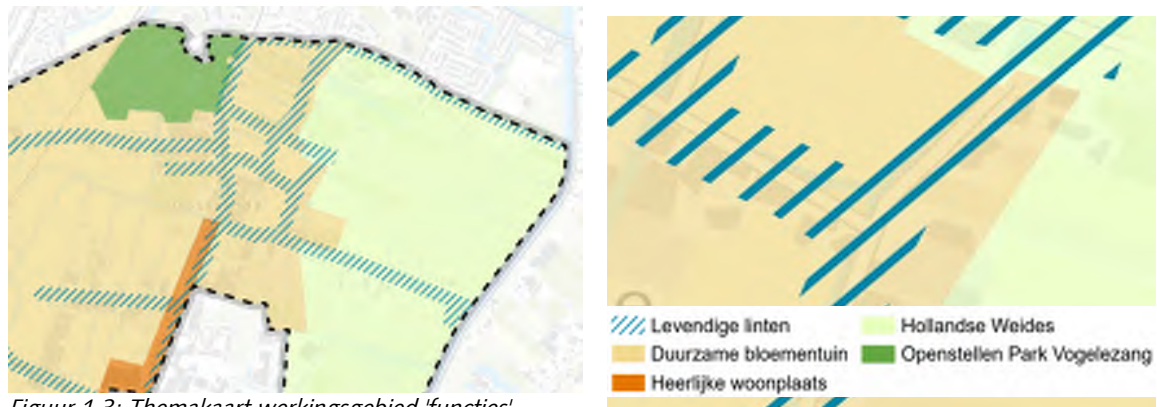
Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Hillegom, sectie B, nummer 5844 (HLG01-B-5844). Het perceel heeft een oppervlakte van 290 m<sup>2</sup>. Het perceel wordt ingesloten door perceel nummer 5845. Hier staat de woning met het adres Bethlehemlaan 16. Deze kadastrale situatie komt niet overeen met de bestemmingen volgens de beheersverordening (zie 1.3). Daar wordt het met wonen bestemde deel van perceel nummer 5845 juist ingesloten door de bestemming 'bedrijven – agrarisch verwant'.



Figuur 1.2: Kadastrale situatie

### 1.3 Vigerende beheersverordening en ontwerpomgevingsplan

Op de locatie vigeert de beheersverordening 'De Polders' zoals onherroepelijk vastgesteld door de gemeente Hillegom op 17-10-2013. Daarnaast is het 'Parapluplan Parkeren' zoals onherroepelijk vastgesteld door de gemeente Hillegom op 26-01-2017 van kracht. Tevens is er conform de nieuwe Omgevingswet een ontwerpomgevingsplan opgesteld voor de fysieke leefomgeving op de locatie, namelijk 'Omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij'.



Figuur 1.3: Themakaart werkingsgebied 'functies'

### 1.4 Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk van deze ruimtelijke onderbouwing is het initiatief en de locatie beschreven. Het gaat hier alleen om het planologisch goed regelen van de daadwerkelijke functie. De verandering omvat geen bouwkundige ingrepen, sloop of nieuwe gebruiksvormen ten opzichte van de huidige situatie. Een uitgebreide planbeschrijving heeft geen meerwaarde. Hoofdstuk 2 schetst het beleidskader: zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid zullen besproken worden. Het ontwerp omgevingsplan kent naast het werkingsgebied voor deze functies meerdere werkingsgebieden betreffende de fysieke leefomgeving. De omgevingsaspecten komen aan de orde in hoofdstuk 3. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid besproken.

## 2. Beleidskader

In dit hoofdstuk zal toegelicht worden hoe de functieverandering en daarmee beoogde ontwikkeling past binnen het bestaande beleids- en juridische kader. Eerst komt het nationale beleid aan bod, daarna het provinciale beleid, vervolgens het regionale beleid en tenslotte het gemeentelijk beleid.

### 2.1 Nationaal beleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Het overkoepelende wettelijke kader op rijksniveau is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR). Deze is op 13 maart 2012 in werking getreden en bevat een bondig en concreet overzicht van het nationale mobiliteits- en ruimtelijke orderingsbeleid. Het Rijk schetst hierin haar ambities tot 2040 en haar doelen, belangen en opgaven tot 2028. De nieuwe filosofie gaat uit van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en selectieve betrokkenheid. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen 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.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Wat betreft (nieuwe) verstedelijking, laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor afstemming tussen bebouwing en groen vooral over aan provincies en samenwerkende gemeenten binnen provincies. Kleinschalige stedelijke ontwikkelingen vallen volledig onder gemeentelijke verantwoordelijkheid.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

#### *Ladder duurzame verstedelijking*

Sinds 2012 is de 'ladder duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 3.1.6 van dit besluit wordt uiteengezet hoe de motivatie voor ruimtelijke plannen en besluiten vormgegeven moet worden. De duurzaamheidsladder waarborgt zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, door vernieuwde aandacht voor toekomstige ruimtebehoefte en ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving. Bestemmingsplannen voor woningen, kantoren en bedrijven moeten zorgvuldig en transparant afgewogen worden. Nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten moeten de drie treden van de ladder doorlopen. In dit geval gaat het om functieverandering van een bestaande bedrijfswoning. Deze woning is in het jaar 2000 feitelijk al omgezet naar burgerwoning en werd ook sinds die tijd zo bewoond.

#### *Conclusies met betrekking tot plangebied*

Geen van de nationale belangen zijn van specifieke betekenis voor de beoogde functieverandering. Er is geen strijdigheid met de bepalingen van het SVIR en het Barro. Qua aantal woningen is geen sprake van een toevoeging aan de woningvoorraad binnen de gemeente. Gezien deze feiten, de schaal en omvang van het initiatief is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die aan de Ladder getoetst dient te worden.

## 2.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in ons Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

### *Omgevingsvisie en omgevingsverordening*

De Omgevingsvisie omvat de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het milieubeleidsplan, het regionale waterplan, het verkeers- en vervoersplan en de natuurvisie. De essentie en samenhang van alle verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de omgevingsvisie wordt weergegeven binnen de ruimtelijke hoofdstructuur. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- Het dagelijks stedelijk systeem (stedelijke agglomeratie en daarmee via hof verbonden regiokernen)
- De hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht
- Het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur
- De samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie
- De groene ruimte en groenblauwe structuur
- Het bodem- en watersysteem
- Energie

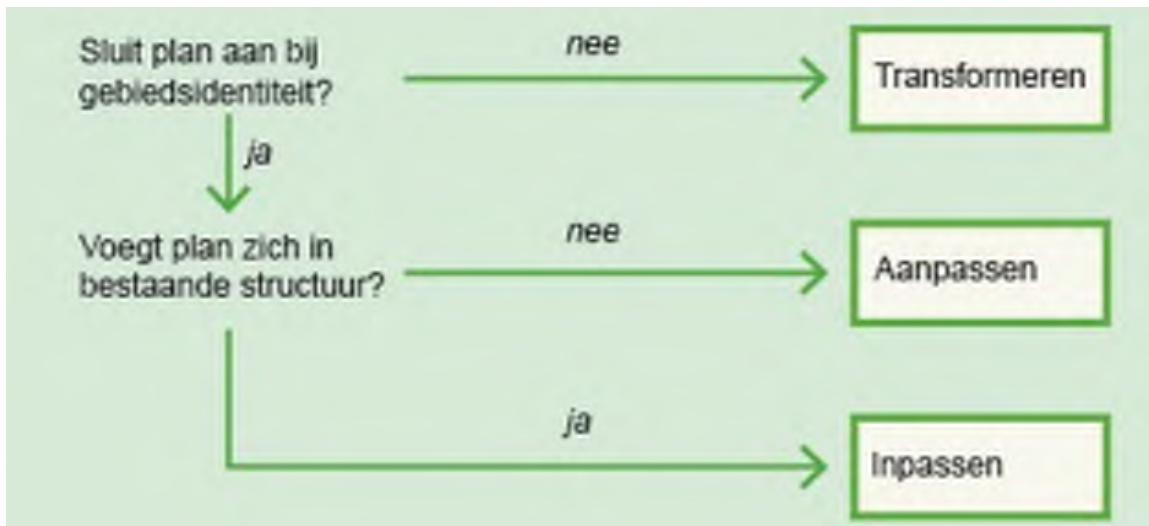
De ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond toont de indicatieve ruimtelijke situatie van de ondergrond. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten 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 kwaliteitskaart en 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, aanpassing en transformatie. De omgevingsverordening stelt samenhangende, overzichtelijke en gebruiksvriendelijke regels te stellen over de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet gaat uit van het beginsel 'decentraal tenzij' en regelt alleen onderwerpen die van provinciaal belang zijn. Op het plangebied zijn geen specifieke geboden of verboden uit de omgevingsverordening van de provincie van toepassing. Relevant milieubeleid zal verder uiteengezet worden in hoofdstuk 3.

### *Kwaliteitskaart*

De provincie Zuid-Holland acht het van belang dat ontwikkelingen zorgvuldig gebeuren met aandacht voor de omgeving. Het streven is een wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Initiatiefnemers dienen zoveel mogelijk voort te borduren op bestaande kwaliteiten. Centraal staat sterker maken wat al sterk is, met de juiste ontwikkeling op de juiste plek.



Figuur 2.1: Stappenplan ruimtelijke impact

Ruimtelijke kwaliteit gaat niet over een 'mooie', maar over de 'beste' oplossing. Plannen moeten in de omgeving passen, iets toevoegen en lange tijd mee kunnen. Daarbij geldt een 'ja, mits-beleid'. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het is wenselijk om in een beeldkwaliteitsparagraaf te motiveren hoe de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft. De integrale beleidskaart is de samenvatting van alle kwaliteitskaarten en bevat de belangrijkste kenmerken (richtpunten) van een gebied. Met betrekking tot het plangebied zijn de volgende zaken van belang:

- Kaart laag van de ondergrond: plangebied is kustcomplex zeezandafzettingen
- Kaart laag van de cultuur- en natuurlandschappen: plangebied is bollenlandschap
- Kaart laag van de stedelijke occupatie: geen kenmerken met betrekking tot plangebied
- Kaart laag van de beleving: geen kenmerken met betrekking tot plangebied
- Kaart gebiedsprofiel grenzen: plangebied valt binnen de Duin- en Bollenstreek

De beoogde functieverandering van de in 2000 gebouwde woning is niet strijdig met de doelstellingen voor behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit. Er verandert niets aan de uitstraling en het gebruik. De ruimtelijke kwaliteit blijft gelijk.

#### *Gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek*

De provincie Zuid-Holland bestaat uit verschillende gebiedstypen, met specifieke gebiedsprofielen en toekomstambities. De Duin- en Bollenstreek bestaat uit drie soorten landschappen, een kustlandschap, een productielandschap (bollenteelt) en een woonlandschap. Het initiatief maakt deel uit van een bebouwingslint in het bollenteeltgebied. Het gebiedsprofiel beschrijft deze ruimtelijke opbouw van het bollenlandschap als kamers, vlakke open ruimtes met verdichte randen. De bollenteelt brengt specifieke bebouwing met zich mee, evenals bedrijvigheid en transport. In de Bollenstreek ligt de opgave om naast de voorziene uitbreiding van de woonkernen in het buitengebied nog 600 Greenport-woningen te bouwen. Dit kan deels geclusterd worden uitgevoerd en deels ook gespreid door het gebied. Deze bouwopgave kan worden benut om landschappelijke verschillen in het gebied te versterken. Waar bollenbedrijven stoppen doet zich in de linten de opgave voor om de sloop van bedrijvengebouwen te compenseren door woningbouw. Er zijn voorwaarden geformuleerd voor de verdichting van bebouwing. Deze voorwaarden zijn niet van toepassing op het plangebied, aangezien de bebouwing reeds bestaat.

#### *Conclusies met betrekking tot plangebied*

De beoogde functieverandering van bedrijfswoning naar burgerwoning behoudt de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied en sluit aan bij het gebiedsprofiel en bijbehorende ambities. De functieverandering van bedrijfs- naar burgerwoning is een voorbeeld van inpassing: een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. Toevoeging van een woning in een lint wordt genoemd als specifiek voorbeeld. De rol van de provincie bij dit soort ontwikkelingen is beperkt als er geen sprake is van een gebied met een bijzondere kwaliteit: dat is hier niet het geval.

## 2.3 Regionaal beleid

### *Holland Rijnland en Regionale Woonagenda*

De organisatie Holland Rijnland faciliteert de samenwerking tussen dertien gemeenten, waaronder Hillegom, in de gelijknamige regio. In de regionale agenda staan de producten en diensten die Holland Rijnland in de periode 2019-2023 wil leveren. Een van de aandachtspunten van de organisatie is het thema ruimte. De regio moet ruimte voor duurzame ontwikkeling bieden. Er zijn uitdagingen op het gebied van woningbouw, bedrijvigheid, mobiliteit, duurzame energie en het behouden van de kenmerkende landschappelijke kwaliteit. Er wordt gewerkt aan een gezamenlijke omgevingsagenda met concrete projecten en mogelijk een nieuwe Regionale Investeringsagenda.

Op het gebied van woningbouw heeft de regio Holland Rijnland in februari 2018 een woonagenda opgesteld. Het doel van de woonagenda is een analyse van de woningbehoefte en het schetsen van een actuele, kwalitatieve koers voor een goed functionerende woningmarkt op (sub) regionaal en lokaal niveau. De woonagenda is gebaseerd op trends, bestaande onderzoeken en woonvisies van de samenwerkende gemeenten voor de korte en lange termijn. Woningbouw moet passen binnen de kaders van de provinciale Woningbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP). Voor de regio ziet de kwantitatieve behoefte er als volgt uit:

|                               | WBR2016      |              | BP2016       |              |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                               | 2017 - 2022  | 2022 - 2030  | 2017 - 2022  | 2022 - 2030  |
| Hillegom                      | 420          | 350          | 820          | 500          |
| Lisse                         | 470          | 390          | 1.260        | 550          |
| Noordwijk                     | 610          | 170          | 1.900        | 1.640        |
| Noordwijkerhout               | 260          | 160          | 640          | 760          |
| Teylingen                     | 630          | 440          | 730          | 1.280        |
| <b>Holland Rijnland Noord</b> | <b>2.390</b> | <b>1.510</b> | <b>5.350</b> | <b>4.730</b> |

*Figuur 2.2: Kwantitatieve woningbehoefte regio Holland Rijnland Noord*

|                               | Binnenstad<br>Levendig<br>stedelijk | Woonwijk<br>laag- en<br>hoogbouw | Rustig<br>stedelijk | Woonwijk<br>laagbouw | Dorps        | Landelijk | Totaal       |
|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------|--------------|-----------|--------------|
| Hillegom                      |                                     |                                  |                     |                      | 780          |           | 780          |
| Lisse                         |                                     |                                  |                     |                      | 860          |           | 860          |
| Noordwijk                     |                                     |                                  | 400                 |                      | 380          |           | 780          |
| Noordwijkerhout               |                                     |                                  |                     |                      | 420          |           | 420          |
| Teylingen                     |                                     |                                  |                     |                      | 1.070        |           | 1.070        |
| <b>Holland Rijnland Noord</b> |                                     |                                  | <b>400</b>          |                      | <b>3.510</b> |           | <b>3.910</b> |

*Figuur 2.3: Indicatieve verdieping behoefte woonmilieu regio Holland Rijnland Noord*

De woonagenda geeft geen specifieke kwalitatieve behoeftecijfers per gemeente. Wel zijn er indicatieve verdiepingscijfers over de behoefte aan het soort woonmilieu per gemeente. Uit figuur 2.4 kan geconcludeerd worden dat er voor elke gemeente binnen de regio nog een aanzienlijke woningbouwopgave ligt. Hillegom is daarop geen uitzondering. De behoeftecijfers per woonmilieu laten zien dat er in Hillegom weinig behoefte is aan binnenstedelijke woningen en woningen gelegen in een woonwijk. Er is vooral behoefte aan dorpse woonmilieus.

### *Conclusies met betrekking tot plangebied*

Vanwege de ligging van de woning aan de Bethlehemlaan in het buitengebied, kan geconcludeerd worden dat omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning niet strijdig is met het regionale beleid.

### *Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG) 2016*

De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij GOM is een besloten vennootschap op publieke basis. Het is een uitvoerend grondbedrijf dat is opgericht in 2010. De Greenportgemeenten Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk en Teylingen zijn aandeelhouders. De missie van de GOM is het tot stand brengen van een economisch en ruimtelijk vitale Duin- en Bollenstreek, door middel van actieve gebieds (her)ontwikkeling. Aan de hand van het GOM-Meerjarenprogramma (2018-2023) worden verschillende projecten uitgevoerd. Het gaat om concrete interventies door middel van bollengrondcompensatie, bollengrondproductie, het opruimen van verrommeling, het realiseren van Greenportwoningen, gebiedsontwikkeling en landschapsimpulsen.

Het beleidskader waarmee de GOM werkt is de ISG. De herstructureringsopgave voor de Greenport Duin- en Bollenstreek is uitgewerkt in thema's, namelijk: vitale Greenport, vitaal landschap, duurzaam en robuust watersysteem, versterken van recreatie en toerisme, aantrekkelijke woonregio, bedrijvige regio en bereikbare regio. Dit allemaal samengenomen leidt tot een tweeledige kwalitatieve veranderopgave, namelijk één voor vitale economie en één voor vitaal landschap. De doelen voor vitale economie zijn niet relevant voor dit initiatief. Voor het vitale landschap gelden de volgende relevante doelen:

- Het landschap is open(er) gemaakt conform het landschapsperspectief uit de ISG
- Al het incurante bedrijfsmatige vastgoed is daadwerkelijk opgeruimd; verrommelde plekken en locaties zijn herontwikkeld of "opgeruimd"

Om in de eigen behoefte te voorzien is in de zes gemeenten van de Greenport Duin- en Bollenstreek tot 2030 een netto toevoeging van 11.000 woningen noodzakelijk. Daarnaast is het een gewilde regio om te wonen en is er ook een bovenregionale opgave. In het kader Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek zijn bestuurlijke afspraken gemaakt, waarin een bovenregionale opgave van nog eens 5.200 woningen is vastgesteld. 4000 daarvan dienen ontwikkeld te worden binnen de begrenzing van het stedelijk gebied van de Greenport (stedelijk gebied, inclusief enkele voorziene uitleglocaties).

#### *Conclusies met betrekking tot plangebied*

De woning aan de Bethlehemplaats 18 bevindt zich in het buitengebied van Hillegom en daarmee buiten de begrenzing van het stedelijk gebied van de Greenport. In het buitengebied staat in beginsel verbetering van de landschappelijke kwaliteit en economische vitaliteit ten behoeve van de bollenteelt voorop. Nieuwe woningen zijn in principe niet toegestaan, met uitzondering van Greenportwoningen of compensatiewoningen op grond van de Ruimte- voor Ruimteregeling. Het toekennen van een woonfunctie aan vrijkomende bedrijfsbestemmingen is onder voorwaarden mogelijk. Omdat de woning al sinds 2000 gebruikt wordt als burgerwoning, valt deze buiten de kaders van het ISG. Planologisch gezien wordt er wel een nieuwe woonfunctie mogelijk gemaakt. Deze verandering is niet strijdig met het de ISG. Er vindt geen aantasting van de landschappelijke waarden plaats.

## **2.4: Beleid Hoogheemraadschap Rijnland**

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft voor de periode van 2016 tot 2021 het waterbeheerplan 'Waardevol Water' opgesteld. De ambitie van het waterbeheerplan is "samen werken aan droge voeten en schoon water". In de toekomst moet het mogelijk blijven te wonen, werken en recreëren onder zeeniveau. Dit wordt mede bepaald door trends in klimaat en maatschappij, waardoor het belangrijk is om op duurzame manier om te gaan met de omgeving. De verwachte toename van neerslag, droogte, bodemdaling, verzilting, zeespiegelstijging en verdergaande verstedelijking leggen steeds grotere druk op het watersysteem. Het idee is om niet tegen het water te strijden, maar mee te bewegen. Zo kan het beheergebied met innovatieve en duurzame oplossingen worden ingericht dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen, werken en recreëren, tegen zo laag mogelijke kosten. In het waterbeheerplan is per watertaak uitgewerkt wat in de planperiode bereikt dient te worden:

- Waterveiligheid: bescherming tegen overstromingen vanuit zee en rivieren
- Voldoende water: er is voldoende water; niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik
- Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, zodat de mens, natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken
- Waterketen: het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap van Rijnland over een verordening, namelijk de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen die in de legger zijn opgenomen. Voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. Plannen dienen in het kader van vooroverleg conform het Besluit ruimtelijke ordening altijd een Watertoets te doorlopen om waterhuishoudkundige belangen en gevolgen inzichtelijk te maken. De functieverandering en de nieuwe woonfunctie zijn overigens niet in strijd met beleid en keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland (zie waterparagraaf in hoofdstuk 3).

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### *Beheersverordening 'De Polders'*

Het plangebied maakt deel uit van de beheersverordening 'De Polders' zoals onherroepelijk vastgesteld door de gemeente Hillegom op 17-10-2013. De beheersverordening heeft betrekking op de Oosteinderpolder. De grenzen van dit gebied zijn de gemeentegrens van de gemeente Bennebroek (Zandlaan) in het noorden, de Ringvaart van het Haarlemmermeer in het oosten, de Oude Weerlaan in het zuiden en de plangrens van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1997" in het westen. Op onderstaande figuur staat het beheersverordeninggebied binnen een rode omlijning weergegeven. In de beheersverordening is de woning aan de Bethlehemlaan 18 aangemerkt als bedrijfs- of dienstwoning. Dit is een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein. Het terrein is momenteel niet meer in gebruik als bedrijventerrein. De agrarische activiteiten zijn al jaren geleden stopgezet.



*Figuur 2.4: Begrenzing beheersverordening*

Om de huidige situatie aan te laten sluiten bij de beheersverordening, dient de woning een functieverandering te ondergaan naar de bestemming 'wonen'. Conform de beheersverordening zijn de voor 'wonen' aangewezen gronden bestemd voor:

- Het wonen daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroep en bedrijf
- Een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning'
- Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen

De herbouw van de woning in 2000 heeft ervoor gezorgd dat de woning voldoet aan de bouwregels bij deze bestemming. Functieverandering kan plaatsvinden conform de regels van de vigerende beheersverordening.

### *Gebiedsvisie Groen Genoegen*

De beheersverordening 'De Polders' is gebaseerd op de gebiedsvisie 'Groen Genoegen', zoals vastgesteld door de raad op 30 juni 2011. Op hoofdlijnen is de visie als volgt: Groen Genoegen wordt getypeerd als een open, rustig en groen, lokaal uitloopgebied waar met gerichte gebiedsontwikkeling wordt gestreefd naar een grotere ruimtelijke kwaliteit en een duidelijke identiteit. De gebiedsvisie beoogt de volgende ontwikkelingen:

- Herontwikkeling van de bestaande bebouwing aan de linten
- Realisatie van een extensief recreatief groengebied, in vervolg op de ontwikkeling aan de Vosse- en Weerlanerpolder
- Herontwikkeling door gebruikmaking van de 'Ruimte voor ruimte'-regeling en de regeling voor landgoederen
- Rekening houden met de aanleg van de Duinpolderweg

De functieverandering past binnen de al in 2011 opgezette gebiedsvisie die ten grondslag ligt aan de vigerende beheersverordening.

### *Omgevingsvisie Hillegom 2030('Heerlijk Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland')*

In 2018 heeft de gemeente Hillegom voor haar grondgebied de omgevingsvisie Hillegom 2030 opgezet. Na er een jaar mee gewerkt te hebben, is deze op 17 oktober 2019 geactualiseerd. Het behouden van kwaliteiten betekent soms ook veranderen: hierdoor ontstaan mogelijkheden voor verbetering. Allerlei omgevingsfactoren zijn meegenomen in de omgevingsvisie om antwoorden op de complexe vraagstukken die er spelen in de gemeente te formuleren. Dit zijn niet alleen opgaven, gedachten, initiatieven en ontwikkelingen vanuit de gemeente, maar ook van inwoners en ondernemers. Initiatieven van deze laatste groep worden door de gemeente zoveel mogelijk gefaciliteerd. Een zorgvuldige afstemming is cruciaal om oog te houden op de lange termijn ontwikkelingen. Er moet gezocht blijven worden naar meerwaarde door het versterken van leefbaarheid, economie, het landschap en de natuur in Hillegom. De omgevingsvisie is dan ook een integrale ruimtelijke vertaling van relevant bestaand beleid en bouwt verder op eerder opgestelde beleidsstukken. Op haar beurt is de omgevingsvisie weer de basis voor het gemeentelijk omgevingsplan en gemeentelijke programma's. Om te waarborgen dat de omgevingsvisie ook echt tot uitvoering van projecten leidt, is hoofdstuk 6 – 'Op weg naar uitvoering' – opgesteld, waarin beschreven wordt hoe alle ambities uit de omgevingsvisie bereikt gaan worden. Het element 'beleidscyclus' is daarin belangrijk: het beleid wordt in een continu proces gemaakt, geëvalueerd en aangepast. Het is een dynamisch actieplan. Dit slaat tevens op het samenspel met de andere instrumenten uit de Omgevingswet.

Het leidende principe in de Omgevingsvisie Hillegom is duurzaamheid. Dit thema was één van de belangrijkste thema's tijdens de participatiebijeenkomsten die gehouden zijn in de vorm van dialoogavonden teneinde in participatie met de inwoners een gezamenlijke visie op te zetten. Binnen het leidende principe wordt gedacht en gehandeld vanuit het principe van de drie P's:

- People: sociale duurzaamheid
- Planet: fysieke duurzaamheid
- Profit: economische duurzaamheid

De 3 P's zijn gebaseerd op de definitie die de Commissie Brundtland al in 1987 presenteerde: "Een duurzame samenleving is een samenleving: 1) waarin ieder kan voorzien in zijn of haar behoeften, 2) die zorg draagt dat ook toekomstige generaties in hun behoeften kunnen voorzien en 3) waarbij ieder de mogelijkheid heeft zich in vrijheid te ontwikkelen, binnen een stabiele samenleving, in harmonie met zijn of haar omgeving.

Het integrale afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen en initiatieven is gebaseerd op deze principes. Nieuwe initiatieven worden beoordeeld aan de hand van deze drie thema's en de elf onderwerpen waarin ze zijn opgedeeld.

Sociale duurzaamheid (people) is onderverdeeld in:

- Mens en maatschappij
- Gezondheid

Fysieke duurzaamheid (planet) is onderverdeeld in:

- Veiligheid en milieu
- Landschap en natuur
- Cultuurhistorie, archeologie en aardkundige waarden
- Energie en klimaat (circulaire economie)
- Duurzaam ruimtegebruik bij woningbouw
- Bedrijven en bedrijventerreinen
- Toerisme en recreatie

Economische duurzaamheid (profit) is onderverdeeld in:

- Economie en ondernemen
- Mobiliteit

Meer specifiek ziet het afwegingskader er als volgt uit:

| Thema                | Onderwerp                                           | Onderwerp                                                                                                                                       |
|----------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sociale duurzaamheid | Maatschappij                                        | Versterken van sociale samenhang en vertrouwen en daarmee een meerwaarde voor de samenleving / maatschappij                                     |
|                      |                                                     | Gelijke rechten en participatie in de maatschappij                                                                                              |
|                      | Gezondheid, veiligheid en milieu                    | Nieuwe risicovolle bedrijfsactiviteiten weren                                                                                                   |
|                      |                                                     | Risicovolle transporten door woonkernen voorkomen                                                                                               |
|                      |                                                     | Risicovolle activiteiten blijven binnen risicocontouren                                                                                         |
|                      |                                                     | Kwetsbare objecten buiten risicocontouren plaatsen                                                                                              |
|                      |                                                     | Gebruik van gewasbeschermingsmiddelen terugdringen en emissieloze en residuvrije teelt van bloemen, bollen, knollen en vaste planten bevorderen |
|                      |                                                     | Leefomgeving beweegvriendelijker en groener inrichten                                                                                           |
|                      |                                                     | Geen gevoelige functies nabij bollenteeltgrond waar nog gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast                                              |
|                      |                                                     | Gevoelige bestemmingen niet nabij drukke wegen realiseren                                                                                       |
|                      |                                                     | Behoud of verbeteren woon- en leefkwaliteit                                                                                                     |
|                      |                                                     | Behoud of verbeteren chemische bodemkwaliteit                                                                                                   |
|                      |                                                     | Behoud of verbeteren geluidssituatie                                                                                                            |
|                      |                                                     | Voorkomen en beperken van lichteinder                                                                                                           |
|                      |                                                     | Maatregelen ter bescherming van de riolering                                                                                                    |
|                      |                                                     | Verbinden van boven- en ondergrond                                                                                                              |
| Fysieke duurzaamheid | Landschap en natuur                                 | Behouden of versterken van de herkenbaarheid/zichtbaarheid van de opbouw van het landschap (verkeerspatroon e.d.)                               |
|                      |                                                     | Behouden of versterken gebiedskenmerken                                                                                                         |
|                      |                                                     | Behoud of toename van biodiversiteit                                                                                                            |
|                      |                                                     | Versterken ecologische verbindingen                                                                                                             |
|                      |                                                     | Verbinden van verleden, heden en toekomst                                                                                                       |
|                      | Cultuurhistorie, archeologie en aardkundige waarden | Behouden of versterken cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden                                                                |
|                      |                                                     | Afreesbaarheid en beleefbaarheid verbeteren                                                                                                     |
|                      | 3D-Ordening                                         | Duurzaam veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond                                                                                    |
|                      | Energie en klimaat                                  | Energienutraal in 2030 en klimaatneutraal in 2050                                                                                               |
|                      |                                                     | Waterberging en retentie verbeteren                                                                                                             |
|                      |                                                     | Hittestress mitigeren                                                                                                                           |
|                      | Duurzaam ruimtegebruik bij woningbouw               | Duurzame energieopwekking (ook tijdelijk) en besparingen realiseren                                                                             |
|                      |                                                     | Nieuwbouw zoveel mogelijk via inbreiding                                                                                                        |
|                      |                                                     | Compact/multifunctioneel bouwen/beperkte hoogbouw                                                                                               |
|                      |                                                     | Autoluw/-vrije woonomgeving                                                                                                                     |
|                      |                                                     | Eerst ingezette en in ontwikkeling zijnde projecten realiseren                                                                                  |
|                      |                                                     | Bestaande en nieuwe woningen verduurzamen                                                                                                       |
|                      |                                                     | Natuur-inclusief bouwen                                                                                                                         |

Figuur 2.5: Integraal afwegingskader deel 1

#### Betekenis voor beoogde functieverandering

Omtrent sociale duurzaamheid is het tweede onderwerp van gezondheid, veiligheid en milieu van belang. Bij de locatie van (nieuwe) gevoelige functies moet goed nagedacht worden over gezondheid- en veiligheidsrisico's en milieuhygiënische aspecten. Aangezien het hier gaat om een functieverandering naar wonen (een gevoelige functie), is aan deze aspecten in hoofdstuk 4 meer uitgebreid aandacht gegeven. Omtrent fysieke duurzaamheid zijn bijna alle onderwerpen van belang. Twee daarvan – landschap en natuur en duurzaam ruimtegebruik bij woningbouw – zijn meer specifiek in het provinciale en regionale beleid besproken.

Cultuurhistorie en archeologie, 3D-ordering en de relevante aspecten omtrent energie en klimaat (bijvoorbeeld waterbeleid), komen in hoofdstuk 3 uitgebreid aan bod. Bedrijven en bedrijventerreinen en toerisme en recreatie zijn hier niet van toepassing. Het thema economische duurzaamheid is niet relevant voor de functieverandering.

| Thema                    | Onderwerp                       | Onderwerp                                                                                                                                  |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fysieke duurzaamheid     | Bedrijven en bedrijventerreinen | Verduurzamen bestaande en nieuwe bedrijven(terreinen)                                                                                      |
|                          |                                 | Voldoen aan milieuwetgeving en overlast zoveel mogelijk beperken                                                                           |
|                          |                                 | Bedrijven dragen bij aan de ambities voor het deelgebied                                                                                   |
|                          |                                 | Bedrijven passen de best beschikbare technieken toe                                                                                        |
|                          | Toerisme en recreatie           | De woon- en/of leefkwaliteit wordt behouden en/of versterkt                                                                                |
|                          |                                 | Vindbaarheid van bestaande recreatieve functies en toeristische trekkers versterken                                                        |
| Economische duurzaamheid | Economisch                      | Versterken van de uitstraling van de entrees van Hillegom aan de N208, eventueel gecombineerd met een Toeristisch Overstappunt (TOP)       |
|                          |                                 | Versterken nieuwe vormen van toerisme en recreatie                                                                                         |
|                          |                                 | Stimuleren maatschappelijk verantwoord ondernemen                                                                                          |
|                          |                                 | Streven naar circulaire economie (grondstoffen, materialen en afval)                                                                       |
|                          | Mobiliteit                      | Streven naar volwaardige arbeidsparticipatie bij bedrijven, ketens en samenleving (inclusief social return)                                |
|                          |                                 | Versterken goede verbinding en kruisbestuiving tussen het bedrijfsleven, overheden, kennisinstellingen, de arbeidsmarkt en de maatschappij |
|                          |                                 | Gemeente koopt 100% duurzaam in (MVI)                                                                                                      |
|                          |                                 | Stimuleren openbaar vervoer en versterken hoogwaardige verbindingen                                                                        |
|                          |                                 | Fiets- en wandelverkeer versterken (onder andere door efficiënte shortcuts en fiets- en voetgangersvriendelijke kruispunten)               |
|                          |                                 | Verbindingen met omliggende dorpen en steden versterken                                                                                    |
|                          |                                 | Rondom kwetsbare functies (scholen) autoluwe gebieden instellen                                                                            |
|                          |                                 | Faciliteren autodelen                                                                                                                      |
|                          |                                 | Alternatief vervoer naar attracties                                                                                                        |
|                          |                                 | Versterken P+R stationsgebied                                                                                                              |
|                          |                                 | Verkeersveiligheid blijft ten minste gelijk                                                                                                |
|                          |                                 | Verbeteren recreatieve infrastructuur                                                                                                      |
|                          |                                 | Stimuleren alternatief vervoer (stillere / elektrische / waterstofauto's)                                                                  |
|                          |                                 | Terugdringen overlast vrachtverkeer                                                                                                        |
|                          |                                 | Verbeteren doorstroming                                                                                                                    |
|                          |                                 | Realiseren stiller wegdek                                                                                                                  |
|                          |                                 | Geen toename van / verminderen van parkeeroverlast                                                                                         |

Figuur 2.6: Integraal afwegingskader deel 2

Uit de rest van dit beleidskader en hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing kan geconcludeerd worden dat de beoogde functieverandering binnen het integrale afwegingskader past. Het is niet nodig dat een initiatief op alle onderdelen een maximale score haalt, maar het is wel wenselijk dat er geen hele slechte scores tussen zitten. Dat laatste is niet het geval.

Naast het integrale afwegingskader, zijn er voor de verschillende deelgebieden nog aanvullende doelen opgesteld. De deelgebieden zijn een specifieke functie toegekend en voor elke functie (en daarmee elk deelgebied) is een gebiedsprofiel opgesteld. Deze gebiedsprofielen zijn:

- Duurzame bloementuin
- Hollandse weides
- Historisch hart
- Heerlijke woonplaats
- Werkplaats Hillegom
- Levendige linten

Voor elk gebiedsprofiel is op basis van bestaande karakters/sferen een ruimtelijk raamwerk opgesteld, waarin een koers wordt geformuleerd aan de hand waarvan richting wordt gegeven aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen die passen bij het karakter van het deelgebied. Het plangebied van de beoogde functieverandering bevindt zich in een Levendig lint in de Duurzame bloementuin. Daarnaast valt het op een locatie die aangemerkt is als mogelijke uitbreidingslocatie van de Hollandse weides.



Figuur 2.7: Gebiedsprofilen Hillegom

#### *Duurzame bloementuin*

Het aanvullend afwegingskader voor initiatieven in de Duurzame bloementuin is gebaseerd op de belangrijkste aspecten in dit deelgebied, namelijk: cultuurhistorie, biodiversiteit, ruimtelijke kwaliteit, gebiedskarakteristieken, milieukwaliteit, duurzaamheid en compensatie van bollengrond. De koers die aan de hand daarvan geformuleerd is, is:

- 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

#### *Relatie met beoogde functieverandering:*

De bouw van nieuwe woningen is in dit deelgebied in principe niet toegestaan, met uitzondering van de Greenport-woningen (zie regionaal beleid). Deze dienen wel bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld door het versterken van de gebiedskarakteristieken of het aanpakken van rommelige dorpsranden. In dit geval is er echter geen sprake van nieuwbouw: de woning bestaat al en behoeft alleen een functieverandering. Het toekennen van een woonfunctie aan bestaande bebouwing is mogelijk, mits de bebouwing goed is ingepast. Een voorbeeld van goede inpassing is als 'eerste lijn bebouwing' in een Levendig lint. De beoogde functieverandering sluit dan ook aan bij dit gemeentelijke beleid.

#### *Hollandse weides*

Het aanvullend afwegingskader voor initiatieven in de Hollandse weides is gebaseerd op de belangrijkste aspecten in dit deelgebied, namelijk: 1) open veenweidelandschap, 2) biodiversiteit, 3) aantrekkelijke dorpsrand, 4) kleinschalige- en extensieve recreatie, 4) bodemdaling, 5) duurzaamheid en 6) compensatie van bollengrond. De koers die aan de hand daarvan geformuleerd is, is:

- Versterken van natuurwaarden
- Uitbreiden areaal open weides en tegengaan verrommeling
- Creëren van aantrekkelijke (dorps)randen
- Vergroten (be)leefbaarheid en verhogen recreatieve waarde met kleinschalige initiatieven

#### *Relatie met beoogde functieverandering:*

Wat betreft het realiseren van woonfuncties en woningen, geldt in dit deelgebied hetzelfde als in de Duurzame bloementuin. Specifiek wordt er aandacht besteed aan het NatuurNetwerk Nederland en de 'Beschermd graslanden in de Bollenstreek': in deze gebieden mag niet gebouwd worden. Wat betreft de functieverandering is het ook hier van belang dat er niet gebouwd gaat worden. Functieveranderingen zijn ook hier onder dezelfde voorwaarden mogelijk.

#### *Levendige linten*

Het aanvullend afwegingskader voor initiatieven in de Levendige linten is gebaseerd op de belangrijkste aspecten in dit deelgebied, namelijk: 1) cultuurhistorie, 2) landschap, 3) natuur, 4) recreatie, 5) duurzaamheid, 6) gezondheid en 7) maatschappelijke zorg, bijvoorbeeld een zorgboerderij in bestaande

bebouwing. De koers die aan de hand daarvan geformuleerd is, is:

- Verhogen van de woon- en leefkwaliteit
- Versterken van de karakteristieken van het betreffende lint
- Creëren van aantrekkelijke entrees van Hillegom / de Bollenstreek

#### *Relatie met beoogde functieverandering*

De gemeente biedt ruimte aan initiatieven mits die zorgen voor een kwaliteitsverbetering (cultuurhistorisch en landschappelijk, ecologisch, recreatief en/of op het gebied van duurzaamheid, gezondheid, zorg, enz.). Een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt is dat ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de karakteristieken en kwaliteiten van het betreffende type lint. De nieuwe burgerwoning is al in 2000 verbouwd naar een meer levensloopbestendige en duurzame woning en daarmee kwalitatief gezien beter geworden. In het provinciale beleid is aangetoond dat de functieverandering ook aansluit bij de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. De woning is gelegen binnen een tuinderslint (zie figuur 2.8).



*Figuur 2.8: Specificatie type bebouwingslint*

De doelen voor tuinderslinten zijn:

- Behouden van de openheid en de verspreide bebouwingsstructuur
- De linten beplanten met hagen: deze zorgen voor aankleding van het landschap zonder de openheid van de strandvlaktes aan te tasten
- Stimuleren van erfbeplanting met streekeigen beplanting: dit versterkt het ensemble van tuinderswoning en bedrijfsgebouwen en zorgt voor een groene uitstraling van het erf
- Behouden van het overwegend agrarische karakter van de bebouwing
- Bij nieuwe ontwikkelingen de woonbebouwing voorop de kavel plaatsen – evenwijdig aan de kavelgrens – en bedrijfsgebouwen achter de rooilijn van de woonbebouwing plaatsen

De functieverandering doet niet af aan de openheid en de verspreide bebouwingsstructuur, aangezien er geen nieuwbouw plaatsvindt. De woning heeft reeds een groene voortuin en op het achtererf ligt een tuin, omringt door hagen. Hoewel de agrarische verwante bedrijfsbestemming verdwijnt, heeft de woning al in 2000 een karakterverandering ondergaan en is dat niet te wijten aan de beoogde functieverandering.

De woonbebouwing is reeds gesitueerd voorop de kavel, met de oude bedrijfskassen en bijgebouwen achter de rooilijn. Er kan geconcludeerd worden dat de functieverandering aansluit bij de koers die voor de Levendige linten (en meer specifiek voor het tuinderslint) is uitgezet.

#### *Conclusie*

Concluderend kan gesteld worden dat de functieverandering binnen de kenmerken en koersen van de relevante deelgebieden past. Hoewel het creëren van nieuwe woningen vooral binnenstedelijk opgelost dient te worden (conform de koers van de Heerlijke woonplaats), maakt de ligging van de woning binnen een Levendig lint het mogelijk om de functieverandering te realiseren binnen de Duurzame bloementuin.

#### *Omgevingsplan Hillegom "Buitengebied en de Zanderij"*

Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet is door de gemeente Hillegom dit ontwerpomgevingsplan opgezet: de gemeente is namelijk in de 15e en 17e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet opgenomen. Dit omgevingsplan is een verdere uitwerking van de omgevingsvisie Hillegom 2030. Het omgevingsplan is nog een ontwerp (Omgevingsplan 1.0): voor bepaalde onderdelen moet nog een nadere afweging plaatsvinden.

In het buitengebied en op de zanderij wil de gemeente samen met inwoners en ondernemers haar 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. De rol van de gemeente verschuift van uitvoerend naar ondersteunend en haar ambitie is om uitnodigend en flexibel te zijn. Er is dan ook een positieve grondhouding ten opzichte van initiatieven die bijdragen aan de koersen, ook wel de 'ja, mits' benadering genoemd. Er wordt getoetst aan de omgevingsvisie, wat betekent dat een vergunning verleend wordt als de activiteit voldoet aan de koers en doelen die horen bij het gebied waarin het initiatief plaatsvindt. Het omgevingsplan gaat daarbij dan ook uit van de aard van de activiteit. De omgevingsvisie en het omgevingsplan zijn onderhevig aan een cyclisch proces. Initiatieven worden (deels) getoetst aan open normen, die mogelijk op de langere termijn aanleiding geven om nader te worden ingevuld.

Het omgevingsplan gaat uit van een integrale afweging op onderdelen van de fysieke leefomgeving. Wat betreft deze onderdelen kan ofwel volstaan worden met toepassing van de hoofdregel (het initiatief draagt bij aan de koers uit de Omgevingsvisie), ofwel kunnen er extra regels opgesteld zijn. De extra regels omtrent de leefomgeving die relevant zijn voor de beoogde functieverandering, komen aan bod in hoofdstuk 4 (omgevingsaspecten). Intergemeentelijk, regionaal, provinciaal en nationaal beleid dat daarbij relevant is, is reeds besproken.

#### *Conclusie*

De functieverandering van bedrijfs- naar burgerwoning is een activiteit die gaat over het gebruik van gronden of gebouwen. Het omgevingsplan maakt onderscheid tussen gebruik in openbaar gebied (hier niet van toepassing) en gebruik in niet-openbaar gebied. Vertrekpunt van het omgevingsplan is altijd de bestaande legale situatie: deze mag onder deze nieuwe wetgeving doorgezet worden, ook al past deze niet binnen de koers van het deelgebied. De functieverandering is echter geen legale situatie: de burgerwoning is immers strijdig met de bedrijven – agrarische verwant functie. Zodra sprake is van een wijziging van gebruik is niet langer sprake van bestaand gebruik en geldt dat nieuwe gebruiksactiviteiten alleen zijn toegestaan als deze passen bij doelen van de onderliggende functie. In voorgaande paragraaf is geconcludeerd dat de functieverandering aansluit bij de koers van het deelgebied 'levendige linten' en het deelgebied 'duurzame bloementuin' waarin dit lint zich bevindt. Mits ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd wordt en de activiteit geen nadelige gevolgen heeft voor de doorgang van activiteiten in de omgeving, zou de functieverandering na toetsing aan de omgevingsvisie vergund moeten worden. De activiteit zou ook nog kunnen vallen onder de categorie 'herstructureringsactiviteit': het gaat immers om ander gebruik van voor bollenteelt en er wordt een nieuwe woonfunctie toegevoegd. Het uitgangspunt met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen in deze categorie (in het ISG-gebied) is kwaliteitsverbetering. Door de ombouw van bedrijfswoning naar burgerwoning in 2000 is reeds aan deze eis voldaan.

## 3 Omgevingsaspecten

### 3.1 Water

Op basis van beleid dat voortkomt uit de rijksnota 'Waterbeleid 21e eeuw' is een 'watertoets' verplicht gesteld bij ruimtelijke planvorming. De kern van dit waterbeleid is 'ruimte maken voor water'. Door ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 zijn het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen overeengekomen dat overleg gepleegd dient te worden bij het maken van ruimtelijke plannen. De watertoets is een (proces)instrument om ruimtelijke plannen en besluiten te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijke beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Het gaat daarbij onder meer om belangen en aspecten als:

- Voldoende ruimte voor water (berging, infiltratie, aan- en afvoer)
- Voorkomen van wateroverlast en van afwenteling van wateroverschotten op anderen
- Voldoende aandacht voor effecten op de ecologische waterkwaliteit (biologisch gezond)
- Het garanderen van de veiligheid (overstroming)
- Het voorkomen van te lage of te hoge grondwaterstanden

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De leggers van dit waterschap laten zien dat het plangebied grenst aan twee watergangen (462-058-0300 en 462-058-00470) en een regionale kering (7588). Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van de watergangen en waterkering, is via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) een digitale watertoets voor deze functieverandering uitgevoerd. Uit de toets blijkt dat het Hoogheemraadschap van Rijnland op de hoogte is gebracht van het plan. Op basis van de verstrekte gegevens concluderen het schap dat er geen sprake is van een waterbelang. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing die geen invloed heeft op de waterhuishouding. Het Hoogheemraadschap van Rijnland gaat daarom akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

### 3.2 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (2007) vormt het toetsingskader als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Een geurgevoelig object is een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

#### *Toepassing op plangebied*

De beoogde functieverandering zet een bedrijfswoning om naar een burgerwoning. Omdat een bedrijfswoning bij een bollen ontstaat geen nieuw geurgevoelig object. Om geurhinder uit te sluiten, dient gekeken te worden of zich in de omgeving van het plangebied veehouderijen bevinden met geurcontouren die zich uitstrekken tot de planlocatie. De agrarische bestemmingen in de omgeving waar nog activiteiten plaatsvinden, zijn echter vooral gericht op tuinbouw (bollenteelt) en niet op veehouderij. Er zijn geen veehouderijen in de omgeving van het plangebied met geurcontouren die zich uitstrekken tot het plangebied. Daarnaast is de woning erg dicht bij de naburige woning gesitueerd. Aangezien op deze woning reeds een woonbestemming rust, mag er vanuit gegaan worden dat deze geen geurhinder ondervindt. Logischerwijs geldt hetzelfde voor de onderhavige bedrijfs-/burgerwoning die op slechts een paar meter afstand gesitueerd is.

### 3.3 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer heeft qua luchtkwaliteit tot doel om:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

De paragraaf luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de 'Regeling niet in betekenende mate' is dit grenscriterium van 3% vertaald naar wat dit precies betekent voor een woningbouwlocatie. De grens wordt overschreden bij:

- Meer dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- Meer dan 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. 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 nieuw-vestiging 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.

#### *Conclusie*

Bij de functieverandering gaat het om het omzetten van slechts één bedrijfswoning naar burgerwoning. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-beteknende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De dichtstbijzijnde grote weg in de omgeving van de nieuwe (woon)functie is de Haarlemmerstraat (N208). Dit is een provinciale weg, waarvoor een zone van 50 meter geldt. Zoals in figuur 3.4 te zien is, ligt de woning op bijna 280 meter van deze provinciale weg.

### **3.4 Geluid**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelig functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van bepaalde geluidsbronnen, er een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Door de functieverandering van bedrijfswoning naar burgerwoning, wordt formeel een nieuwe gevoelige functie mogelijk gemaakt. Het gaat daarbij om lawaai van industrieterreinen, spoor(weg)verkeer en wegverkeer. In de omgeving van het plangebied liggen geen industrieterreinen of spoor(wegen) die van invloed zijn op dit initiatief. De woning is wel gelegen aan de Bethlehemlaan. Geluidsbelasting van het wegverkeer behoeft daardoor verdere onderbouwing.



Figuur 3.1: Ligging plangebied ten opzichte van dichtstbijzijnde provinciale of Rijksweg

#### Afstand

De Wgh bepaalt dat zich langs wegen geluidszones bevinden, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. De breedte van een geluidszone wordt aangegeven in artikel 74 Wgh en is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg aangemerkt moet worden als stedelijke of buitenstedelijke weg. Binnenstedelijk gebied is gedefinieerd als het gebied binnen de bebouwde kom, zoals gedefinieerd in de wegenverkeerswet, minus de gebieden gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. De volgende zones worden aangehouden:

- één of twee rijstroken: 200 meter
- drie of meer rijstroken: 350 meter

Buitenstedelijk gebied is gedefinieerd als het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. De volgende zones worden aangehouden:

- één of twee rijstroken: 250 meter
- drie of vier rijstroken: 400 meter
- vijf of meer rijstroken: 600 meter

#### Geluidsniveau

Het geluidsniveau wordt uitgedrukt in Lden, de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau over de dag, avond en nacht. De dagperiode is van 07.00 tot 19.00 uur, de avondperiode van 19.00 tot 23.00 uur en de nachtperiode van 23.00 tot 07.00 uur. De Voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai voor de geluidsbelasting op de gevels is in principe 48 dB. Normen met betrekking tot de geluidbelasting in 'nieuwe situaties' zijn in artikel 82 tot en met 87 van de Wet geluidhinder vermeld. In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat een zogenaamde voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde wel maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, kan door de gemeente onder bepaalde voorwaarden een ontheffing worden verleend voor een hogere toelaatbare geluidbelasting. Dit wordt de maximale ontheffingswaarde genoemd. Deze is afhankelijk van de situatie, maar is in beginsel 63 dB voor woningen in stedelijk en 53 dB voor woningen in buitenstedelijk gebied. Voor agrarische woningen die essentieel zijn voor het uitoefenen van het bedrijf, geldt een maximale ontheffingswaarde van 58 dB. Voor vervangende nieuwbouw gelden andere, hogere normen, namelijk 58 dB in buitenstedelijk en 68 dB voor woningen in stedelijk gebied.

Onder vervangende nieuwbouw worden woningen verstaan die ter vervanging van bestaande woningen gebouwd worden, die geen ingrijpende wijziging in de stedenbouwkundige functie of structuur zijn, en waarbij de toename van het aantal geluidhinderden is gemaximeerd op 100 woningen.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat geen specifieke lijst van geluidsbronnen, maar noemt wel enkele relevante geluidsbronnen. Een tuinbouwbedrijf met kassen heeft een volgens de VNG-bedrijvenlijst een richtafstand voor geluid van 30 meter en kan dan ook een relevante geluidsbron genoemd worden. In dit geval gaat het echter juist om de terminatie van een bedrijvenbestemming ten behoeve van een woonbestemming. De geluidsbron wordt vervangen door een gevoelige bestemming. Eventuele overlast die het voormalige bedrijf (heeft) veroorzaakt zal verdwijnen. De vervangende woning zal geen relevante geluidsoverlast veroorzaken.

#### *Conclusie*

De Bethlehemlaan is een buitenstedelijke 60 km/u weg. Hoewel het vanwege het wegprofiel, de doodlopende weg en het naderende kruispunt zeer onwaarschijnlijk dat deze snelheid ook echt gereden wordt, moet meer specifiek gekeken worden of de grenswaarden voor het geluidsniveau niet overschreden worden.

Op de site van het RIVM kan per adres een indicatie van de geluidskwaliteit ter plaatse verkregen worden. De indicatie voor geluidskwaliteit op het plangebied (Lden) die hier gegeven wordt, is 46 tot 50 dB. Deze geluidskwaliteit wordt gedefinieerd als 'goed'. De beoogde functieverandering kan gezien worden als vervangende nieuwbouw en kent daardoor de verhoogde norm van 58 dB in buitenstedelijk gebied. Volgens de indicatie van het RIVM wordt deze norm niet overschreden. Tevens is de woning eigenlijk al sinds de verbouwing in 2000 een burgerwoning. Er is daardoor geen sprake van ingrijpende wijzigingen in de stedenbouwkundige functie op ruimtelijke structuur. Ook zal de verbouwing in 2000 plaatsgevonden hebben volgens de bepalingen van het bouwbesluit. Conform het bouwbesluit dient een buitengevel een minimale wering van 20 dB te hebben. Geluidgevoelige vertrekken van een woning mogen een maximale geluidbelasting van 33 dB hebben. Deze norm wordt pas overschreden wanneer de Lden van de weg meer dan 53 dB is. De indicatie van het RIVM geeft aan dat dit niet het geval is.

#### *(Ontwerp) omgevingsplan*

Op de themakaarten van het (ontwerp)omgevingsplan, valt te zien dat het plangebied binnen een geluidscontour valt.



*Figuur 3.2: Ligging plangebied binnen geluidscontour volgens (ontwerp)omgevingsplan*

Bij een activiteit ter plaatse van een geluidscontour, moet aan de opgestelde grenswaarden uit het (ontwerp)omgevingsplan voldaan worden op de grens van de geluidscontour en niet op de gevel. Deze grenswaarden zijn onderverdeeld in geluid veroorzaakt door bedrijfsmatige activiteiten, geluid veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen en geluid veroorzaakt door andere piekgeluiden.

### *Conclusie*

Wanneer beter gekeken wordt naar de geluidscontouren binnen het (ontwerp)omgevingsplan, wordt duidelijk dat veel geluidscontouren overeenkomen met de toekenning van de bedrijvenbestemming in de beheersverordening. Er wordt standaard vanuit gegaan dat er in dit gebied een hogere geluidbelasting is door bedrijfsmatige activiteiten. Dit is ook het geval voor de geluidscontour die over het plangebied ligt: de reden dat deze daar ligt, is de bedrijfsbestemming die nu nog op de woning rust. Wordt deze middels functieverandering omgezet in een woonbestemming, dan zal de geluidscontour verdwijnen. Er is geen reden om te vermoeden dat de geluidscontour over het plangebied geplaatst is vanwege geluid veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen of andere piekgeluiden. Dit betekent dat de geluidscontour uit het (ontwerp)omgevingsplan hoogstwaarschijnlijk zal verdwijnen na de functieverandering en dat er op de normale wijze aan de grenswaarden voldaan moet worden. Dit is reeds beargumenteerd in de vorige paragraaf.

## **3.5 Monumenten en archeologie**

### *Monumenten*

De bescherming van monumenten is geregeld in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet gaat samen met de nieuwe Omgevingswet het fundament vormen voor de bescherming van (rijks)monumenten. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is:

- Roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten staat in de Erfgoedwet
- De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komt in de Omgevingswet

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de toekomstige Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen totdat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt. Het betreft:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten

### *Conclusie*

De woning aan de Bethlehemlaan 18 is geen monument en bevindt zich ook niet in de nabijheid van één van de Rijks- of gemeente monumenten. Er kan geconcludeerd worden dat de functieverandering geen nadelige gevolgen heeft voor de bescherming van monumenten.

### *Archeologie*

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Dit verdrag is uitgewerkt in 2007 in een wijziging van de Monumentenwet. Daarmee werden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De belangrijkste verandering voor archeologen is de vervanging van de opgravingsvergunning door een wettelijk geregelde certificering. Gemeenten hebben een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden. Dit blijft in stand, maar wordt overgeheveld naar de nieuwe Omgevingswet. Alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komen daarin terecht.

### *Toepassing op plangebied*

Zowel de beheersverordening als het (ontwerp)omgevingsplan hebben bevatten beleid ten opzichte van archeologie.



Figuur 3.3: Archeologie conform beheersverordening

Zoals in figuur 3.3 hierboven te zien is, is het plangebied gelegen in een door de beheersverordening gedefinieerd archeologisch waardevol gebied. Meer specifiek is de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 1' van toepassing. Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. De dubbelbestemming kent bouwregels, verboden en omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden met bepaalde voorwaarden. Echter zijn deze regels in dit geval niet van toepassing, aangezien het hier slechts een functieverandering betreft. Er wordt niet gebouwd, aangelegd, of afgegraven/verlaagd en er worden geen andere grondwerkzaamheden uitgevoerd. Eventuele archeologische onderzoeken zijn dan ook niet nodig.



Figuur 3.4 Archeologie conform omgevingsplan

Zoals in figuur 3.4 te zien is, kent ook het (ontwerp)omgevingsplan de planlocatie een hoge archeologische waardering toe. Hoewel slechts summier uitgewerkt, stelt ook het (ontwerp)omgevingsplan dat de bodem niet teveel verstoord mag worden en stelt het beperkingen en verboden aan werkzaamheden op of aan de bodem. Activiteiten die een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of groter of een diepte van 30 cm of dieper omvatten, worden aan banden gelegd. Wat betreft de functieverandering van bedrijfs- naar burgerwoning is hier echter geen sprake van. Ook het (ontwerp)omgevingsplan bevat geen belemmeringen voor de functieverandering.

### 3.6 Cultuurhistorie

Hillegom is in de middeleeuwen ontstaan en bevat een historische kern. Ook de oostelijke strandwallen stammen uit deze tijd. Daarnaast wordt Hillegom gekenmerkt door de bollenteelt en bollengebieden. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de historische waarden en uitstraling behouden dienen te blijven. Daarom moeten de regels het uiterlijk aanzien van gebouwen en openbaar gebied beschermen. Er wordt in eerste instantie vanuit gegaan dat iedereen voldoende zorg betracht voor de uiterlijke kwaliteit van de gemeente (zorgplicht). In de gemeentelijke welstandsnota is omschreven welke kwaliteit precies beschermd moet worden. Bij (dreigende) overtreding van de zorgplicht kan het bevoegd gezag maatwerkvoorschriften stellen.

In de beheersverordening wordt duidelijk dat de woning omsloten is door de bestemming 'agrarisch – bollenteelt: bollenzone 2'. Zowel ten noorden, als ten zuiden, als ten oosten van het plangebied liggen bollenvelden of bedrijven gerelateerd aan de bollenteelt.



Figuur 3.5: Ligging plangebied ten opzichte van bollenzone (beheersverordening)

De bestemmingsomschrijving van deze bestemming maakt duidelijk dat deze gronden bestemd zijn voor het behoud, versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:

- Bollenvelden
- Openheid
- Kenmerkende landschapsstructuur
- Natuur- en landschapselementen in de vorm van houtwallen en -singels, geriefhoutbosjes en overige groenvoorzieningen

#### Conclusie

Aangezien het gaat om functieverandering van reeds bestaande bebouwing, is er geen sprake van afbreuk aan de bollenvelden op de openheid van het landschap. Er worden geen natuur- of landschappelijke waarden aangetast, aangezien er niets verandert aan de ruimtelijke structuur.

### *(Ontwerp)omgevingsplan*

Het (ontwerp)omgevingsplan heeft ook bepaalde erfgoedbeschermingszones aangegeven middels één van de themakaarten. De ligging van het plangebied met betrekking tot deze zones is weergegeven in figuur 3.6 hieronder.



*Figuur 3.6: Ligging plangebied ten opzichte van cultureel erfgoed (ontwerp)omgevingsplan*

### *Conclusie*

De woning is niet gelegen binnen een erfgoedzone, maar wordt wel omringd door bollen-erfgoedzones. Zoals eerder vastgesteld, gaat het om reeds bestaande bebouwing die niet afdoet aan deze erfgoedzone.

### **3.7 Ruimtelijke kwaliteit**

De welstandsnota van de gemeente Hillegom werkt aan de hand van een stroomschema. Bij een aan of bij een cultuurhistorisch gebouw of gebied gelden de criteria voor erfgoed. Bij objecten gelden criteria voor veel voorkomende (bescheiden) objecten. Bij een groter plan gelden criteria voor grotere plannen. Bij afwijkende plannen gelden criteria voor afwijkende plannen. Daarnaast wordt er middels een niveaukaart onderscheid gemaakt tussen bijzondere, soepele en minimale welstandsniveaus en middels een gebiedskaart tussen verschillende gebieden (centrum, lint, vroegere uitbreidingen, woongebied, bedrijventerrein, sport en recreatie en buitengebied). De woning aan de Bethlehemlaan 18 heeft een soepel welstandsniveau en ligt in het buitengebied. Bijbehorende criteria zijn die voor ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur.

### *Conclusie*

Aangezien er geen sprake is van herbouw of nieuwbouw, zijn de criteria voor welstand niet van toepassing. De woning bestaat al sinds 2000 in haar huidige staat. Er mag vanuit gegaan worden dat de toenmalige bouwplannen goedgekeurd zijn aan de hand van toetsing aan welstandscriteria. Wat betreft ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal- en kleurkeuze sluit de woning aan bij de criteria voor woningen in het buitengebied van deze welstandsnota.

### 3.8 Bodem

Diverse wetten vormen de basis voor de regelgeving om bodemverontreiniging te voorkomen, beperken, onderzoeken en saneren. Regels met betrekking tot bouwen, wonen en de ruimtelijke ordening bepalen dat gemeenten bij nieuwe bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemonderzoek (bodemtoets) moet laten uitvoeren.

Voordat er een wijziging in het grondgebruik plaatsvindt, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik, bijvoorbeeld door middel van een bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kijkt naar de kwaliteit van de bodem en de mate van eventuele bodemverontreiniging. Er zijn echter een aantal omstandigheden waarbij geen bodemonderzoek nodig is:

- Het realiseren van een bouwwerk waarvan aannemelijk is dat er geen mensen langer dan 2 uur per dag in verblijven. Voorbeelden zijn garages, schuren, opslagloodsen en dergelijke
- Het bouwwerk raakt de grond niet. Voorbeelden zijn het bouwen van een extra verdieping, of het plaatsen van een dakkapel. Ook een in pandige verbouwing, werkzaamheden aan een fundering of het maken van een kelder behoren tot de categorie waar geen bodemonderzoek voor vereist is
- Als de functie van het gebouw gelijk blijft (in wettelijke termen: het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd)
- De gemeente kan ontheffing verlenen tot het indienen van een bodemonderzoek indien het een tijdelijk bouwwerk betreft en indien naar het historisch gebruik en naar de bodemgesteldheid blijkt, dat de locatie onverdacht is

#### *Conclusie*

De functieverandering zet een bedrijfswoning om naar een burgerwoning. Doordat een nieuwe woonfunctie gecreëerd wordt, welke 'gevoeliger' is dan een bedrijfsbestemming, en aangezien de woning gelegen is binnen een gebied waarin veel bedrijvigheid omtrent de bollenteelt plaats heeft gevonden, moet zeker gesteld worden dat de bodem niet verdacht is. Echter voldoet de functieverandering aan één van de situaties waarbij geen bodemonderzoek nodig, namelijk de laatste. Ten tijde van de verbouwing van de woning in 2000 is ten behoeve van de bouw aanvraag reeds een (verkenkend) bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport met documentnummer 16245-16212 (d.d. 25 januari 2000) is bijgevoegd in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusies die getrokken zijn, zijn de volgende:

- De bodemopbouw ter plaatse bestaat in het algemeen vanaf het maaiveld tot 1,4 m -mv uit matig grof zand. Onder het zand is tot 1,7 m -mv mineraalarm veen aangetroffen. Vervolgens is tot de maximale boordiepte van 2,0 m -mv matig fijn zand aanwezig
- Zintuiglijk zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op een verontreiniging van de bodem ter plaatse
- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood en PAK-totaal gemeten. De gehalten aan overige onderzochte stoffen zijn allen lager dan de betreffende streefwaarden en/of detectiegrenzen
- In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten. De gehalten zijn allen lager dan de betreffende streefwaarden en/of detectiegrenzen
- Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten aan ethylbenzeen, toluen, xylenen, naftaleen en trichloormethaan. De gehalten aan overige onderzochte stoffen zijn allen lager dan de betreffende streefwaarden en/of detectiegrenzen

Deze resultaten laten zien dat er geen aanwijzingen zijn dat de bodem (grond en grondwater) van de onderzoekslocatie een verontreiniging van betekenis bevat. De aangetroffen licht verhoogde gehalten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. Vanuit bodemhygiënisch oogpunt ziet het bodemonderzoek geen belemmering voor afgifte van de bouwvergunning.

Aangezien het gebruik sinds het bodemonderzoek hetzelfde is gebleven (wonen) en de bedrijfsactiviteiten niet hervat zijn of andere bedrijfsactiviteiten opgestart zijn, kan geconcludeerd worden dat de locatie nog steeds onverdacht is.

### 3.9 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en omgeving. De wettelijke basis hiervoor ligt in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geldt vanaf 1 januari 2017 en voorziet hiermee in een gemoderniseerd wettelijk kader voor de bescherming van natuurgebieden, dier- en plantensoorten en houtopstanden. De nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Een belangrijk deel van de in de wet opgenomen regels bestaat uit de omzetting van de internationale verplichtingen op het vlak van bescherming van de biologische diversiteit, in het bijzonder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn (Natura-2000). De Wnb richt zich in basis op het beschermen van specifieke aangewezen natuurgebieden zoals Natura-2000 gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ook voorziet de Wnb in de bescherming van bepaalde dier- en plantensoorten en het bijbehorende functionele leefgebied en verblijf- of nestplaatsen.

#### *Gebiedsbescherming*

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat voor ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moet worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied. Elk gebied kent specifieke instandhoudingsdoelstellingen.



*Figuur 3.7: Ligging plangebied ten opzichte van dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied*

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is gelegen ten westen van het plangebied, namelijk 88 – Kennemerland-Zuid. De afstand tot dit gebied is bijna 3 km. Het dichtstbijzijnde NatuurNetwerk Nederland gebied ('bestaande en nieuwe natuur') ligt iets dichter bij het plangebied, namelijk op ongeveer 500 meter.

#### *Soortenbescherming*

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt, een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.



*Figuur 3.8: Ligging plangebied ten opzichte van dichtstbijzijnde NatuurNetwerk Nederland gebied*

#### *Conclusie*

De functieverandering en de daardoor mogelijk gemaakte nieuwe woonfunctie betreffen alleen slechts planologische veranderingen. De beoogde functieverandering verandert ruimtelijk niets aan de fysieke omgeving van het plangebied. Er wordt niet gebouwd of afgegraven en er worden ook niet op een andere manier aantastingen gedaan aan de leefomgeving van eventuele aanwezige soorten. Het is onwaarschijnlijk dat deze ontwikkeling de functie van één van de twee beschermde gebieden aantast. Er kan daardoor met zekerheid gezegd worden dat er geen soorten of natuurwaarden worden geschaad door dit plan. Een Quicksan natuurwaarden is niet nodig. Een ontheffing in het kader van de Wnb wordt niet nodig geacht.

### **3.10 Milieu effect rapportage**

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet altijd gekeken worden of een plan/besluit m.e.r.-plichtig is, of een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Er wordt getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) of het plan/besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Activiteiten zoals beschreven op de C-lijst van het Besluit m.e.r. zijn direct m.e.r.-plichtig of behoeven een formele m.e.r.-beoordeling. De beoogde ontwikkeling is geen activiteit zoals beschreven op de C-lijst van het Besluit m.e.r.: er is dus geen directe m.e.r.-plicht of formele m.e.r.-beoordeling nodig. Activiteiten zoals beschreven op de D-lijst van het Besluit m.e.r. behoeven wanneer zij boven de (indicatieve) drempelwaarden liggen een m.e.r.-beoordelingsplicht (en plannen hebben een directe plan-m.e.r.-plicht). Ook hiervan is bij de beoogde ontwikkeling geen sprake.

Is de activiteit onderdeel van de D-lijst, maar ligt zij niet boven de (indicatieve) drempelwaarden, dan zijn plannen m.e.r.-beoordelingsplichtig en besluiten behoeven een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wat betreft het mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling is de enige categorie activiteiten die van toepassing zou kunnen zijn categorie 11.2: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen". Om te kunnen beoordelen of de beoogde ontwikkeling onder deze categorie valt, is gekeken naar de definitie van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Over de vraag of activiteiten aangemerkt kunnen worden als stedelijk ontwikkelingsproject, is veel jurisprudentie.

### *Conclusie*

In dit geval relevant is de uitspraak ECLI:NL:RVS:2020:100 van de Afdeling Bestuursrechtspraak. Deze uitspraak van 15 januari 2020 betreft een aantal zienswijzen op het besluit tot vaststelling van een uitwerkingsplan. Appellanten stellen dat er ten onrechte geen vormvrije m.e.r.-beoordeling is verricht, waarbij het ook gaat om de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het uitwerkingsplan in kwestie omvat twaalf nieuwe vrijstaande woningen. De Afdeling oordeelt dat de ontwikkeling vanwege de beperkte omvang van het plan (twaalf nieuwe woningen) niet aangemerkt kan worden als stedelijk ontwikkelingsproject. Het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing is te beperkt. Er zijn naast deze uitspraak tal van uitspraken die plannen met meer dan één nieuwe woning niet aanmerken als stedelijk ontwikkelingsproject. De beoogde functieverandering kan gezien de lijn in jurisprudentie onmogelijk aangemerkt worden als stedelijk ontwikkelingsproject. Hiermee valt het niet onder categorie 11.2 van de D-lijst van het Besluit m.e.r. en is er (ook niet op grond van andere categorieën) geen m.e.r.-beoordelingsplicht.

### **3.11 Bedrijven- en milieuzonering**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid streven naar een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te toetsen aan milieuhygiënische normen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hiermee wordt gepoogd een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreatie aan te brengen. Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven. Per bedrijfsoort wordt aangegeven welke milieu-invloed (geur, stof, geluid en gevaar) ervan kan uitgaan en welke afstand (minimaal) in acht genomen moet worden. De VNG onderscheidt diverse omgevingstypen, aangezien de gevoeligheid van een gebied wat betreft milieuhinder afhankelijk is van haar omgeving. De omgeving van de woning kenmerkt zich vooral door lintbebouwing. Dit soort gebieden worden gezien als gemengd gebied, vanwege functiemenging tussen gevoelige functies en bedrijvigheid. De richtafstanden voor milieuhinder zijn in dit geval een stap kleiner.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven die mogelijk een relevante milieuzone hebben:

- Leverancier bloembollen, Bethlehemlaan 4 (afstand ca. 110 m, maximale richtafstand 30 m)
- Dahliakwekerij, Winterrustlaan 1 (afstand ca. 230 m, maximale richtafstand 30 m)
- Bloemist, Bethlehemlaan 28 (afstand ca. 160 m, maximale richtafstand 30 m)
- Kwekerij, Oosteinderlaan 32 (afstand ca. 220 m, maximale richtafstand 30 m)
- Productie van aandrijfriemen, Haarlemmerstraat 28 (afstand ca. 162 m, maximale richtafstand 100 m)
- Groothandel paardensportartikelen, Haarlemmerstraat 16 (afstand ca. 200 m, maximale richtafstand 10 m)
- Japans restaurant, Haarlemmerstraat 2 (afstand ca. 310 m, maximale richtafstand 10 / aanpandig mogelijk)

### *Conclusie*

Er kan geconcludeerd worden dat de bedrijven in de omgeving van het plangebied op ruim voldoende afstand liggen. De woonfunctie zal geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven en de bedrijven zullen geen milieuhinder opleveren voor de nieuwe woonfunctie.

### **3.12 Externe veiligheid**

Het perceel zal na de functieverandering gebruikt gaan worden voor wonen (zoals dat eigenlijk al 20 jaar gebeurt). Er worden geen activiteiten met gevaarlijke stoffen toegestaan, anders dan nodig voor het wonen. Het plangebied veroorzaakt geen relevante risico's naar de omgeving.

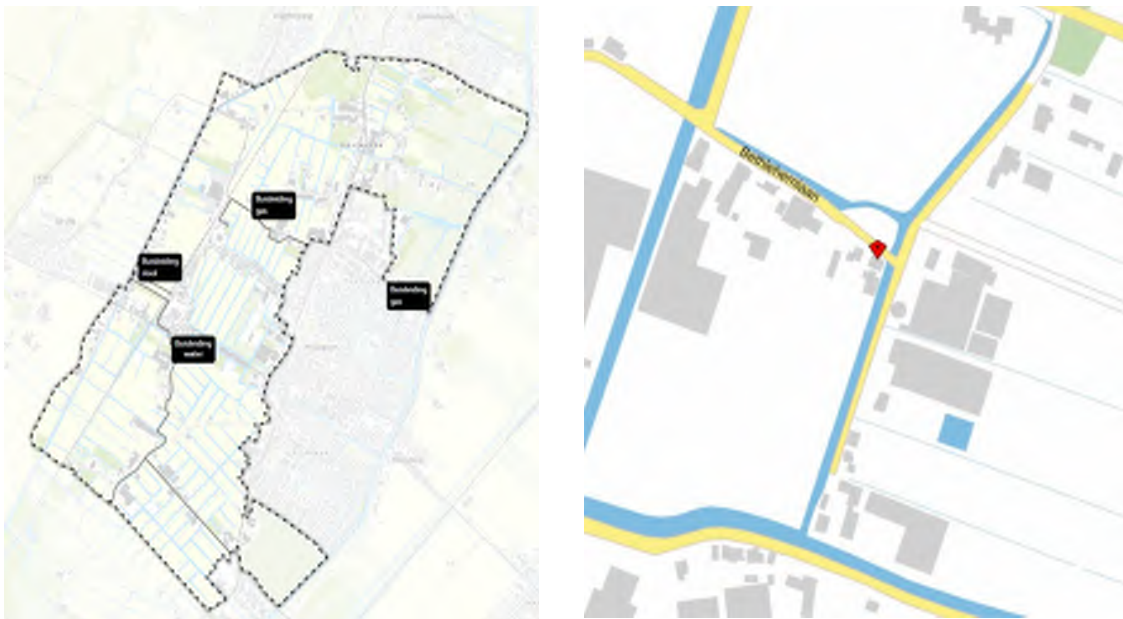
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord.

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor de omgeving van buisleidingen is het besluit Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het toetsingskader. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer.

#### *Beoordeling risicobronnen*

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet (weg, water en spoor), actuele informatie over relevante risicobronnen en de themakaart buisleidingen uit het (ontwerp)omgevingsplan (zie figuur 4... ) blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting
- een plaatsgebonden risicocontour
- de veiligheidsafstanden van vuurwerkverkooppunten
- het invloedsgebied van basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- de 200 meter zone, (toekomstig) plasbrandaandachtsgebied (PAG) van relevante spoorwegen
- de 200 meter zone, (toekomstig) PAG en vrijwaringszone van relevante vaarwegen
- het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen over de weg (provinciaal)
- het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding
- het invloedsgebied van een DPO-buisleiding
- de 200 meter zone van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water



*Figuur 3.9: Themakaart buisleidingen (ontwerp)omgevingsplan en ligging plangebied ten opzichte van risicobronnen (risicokaart.nl)*

## 4. Uitvoerbaarheid

### 4.1 Economische uitvoerbaarheid

De functieverandering betreft een planologische inpassing van een reeds bestaande situatie. Deze situatie is al in 2000 door de initiatiefnemer ontwikkeld en omvat geen kosten. Er zal door de gemeente geen financieel risico worden gelopen. De gemeente is niet betrokken bij de exploitatie of investeringen van de functieverandering.

### 4.2 Inspraak

De omgevingsvergunning zal conform wettelijke bepalingen ter visie gaan. Belanghebbenden kunnen, indien zij dit nodig achten, een reactie kenbaar maken bij het gemeentebestuur.

### 4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (PM, is aan gemeente)

Vanwege de geringe veranderingen die de ontwikkeling met zich meebrengt, heeft een inloopavond voor belanghebbenden niet veel meerwaarde. Er is geen reden voor participatie van buurtbewoners, aangezien er niets aan de ruimtelijke situatie verandert.

## **Bijlage(n)**

– bodemonderzoek (losse bijlage)

