



Ruimtelijke onderbouwing

Reconstructie bestaande bollenschuur naar woonhuis met bed&breakfast ‘De Hartebaan’ te Hillegom

Gemeente Hillegom		
Dit stuk heeft ter inzage gelegen in het kader van de voorbereiding omgevingsvergunning		
Inboeknr.	Z-17-018430	

Gemeente Hillegom		
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Hillegom		
Inboeknr.	Z-17-018430	
Datum:	03-05-2018	

In opdracht van: De heer en mevrouw Van Kampen
Uitgevoerd door: G. Bot, AGROM
Datum: 28 februari 2018

AGROM Advies Ruimtelijke Ordening Milieu

T: 023- 540 625 4 / M: 06- 14265465
W: www.agrom.nl / E: info@agrom.nl



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTLOCATIE	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4. LEESWIJZER.....	6
HOOFDSTUK 2: VIGEREND BELEID	7
2.1. INLEIDING.....	7
2.2. RIJK.....	7
2.3. PROVINCIAAL BELEID.....	9
2.4. REGIONAAL BELEID.....	15
2.5. GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 3: GEBIEDSVISIE	22
3.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING PROJECTGEBIED	22
3.2. BESTAANDE SITUATIE PROJECTLOCATIE	23
3.3. VISIE VAN GEWENSTE INITIATIEF EN BIJBEHORENDE MOTIVERING	24
HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	27
4.1 WATER	27
4.2 BODEM.....	28
4.3 FLORA EN FAUNA	29
4.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	31
4.5 GELUID	33
4.6 LUCHT.....	36
4.7 EXTERNE VEILIGHEID	37
4.8 MILIEUZONERINGEN	39
4.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	40
4.10 DUURZAAMHEID	40
4.11 VERKEER EN PARKEREN.....	41
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	43
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	43
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 6: MOTIVERING	44
BIJLAGEN:	
1.	Verkennd bodemonderzoek inclusief asbest 'Leidsestraat 152 (bollenschuur)', Linge Milieu, kenmerk: 17.2102, oktober 2017;
2.	Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna, Blom Ecologie, kenmerk: BE/2017/253/r d.d. 22 juni 2017;
3.	Akoestisch onderzoek wegverkeer Leidsestraat 152, Hillegom, bureau Windmill, kenmerk: 17268.01-02, d.d. 14 december 2017.

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de realisatie van 'De Hartebaan' ter plaatse van het perceel Leidsestraat 152 te Hillegom. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande voormalige bollenschuur te reconstrueren (sloop en wederopbouw) naar een woonhuis met een bed&breakfast bestaande uit 5 kamers. Naast de reconstructie wordt een aanbouw toegevoegd. Hiertoe is door Tordoir Van den Berg architecten een ontwerp (d.d. 07-07-2016) opgesteld.

In de bestaande situatie is de voormalige bollenschuur in zeer slechte bouwkundige staat. De bollenschuur is bijna volledig vervallen zodat renoveren, zowel bouwkundig als mede financieel niet haalbaar is. Het monumentale karakter van de bollenschuur is bij de architectonische uitwerking van de toekomstige reconstructie een belangrijk uitgangspunt geweest. De reconstructie betreft dus de sloop en wederopbouw.

Het initiatief kan niet vergund worden op basis van de vigerende planologische regeling. De gemeente Hillegom heeft positief geadviseerd op het reeds ingediende principeverzoek en is bereid om medewerking te verlenen aan een ruimtelijke procedure teneinde het initiatief te realiseren. Hiertoe dient een procedure ex artikel 2.12, eerste lid, aanhef, sub a, onderdeel 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te weten een omgevingsvergunning uitgebreide procedure, doorlopen te worden. Een dergelijke procedure vereist een goede ruimtelijke onderbouwing van het gewenste initiatief.

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt invulling gegeven aan deze bepaling. In deze onderbouwing komen relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is daarmee om de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling aan te tonen.



Afbeelding: de bestaande vervallen bollenschuur. Het bouwplan gaat uit van een reconstructie van de schuur met nieuwe aanbouw welke plaats zal bieden aan een woonhuis met bed&breakfast.

1.2. Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie betreft het perceel aan de Leidsestraat 152 en maakt deel uit van een voormalig agrarisch bouwperceel, welke gelegen is in het zuidelijk deel van de gemeente Hillegom. Het perceel is kadastraal geregistreerd onder sectie D nummer 3363.

De projectlocatie wordt begrensd door de Leidsestraat aan de oostzijde en het perceel ter plaatse van Leidsestraat 154 aan de zuidwestzijde. Hier is eveneens een voormalige (stenen) bollenschuur aanwezig. Voor dit perceel is in 2011 een wijzigingsplan vastgesteld dat uitgaat van de herontwikkeling van de schuur naar 11 woningen (waarvan 8 starterswoningen). De noordwestzijde wordt gevormd door een sloot en de overige zijden worden begrensd door agrarische gronden.



Afbeeldingen: De globale ligging van de projectlocatie ten opzichte van de omgeving en bij benadering met rood omkaderd de begrenzing van de projectlocatie worden weergegeven.



1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie aan de Leidsestraat 152 vigeert voor het grootste deel het bestemmingsplan 'Elsbroekerpolder', zoals dit op 14 februari 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van Hillegom. Het plan is vervolgens gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bij besluit van 9 september 2008. Voorts geldt ter plaatse van het projectgebied de correctieve herziening Elsbroekerpolder. Deze herziening is niet van invloed op het initiatief.

Voor een deel aan de westzijde geldt het bestemmingsplan Landelijk gebied 1997. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Hillegom vastgesteld op 12 maart 1998 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 november 1998.



Afbeelding: Weergegeven is een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het projectgebied.

Bestemmingsplan Elsbroekerpolder

Ingevolge het bepaalde in het bestemmingsplan 'Elsbroekerpolder' gelden ter plaatse van de projectlocatie de bestemmingen 'Agrarisch gebied' (Artikel 6) en 'Water' (Artikel 11). Voor een deel van de gronden geldt de aanduiding 'Wijzigingsgebied I' (Artikel 6.3) en de bestaande bebouwing (de houten bollenschuur) wordt aangeduid als 'Karakteristieke bebouwing' (Artikel 17).

Agrarisch gebied' (Artikel 6)

De gronden aangewezen voor 'Agrarisch gebied' mogen worden aangewend voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij zoals aangeduid de subbestemmingen bollenteeltbedrijven, grondgebonden veehouderijbedrijven en gemengde bollenteelt- en grondgebonden veehouderijbedrijven zijn toegestaan. De gronden mogen bestemd worden voor bedrijfswoningen indien aangegeven in het bouwvlak de aanduiding 'Bedrijfswoning'. Voorts zijn op de aangewezen groenvoorzieningen en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat de gebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het ter plaatse opgenomen bouwvlak en mogen op een minimale afstand van 15 meter van de gelegen wegas met de bestemming 'Verkeersdoeleinden' gebouwd worden. Voor bedrijfsgebouwen en

bedrijfswoningen gelden een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 1,5 maal de goothoogte.

Wijzigingsbevoegdheid (Artikel 6.3)

Volgens Artikel 6.3 van de vigerende planregels kan in het op de plankaart aangegeven wijzigingsgebied I het agrarisch gebruik van de bestaande opstallen gewijzigd worden in gebruik ten behoeve van woon- of kantoordoeleinden, mits de historische karakteristiek behouden blijft.

Water (Artikel 11)

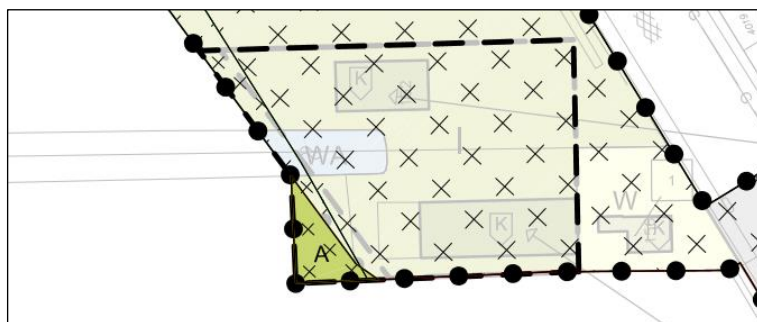
Gronden met deze bestemming mogen, ingevolge het bepaalde in het bestemmingsplan, benut worden voor de waterafvoer en -aanvoer, alsmede voor de waterberging en het verkeer te water.

Karakteristieke bebouwing (Artikel 17)

Ingevolge het bepaalde in het bestemmingsplan mogen bouwwerken, die op de plankaart zijn voorzien met de aanduiding 'Karakteristiek bouwwerk' slechts gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits het uitwendig karakter van het bouwwerk niet wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers. Het bepaalde is niet van toepassing indien een verandering of vernieuwing plaatsvindt in overeenstemming met een krachtens de Monumentenwet 1988 verleende vergunning. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen aan de gedeeltelijke vernieuwing of verandering van het bouwwerk, mits de karakteristieke waarden van het bouwwerk niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies is gevraagd aan de gemeentelijke monumentencommissie.

Bestemmingsplan 'Correctieve herziening Elsbroekerpolder'

Voor de planonderdelen waaraan goedkeuring door Gedeputeerde Staten is onthouden is een correctieve herziening opgesteld. De betreffende planonderdelen worden op die manier gerepareerd. Tevens worden enkele aanvullende regelingen toegevoegd, die de werking van het goedgekeurde bestemmingsplan 'Elsbroekerpolder' verbeteren. Het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Elsbroekerpolder' is op 8 oktober 2009 door de gemeenteraad van Hillegom vastgesteld.



Afbeelding: Weergegeven is een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het projectgebied.

Ingevolge het bepaalde in het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Elsbroekerpolder' vigeert ter plaatse van de projectlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' (Artikel 5) en 'Waarde - Archeologie 2' (Artikel 6)

Waarde - Archeologie 1 (Artikel 5)

Deze bestemming dient ter bescherming en behoud van eventueel voorkomende archeologische waarden. In de regels is gesteld dat onderzoek naar dergelijke waarden dient te worden uitgevoerd bij werkzaamheden die dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld in samenhang met een (totale) terreinoppervlakte groter dan 500 m². In paragraaf 4.4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Waarde - Archeologie 2 (Artikel 6)

Deze bestemming dient ter bescherming en behoud van eventueel voorkomende archeologische waarden. In de regels is gesteld dat onderzoek naar dergelijke waarden dient te worden uitgevoerd bij werkzaamheden die dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld in samenhang met een (totale) terreinoppervlakte groter dan 100 m². In paragraaf 4.4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Bestemmingsplan Landelijk gebied 1997

Ingevolge het bepaalde in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' gelden ter plaatse van de westzijde van de projectlocatie de bestemmingen 'Agrarische doeleinden' (Artikel 12) en 'Water' (Artikel 11).

Agrarische doeleinden (Artikel 12)

Voor het westelijke deel van de projectlocatie geldt de bestemming Agrarische doeleinden (Ab(o)), waarbij deze bestemming ter plaatse van de projectgronden nader geconcretiseerd is tot de subbestemming 'bollenteeltbedrijven'. De gronden mogen als zodanig gebruikt worden. Met een toevoeging (o) is bepaald dat er geen hulpgebouwen gerealiseerd mogen worden.

Water (Artikel 26)

Een kleine strook grond aan de noordelijke zijde van het projectgebied is voorzien van de bestemming Water. Deze gronden zijn bestemd voor waterafvoer en –aanvoer, alsmede voor waterberging en verkeer te water.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de reconstructie van de bestaande bollenschuur waarbij een nieuwe aanbouw wordt toegevoegd. In de toekomstige situatie zal 'De Hartebaan' in gebruik worden genomen als woonhuis met kleinschalige bed&breakfast aan huis. Het initiatief kan niet op basis van het vigerende planologische regime vergund worden.

Ten behoeve van de realisatie van het initiatief dient derhalve een procedure ex artikel 2.12, eerste lid, aanhef, sub a, onderdeel 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, te weten een omgevingsvergunning uitgebreide procedure, doorlopen te worden.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief.

In hoofdstuk 4 is de toetsing van het gewenste initiatief aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven.

Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid alsmede de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de motivering van het initiatief nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: VIGEREND BELEID

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Hillegom in samenhang met het gewenste initiatief nader beschreven.

2.2. Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het in deze ruimtelijke onderbouwing behandelde initiatief.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaarden, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. Hierbij dient uitsluitend bij nieuwbouwplannen buiten stedelijke gebieden uitgebreid gemotiveerd/verantwoord te worden.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Conclusie

Gezien de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS(vz.) 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156) levert één woning met een bed&breakfast geen stedelijke ontwikkeling op in de zin van artikel 1.1.1, lid 1. onder i van het Bro. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het initiatief, waarbij sprake is van de bouw van één woning met een bed&breakfast niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorts kan worden gesteld dat het initiatief gebruik maakt van beschikbare ruimte en reconstructie van een bestaande bollenschuur, waarbij het perceel goed kan worden ontsloten. Het initiatief is gezien het voorgaande uitvoerbaar in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer

vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

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

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

Conclusie

Het initiatief is in lijn met het bepaalde in het waterplan. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het projectgebied.

2.3. Provinciaal beleid

Onder de noemer 'Visie ruimte en mobiliteit' heeft de provincie Zuid-Holland meerdere producten opgeleverd. De Visie ruimte en mobiliteit is een structuurvisie op provinciaal niveau zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Programma's ruimte en mobiliteit. De Verordening ruimte 2014 bevat regels voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. De Agenda ruimte gaat in op de realisatie van het ruimtelijk beleid.

Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld en geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De VRM bevat het strategische beleid met een planhorizon tot 2030.

De provincie integreert met de VRM haar beleid voor mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij anticipeert de provincie op de (aankomende) Omgevingswet, waarin het kabinet de wetgeving voor ruimte, verkeer, water en milieu integreert. Tegelijk blijven er, ondanks alle raakvlakken, ook verschillen bestaan tussen het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie.

De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.

- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In relatie tot de projectlocatie worden diverse relevante onderwerpen in de VRM benoemd. In het onderstaande wordt hier nader op ingegaan.

- Greenports

Zuid-Holland kent onder de noemer greenports een aantal (glas)tuinbouwconcentratiegebieden die zich kenmerken door hun clusterwerking en de primaire productie en teelt van tuinbouwgewassen. De greenports vormen samen met het haven-industrieel complex het fundament van de Zuid-Hollandse economie. De provincie wil de greenports in Zuid-Holland waar mogelijk versterken en de transitie versnellen. Het voorliggende projectgebied binnen het gebied van de Greenport Duin- en Bollenstreek.

- Bollenlandschap

Als onderdeel van de greenports is het onderhavige projectgebied onderdeel van het 'bollenlandschap'. Het bollenlandschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones. De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking welke niet geënt zijn op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Mede door intensivering van de bollenteelt raakt het gebied daarmee steeds verder versnipperd, waarmee tevens het zicht op de bollenvelden meer beperkt wordt.

- Het Zuid-Hollandse kustlandschap

Veel meer dan de andere grote landschappen wordt het Zuid-Hollandse kustlandschap gekenmerkt door een afwisseling van stedelijk gebied, natuur en landschap. Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Instandhouding van de kwaliteiten van het duingebied en de landgoederenzone is van groot belang, met het oog op biodiversiteit en kustveiligheid. Het voorliggende initiatief heeft geen invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het Zuid-Hollandse kustlandschap.

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, zoals benoemd op de kwaliteitskaart en uitgewerkt in richtpunten. De kwaliteitskaart (vastgesteld door Provinciale Staten op 30 januari 2013) toont in vier lagen de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt. De vier lagen zijn samengevat in één kaartbeeld; de integrale kwaliteitskaart. Doel van de kaart is om nieuwe ontwikkelingen binnen de provincie op een logische en aantrekkelijke manier te verbinden aan een plek in Zuid-Holland. Betrokken partijen houden bij ruimtelijke ingrepen rekening met de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde van een gebied. Het gaat daarbij onder andere om gebiedskenmerken zoals de aard en schaal, om duurzaam gebruik van de ondergrond, de versterking van de ruimtelijke opbouw en de inpassing in de ruimere omgeving.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. De provincie onderscheidt in dezen drie soorten ontwikkelingen: inpassings-, aanpassing- en transformatie-ontwikkelingen.

Voor het projectlocatie zijn in relatie tot de kwaliteitskaart de volgende 'lagen' van belang:

- laag van de ondergrond: kustcomplex

Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Veel strandwallen zijn in de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf is verdwenen. De duinen en het strand kennen een grote natuurlijke dynamiek en uitersten in omstandigheden: van droog en heet naar nat en koud of van zout naar zoet. Dit maakt de duinen ecologisch erg waardevol, zo wordt in de visie gesteld. Als richtpunten voor deze gebieden zijn opgenomen:

- Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de duinen en de kust.
- Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen "hoog en droog" en "laag en nat" en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.
- Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter

- laag van de cultuur- en natuurlandschappen: kustlandschappen: bollenlandschap

Het bollenlandschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de (restanten van) landgoederen en oude duinen. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones. De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Mede door intensivering van de bollenteelt

raakt het gebied daarmee steeds verder versnipperd. Het zicht op de bollenvelden wordt door bebouwing steeds meer beperkt. Dit betekent dat een ontwikkeling bijdraagt aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek in deze structuur ligt en toekomstbestendig is. Opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur. Als richtpunten zijn hiertoe in de visie opgenomen:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
- Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.

- laag van de stedelijke occupatie: stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. Dit houdt in dat het bebouwd gebied en landschap verbonden zijn door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben.

Programma ruimte

Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en Mobiliteit, de status van structuurvisie. De vier rode draden die beschreven zijn in de Visie ruimte en mobiliteit en die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie, komen ook terug in dit Programma ruimte. Het gaat om:

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

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. De ladder is op bladzijde 6 reeds behandeld. Voorts is in relatie tot de projectlocatie van belang dat de Greenport Duin- en Bollenstreek een groot economisch belang voor Zuid-Holland heeft. Het betreft een sterk cluster van productie, handel en kennis. Om te werken aan een goed investeringsklimaat voor een duurzame en vitale greenport, hebben de gezamenlijke gemeenten de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) opgericht. Deze geeft uitvoering aan herstructurering en revitalisering in het gebied.

Programma mobiliteit

Het Programma mobiliteit operationaliseert de strategische doelstellingen voor mobiliteit en beschrijft concrete maatregelen. Voor mobiliteit benoemd de provincie de volgende drie strategische doelen:

1. Op orde brengen van het mobiliteitsnetwerk, zodat mensen en goederen doelmatig de juiste plaats kunnen bereiken.
2. Verbeteren van de balans tussen mobiliteit en de kwaliteit van de omgeving, zodat mobiliteit veilig is, de omgeving leefbaar is en bijgedragen wordt aan energietransitie en ruimtelijke kwaliteit.
3. Beter aansluiten van het aanbod van openbaar vervoer bij de maatschappelijke vraag.

Voorliggende initiatief heeft geen betrekking op aspecten uit het programma mobiliteit.

Verordening ruimte 2014

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening ruimte 2014 opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen en bij herzieningen, dan wel wijzigingen van bestemmingsplannen. De volgende bepalingen zijn relevant in relatie tot het initiatief.

De verordening schrijft voor dat stedelijke ontwikkelingen primair plaatsvinden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Alleen als binnen bestaand stads- en dorpsgebied geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling kan een nieuw uitleglocatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied in gebruik worden genomen. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hierbij van toepassing. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken.

Gezien de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS(vz.) 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156) levert één woning met een bed&breakfast geen stedelijke ontwikkeling op in de zin van artikel 1.1.1, lid 1. onder i van het Bro. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het initiatief, waarbij sprake is van de bouw van één woning met een bed&breakfast niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Voorts kan worden gesteld dat het initiatief gebruik maakt van beschikbare ruimte en reconstructie van een bestaande bollenschuur, waarbij het perceel goed kan worden ontsloten. Het initiatief is gezien het voorgaande uitvoerbaar in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.



Afbeelding: uitsnede van de bij de Verordening Ruimte behorende kaart 'Teeltgebieden'. Het projectgebied maakt deel uit van de gronden die als bollenteeltgebied zijn aangewezen.

Het projectgebied maakt, zoals in de verordening is bepaald, deel uit van de gronden die als bollenteeltgebied zijn aangewezen. Bestemmingsplannen voor dergelijke gebieden dienen primair ruimte te bieden aan gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven. Bij een zwaarwegend belang kan hiervan afgeweken worden.

- *Ruimtelijke kwaliteit*

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie.

- *Inpassen*

Anders dan voor hergebruik van kassen, bevat de verordening geen bijzondere regels voor hergebruik van andere bebouwing, zoals voormalige agrarische bedrijfscomplexen. De algemene regels voor ruimtelijke kwaliteit zijn hierop van toepassing. Hergebruik kan veelal worden gezien als 'inpassen'. Ook als hergebruik gepaard gaat met een geringe uitbreiding, kan nog sprake zijn van 'inpassen', afhankelijk van het effect op de omgeving. Bij voorliggend initiatief wordt bijgedragen aan een verbetering van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel aan de Leidsestraat 152. Het in gebruik zijnde perceel wordt middels reconstructie behouden voor de toekomst. Hierbij wordt het cultuurhistorisch karakter van het perceel versterkt en behouden voor de toekomst.

- *Compensatieregeling bollenteeltgebied*

Om de Greenport Duin- en Bollenstreek te laten functioneren is behoud van 1e klas bollenteeltgebied van belang. Het projectgebied aan de Leidsestraat 152 is gelegen in 1^e klas bollenteeltgebied (Hyacintengrond). Om het behoud van bollengrond te kunnen combineren met andere belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen zoals beschreven in de Gebiedsuitwerking

Haarlemmermeer-Bollenstreek is door de regio een regeling uitgewerkt. De compensatie van bollenteeltgebied dient plaats te vinden volgens de door de regio uitgewerkte regeling. Daarbij wordt er uitgegaan van handhaving van het netto areaal 1^e klas bollenteeltgebieden door het bijhouden van de ruimtelijke nulbalans door de GOM (Greenport Ontwikkelings Maatschappij) aan de hand van bestemmingsplannen en de referentiekaart Heijkoop. Compensatie van de bollenteeltgebieden dient plaats te vinden volgens het 40 (herstructureren bestaande areaal en tegengaan van verrommeling) – 30 (opwaarderen 2e klas bollenteeltgebieden) - 30 (omspuiten graslanden) principe. Er dient een financiële afdracht aan de GOM geregeld te zijn, wanneer bollenteeltgebied verdwijnt voor een ruimtelijk project waarbij sprake is van functieverandering van de bollenteeltgebieden en bij het verdwijnen van 1e klas bollenteeltgebieden. Dus bij aantasting van planologisch bestemde bollenteeltgebied zal conform de afspraak tussen de gemeenten in alle gevallen bollencompensatie via de GOM moeten plaatsvinden.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de reconstructie van de vervallen bollenschuur ter plaatse van het perceel Leidsestraat 152, te Hillegom. In de toekomstige situatie zal 'De Hartebaan' in gebruik worden genomen als woonhuis met kleinschalige bed&breakfast. De bestaande aanbouw aan de achterzijde van de bollenschuur zal worden gesloopt. Hier is een nieuwe uitbreiding voorzien welke onderdeel uitmaakt van de bed&breakfast. Bij de architectonische uitwerking van het bouwplan is rekening gehouden met het monumentale karakter van de bollenschuur.

Met de uitvoering van het project wordt bijgedragen aan een verbetering van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel aan de Leidsestraat 152. Het in gebruik zijnde perceel wordt middels reconstructie behouden voor de toekomst. Hierbij wordt het cultuurhistorisch karakter van het perceel versterkt en behouden voor de toekomst. Voorts kan worden gesteld dat het initiatief gebruik maakt van beschikbare ruimte en reconstructie van een bestaande bollenschuur, waarbij het perceel goed kan worden ontsloten. Het initiatief is uitvoerbaar in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De initiatiefnemers hebben de afgelopen maanden contact gehad met de GOM en de planvorming voorgelegd. Momenteel is de GOM bezig een overeenkomst op te stellen t.a.v. de bollengrondcompensatie. Hiermee wordt voorzien in de gestelde compensatieregeling voor bollenteeltgebied. Het initiatief is in lijn met provinciaal beleid.

2.4. Regionaal Beleid

Holland Rijnland: Regionale structuurvisie 2020 (2009)

Het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland werkt namens en voor de twaalf gemeenten in de gelijknamige regio, te weten: Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude (totaal bijna 400.000 inwoners).

Doelstelling van Holland Rijnland is de kwaliteit van wonen, werken, ondernemen en recreëren van burgers, bedrijven en instellingen in het gebied te bevorderen. Holland Rijnland biedt het kader waarbinnen de gemeenten op deze terreinen kunnen samenwerken om

efficiencyvoordelen te behalen, overleg en afstemming te plegen en streekbelangen te behartigen. In juni 2009 heeft het bestuursorgaan Holland Rijnland in de Regionale structuurvisie 2020 (RSV) een gezamenlijke visie op de ruimtelijke toekomst van de regio gegeven. De RSV is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. Op basis hiervan worden voortaan alle ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 getoetst.

Deze visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn: 1. Holland Rijnland is een top woonregio; 2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie; 3. concentratie stedelijke ontwikkeling; 4. groen blauwe kwaliteit staat centraal; 5. de Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open; 6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenport; 7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de reconstructie van de vervallen bollenschuur ter plaatse van het perceel Leidsestraat 152, te Hillegom. In de toekomstige situatie zal 'De Hartebaan' in gebruik worden genomen als woonhuis met kleinschalige bed&breakfast. De bestaande aanbouw aan de achterzijde van de bollenschuur zal worden gesloopt. Hier is een nieuwe uitbreiding voorzien welke onderdeel uitmaakt van de bed&breakfast. Bij de architectonische uitwerking van het bouwplan is rekening gehouden met het monumentale karakter van de bollenschuur.

Het initiatief heeft hiertoe een recreatieve functie dat uitgaat van meervoudig ruimtegebruik. Middels het bouwplan wordt de huidige, in vervallen staat verkerende, monumentale bollenschuur gereconstrueerd. Hiertoe wordt cultureel erfgoed behouden voor de toekomst. Het initiatief is in overeenstemming met de Regionale structuurvisie 2020.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) is een deeluitwerking van de Regionale Structuurvisie die het intergemeentelijk samenwerkingsverband Holland Rijnland in 2009 heeft vastgesteld. In juni 2016 is de ISG herzien.

De ISG heeft een integraal karakter, geldt voor het gehele buitengebied van de zes Greenportgemeenten (met uitzondering van het duingebied) en gaat met name in op de toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het buitengebied. De ISG richt zich op een gemeenschappelijke inzet voor herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Dit in samenspraak met verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten.

De Duin- en Bollenstreek is de greenport met de grootste internationale bekendheid door de toeristische aantrekkingskracht van de bollenvelden en de Keukenhof. Het is een van de Greenports waar verschillende gebiedsfuncties, zoals wonen, werken en toerisme sterk met elkaar zijn verbonden. In de jaren voor de ISG is gewerkt aan en met het Pact van Teylingen.

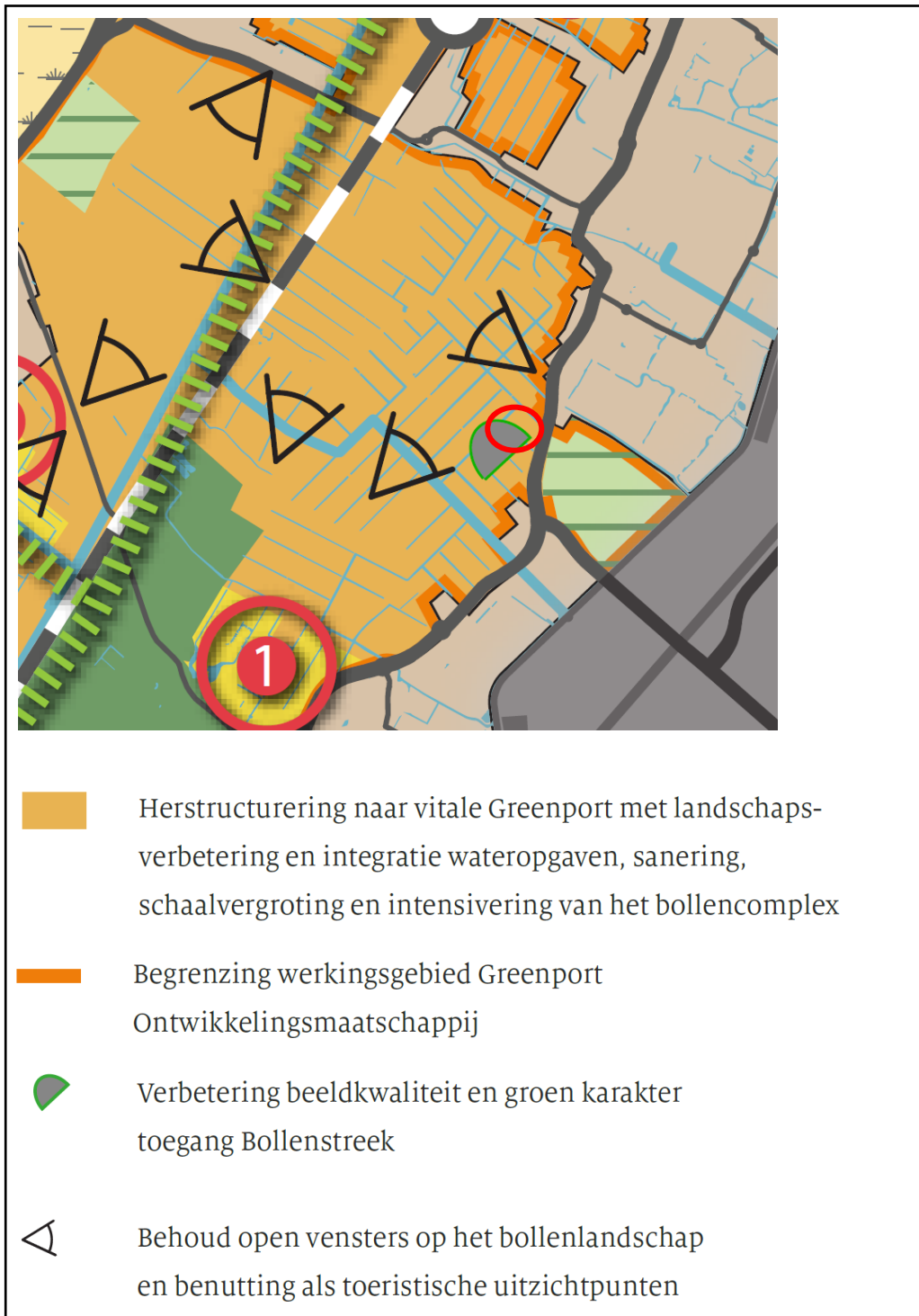
Met de vaststelling van het ISG kiezen de Greenportgemeenten voor versterking van de ruimtelijk-economische structuur en recreatieve functie van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Het doel van de ISG is drieledig:

- het vastleggen van een ruimtelijk ontwikkelingskader voor de vitalisering van de Duin- en Bollenstreek tot en met 2030;
- het wettelijk verankeren van dit zelfbindend ontwikkelingskader voor de Greenportgemeenten;
- het bieden van een juridisch-planologische basis voor het verevenen van plankosten op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

Op de kaart van de IGS is het projectgebied aangewezen als 'Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering en integratie wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex'. Voorts is de aanduiding 'Verbetering beeldkwaliteit en groen karakter toegang Bollenstreek' van toepassing. Op de navolgende pagina is een uitsnede opgenomen kaart van de IGS.

In de ISG is aangegeven dat de recreatieve functie een belangrijk onderdeel uitmaakt van de Greenport Duin- en Bollenstreek. De Bollenstreek is aantrekkelijk voor recreatie en toerisme, zowel door de bollen als door historische elementen. De wens en noodzaak om de aantrekkelijkheid van het gebied beter te profileren is nog steeds actueel. Blijvend wordt ingezet op een breed aanbod, zodat het gebied het hele jaar door aantrekkelijk is voor recreanten en toeristen. Hierbij zijn niet alleen bloemen maar ook cultuurhistorie, zoals (voormalige) bollenschuren, van belang. Uitgangspunt is de kwalitatieve verbetering van infrastructuur rondom wandelen, fietsen, verblijfsrecreatie en regiomarketing. De deelnemende gemeenten willen mede vanuit de economische agenda Duin- en Bollenstreek ook een impuls voor private (met name kleinschalige) initiatieven op gebied van recreatie en toerisme bewerkstelligen.

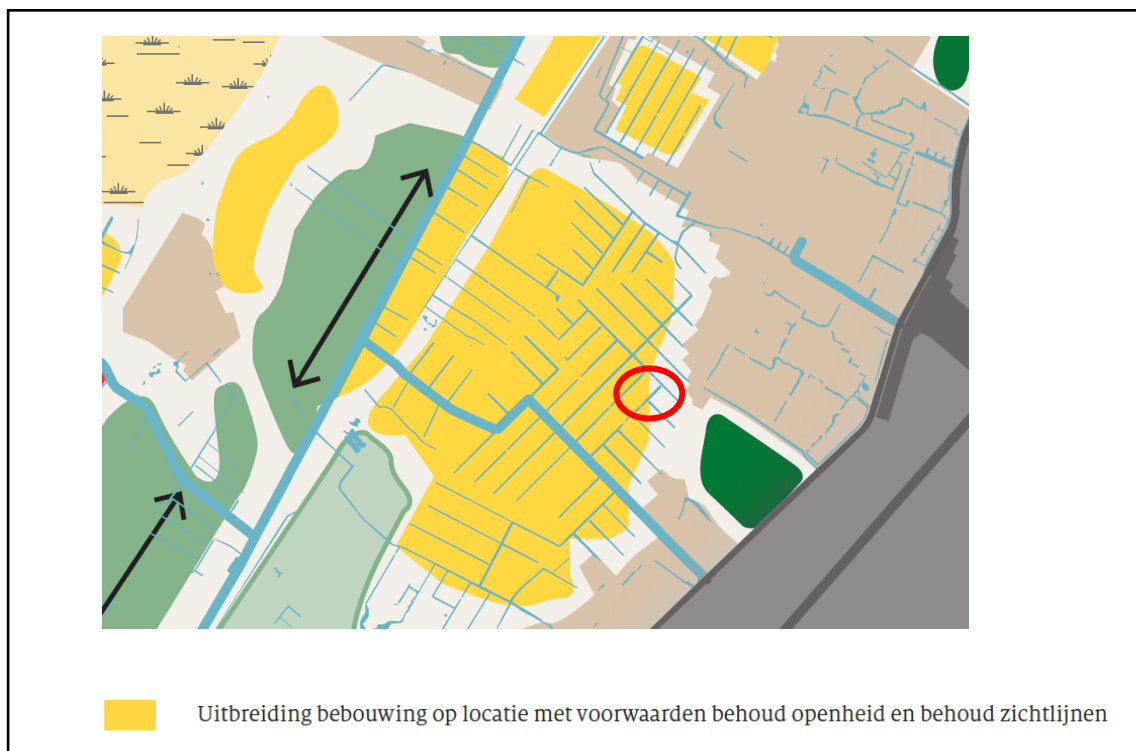
Op de onderstaande afbeelding is de kaart van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport met bijbehorende legenda, toegespitst op het projectgebied en directe omgeving, weergegeven. Het projectgebied is bij benadering als rood kader weergegeven.



Afbeelding: uitsnede kaart IGS

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de reconstructie van de vervallen bollenschuur ter plaatse van het perceel Leidsestraat 152, te Hillegom. In de toekomstige situatie zal 'De Hartebaan' in gebruik worden genomen als woonhuis met kleinschalige bed&breakfast. Op de kaart 'Landschapsperspectief' geldt een ja, mits beleid gericht op schaalvergroting, sanering en uitbreiding agrarische bebouwing met aanleg beplanting en verbetering beeldkwaliteit. Hierbij is het projectgebied nader gespecificeerd met 'Uitbreiding bebouwing op locatie met voorwaarden behoud openheid en behoud zichtlijnen'. Deze uitgangspunten zijn meegenomen bij het ontwerp van het voorliggende initiatief. In paragraaf 3.3. wordt hier nader op ingegaan. Het initiatief draagt bij aan de beleidsuitgangspunten van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport.



Afbeelding: uitsnede kaart 'Landschapsperspectief'

2.5. Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Hillegom 2030

Op 22 februari 2018 is de Omgevingsvisie Hillegom 2030 vastgesteld. De omgevingsvisie Hillegom is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. Een omgevingsvisie gaat onder andere in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, gezondheid, duurzaamheid en cultureel erfgoed. De Omgevingsvisie Hillegom 2030 is het resultaat van samenwerking tussen inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en de gemeente. Hillegom is in de omgevingsvisie ingedeeld in 6 deelgebieden met een eigen koers en kwaliteiten. Deze kwaliteiten geven aan waar we straks willen wonen en werken en wat we groen en open willen houden.

Het projectgebied is hierbij onderdeel van het gebied 'Duurzame bloementuin'. In de Duurzame bloementuin staat de verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de economische vitaliteit voorop. De gemeente wenst het bollengebied de komende jaren te transformeren tot een proeftuin voor duurzame en vitale bollen- en vaste plantenteelt. De gemeente faciliteert de schaalvergroting, intensivering en herstructurering die noodzakelijk zijn voor een rendabele bedrijfsvoering indien per saldo kwaliteitsverbetering optreedt door bijdrage te leveren aan:

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

Ook andere initiatieven die bijdragen aan voorgaande punten kunnen rekenen op een positieve grondhouding van de gemeente. Zo verandert het bollengebied geleidelijk in een duurzame bloementuin die aantrekkelijk is voor duurzame ondernemers, de inwoners van het buitengebied en voor heel Hillegom. Met deze duurzame bloementuin kan de gemeente bovendien beter inspelen op de (inter)nationale bekendheid van ons bollengebied en de toeristisch-recreatieve potenties nog meer benutten.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de reconstructie van de vervallen bollenschuur ter plaatse van het perceel Leidsestraat 152, te Hillegom. In de toekomstige situatie zal 'De Hartebaai' in gebruik worden genomen als woonhuis met kleinschalige bed&breakfast. Het initiatief draagt bij aan het cultuurhistorische karakter alsmede het bollentoeisme van de Bloementuin en is derhalve in lijn met het gestelde in de Omgevingsvisie Hillegom 2030.

Groenbeleidsplan 2015-2024

Het Groenbeleidsplan is als opvolger van het Groenbeleidsplan 2002 door de gemeenteraad vastgesteld op 15 april 2015. Dit groenbeleidsplan laat zien hoe de gemeente Hillegom groene kwaliteit realiseert en behoudt en hoe zij dit inbedt in haar ruimtelijke ontwikkeling. De insteek van het beleid is dat groen geen sluitpost meer is binnen ruimtelijke projecten, maar als een essentiële bouwsteen binnen de ruimtelijke kwaliteit geldt.

In het groenbeleidsplan wordt het bollengebied specifiek behandeld. Het bollengebied is niet aangewezen als structurerend groenelement. Daarvoor, zo wordt gesteld, is het vlak te omvangrijk en is het aandeel particulier eigendom te groot. De gemeente kan hierin met haar groenbeleidsplan slechts beperkt sturen.

Als beeld is verwoord dat de kenmerkende openheid in combinatie met de bollenteelt een belangrijke waarde van het gebied is. Bomen, en vooral lanen en rijen, zijn daarom in principe niet wenselijk. Hagen komen hier van oudsher veel voor, hebben cultuurhistorische waarde en passen goed bij dit landschapsbeeld. De talrijke sloten zijn ook beeldbepalend.

Het beleid van de gemeente met betrekking tot het bollengebied is dat de gemeente de openheid van het gebied beschermt door (boom-)beplantingen heel spaarzaam en zorgvuldig te situeren. Waar mogelijk probeert de gemeente particulieren enthousiast te maken voor aanplant van erfbeplantingen en groene inkleding van bedrijfsgebouwen. Verplicht stellen is alleen mogelijk als sprake is van een ontwikkeling die strijdig is met het bestemmingsplan.

Conclusie

Het ontwerp van het projectgebied uit van de aanplanting van een Meidoornhaag langs enkele randen van het projectgebied. Hiermee wordt zorgvuldig omgegaan met aanwezige zichtlijnen. Het initiatief is in lijn met het Groenbeleidsplan 2015-2024.

HOOFDSTUK 3: GEBIEDSVISIE

3.1. Bestaande situatie omgeving projectgebied

De projectlocatie is gelegen in het landelijk gebied ten zuiden van de kern Hillegom ter plaatse van de Leidsestraat 152. De Leidsestraat geldt als provinciale weg N208 (ter plaatse 50 km/u) als een belangrijke noord-zuidverbinding voor de regio.

De directe omgeving van de projectlocatie wordt gevormd door de bollenteeltgronden. Ter plaatse van de projectlocatie is aan de oostzijde van de Leidsestraat lintbebouwing gesitueerd in de vorm van woningen. Op het buurperceel welke zuidelijk grenst aan de projectgronden is een vrijstaande woning en een oude stenen bollenschuur gelegen. Een herontwikkeling van de stenen bollenschuur naar woonappartementen zijn gepland.



Afbeeldingen: Bovenstaande foto's geven een impressie van de directe omgeving van het projectgebied

3.2. Bestaande situatie projectlocatie

Het projectgebied ter plaatse van de Leidsestraat 152 heeft een oppervlakte van circa 1.600 vierkante meter. De huidige op het perceel aanwezige voormalige bollenschuur heeft vroeger aan de Stationsstraat gestaan en is eind jaren '30 van de vorige eeuw verplaatst naar de Leidsestraat. De bollenschuur is gelegen op ongeveer 30 meter afstand van de Leidsestraat. Door de redelijk solitaire ligging vormt de bollenschuur tezamen met de zuidelijk gelegen stenen bollenschuur en de woning langs de Leidsestraat een markant ensemble in het landschap.

De bollenschuur bestaat uit houtskeletbouw met een goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk circa 5 en 9 meter. Aan de achterzijde is een aanbouw met een bouwhoogte van 4 meter aanwezig. De oppervlakte van het bollenschuur bedraagt circa 150 vierkante meter. Zowel de bollenschuur alsmede de aanbouw bevinden zich in vervallen staat.

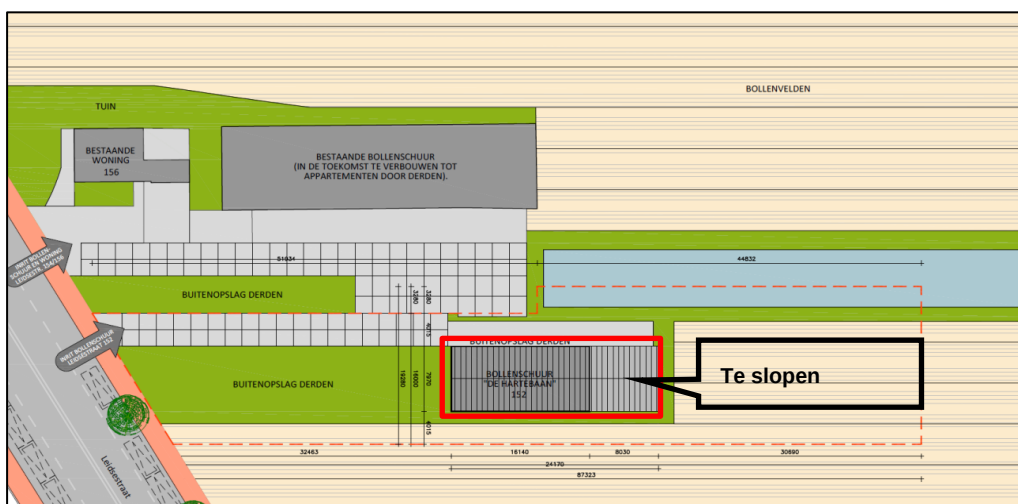
Het zuidelijk deel van het projectgebied is grotendeels verhard met stelconplaten. Het perceel wordt middels een eigen in- en uitrit ontsloten op de Leidsestraat.



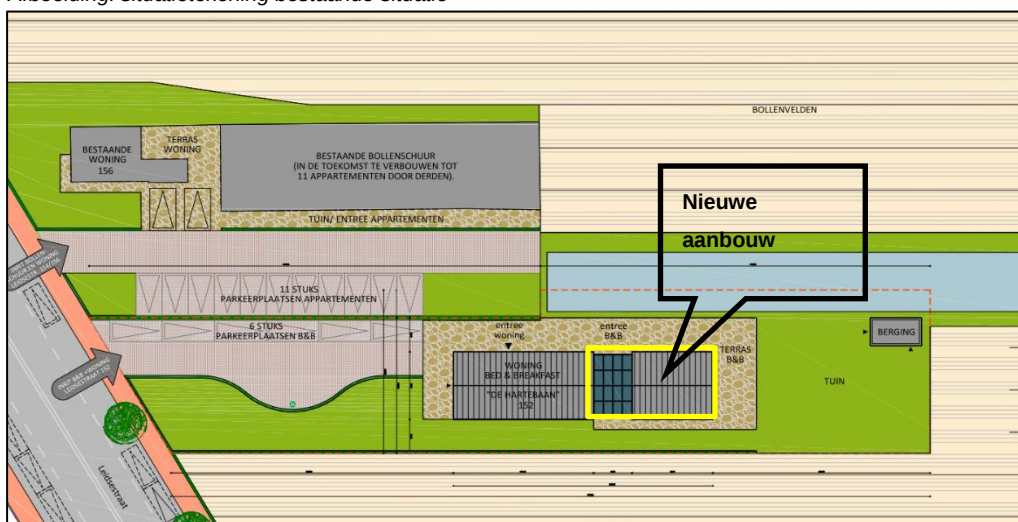
Afbeeldingen: bovenstaande foto's geven de directe omgeving van de projectlocatie weer.

3.3. Visie van gewenste initiatief en bijbehorende motivering

Voor het project 'De Hartebaan' is door Tordoir Van den Berg architecten een bouwplan ontworpen. De op het perceel aanwezige monumentale bollenschuur wordt hierbij gereconstrueerd. De bollenschuur is bijna volledig vervallen zodat renoveren, zowel bouwkundig alsmede financieel niet haalbaar is. Uit onderzoek is gebleken dat de kwaliteit van het hout dermate slecht was dat renoveren geen optie was. In overleg met de Monumenten Commissie is uiteindelijk gekomen tot de reconstructie van de (voormalige) bollenschuur. Het monumentale karakter van de bollenschuur is bij de architectonische uitwerking van de toekomstige reconstructie een belangrijk uitgangspunt geweest. Het ontwerp van 'De Hartebaan' kan onderverdeeld worden in de reconstructie (sloop/wederopbouw) van de bollenschuur en het nieuw te bouwen achterdeel. Op de onderstaande afbeeldingen is een situatietekening van de bestaande alsmede de toekomstige situatie weergegeven. Op de bovenstaande afbeelding is de te slopen aanbouw weergegeven met rood kader. Het gele kader op onderstaande afbeelding geeft de positionering van de nieuwe aanbouw aan.



Afbeelding: situatietekening bestaande situatie

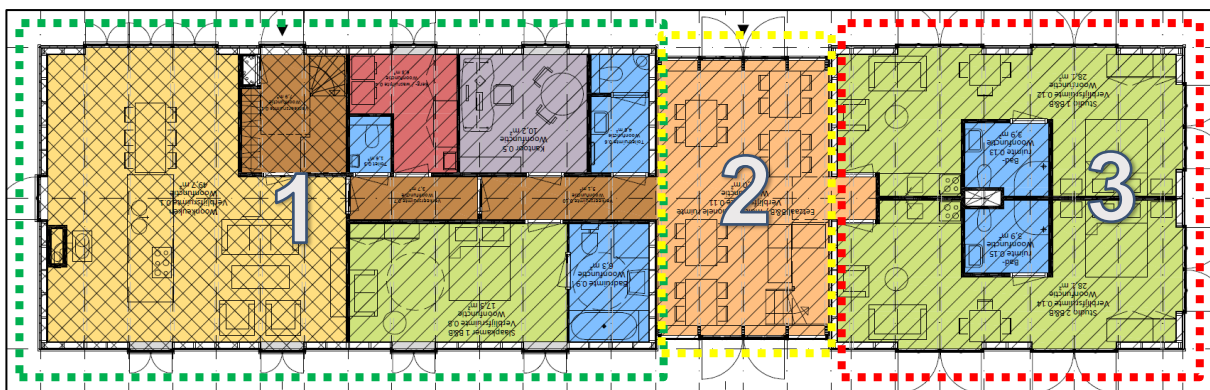


Afbeelding: situatietekening toekomstige situatie

De aanbouw aan de achterzijde is ontworpen conform de bollenschuur en bestaat derhalve uit een begane grond, eerste verdieping en zolder met kapconstructie. De bouwhoogte bedraagt circa 9 meter. Voorts gaat het ontwerp uit van een vrijstaande berging van circa 5,8 x 3,2 meter. De hoogte bedraagt 2,9 meter. De gevelafwerking van de vrijstaande berging is conform de gevelafwerking van het bed&breakfast gedeelte. De berging is voorzien van een plat dak.

- *Begane grond*

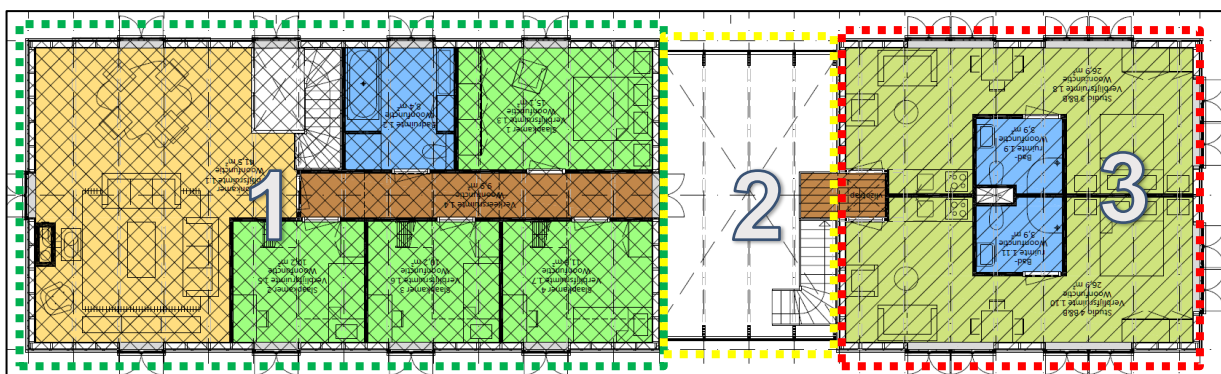
Op de onderstaande afbeelding is de plattegrond van de begane grond weergegeven. Het deel ter plaatse van nummer 1 betreft de locatie van de voormalige bollenschuur. Op de begane grond is hier een woonkamer met open keuken voorzien. Ten behoeve van de bed&breakfast is één kamer, een kleine kantoorruimte, een berg- en wasruimte alsmede sanitaire voorzieningen ontworpen. Op de locatie ter plaatse van nummer 2 biedt een 'tussenruimte' plaats aan de eetzaal van de bed&breakfast. De tussenruimte is zo ontworpen dat er architectonisch een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de reconstructie van de bollenschuur en het nieuwe achterdeel. De begane grond ter plaatse van nummer 3 biedt plaats aan twee ruime kamers.



Afbeelding: plattegrond begane grond

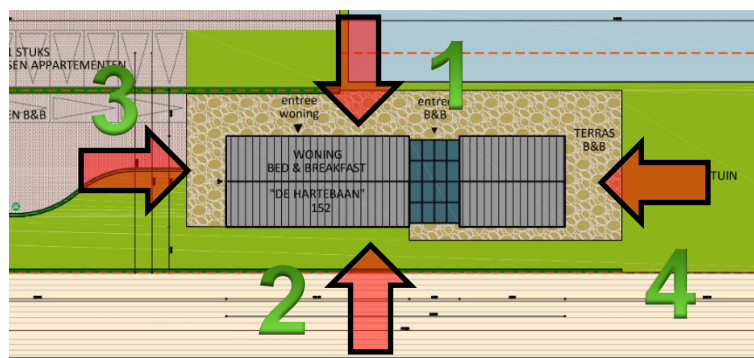
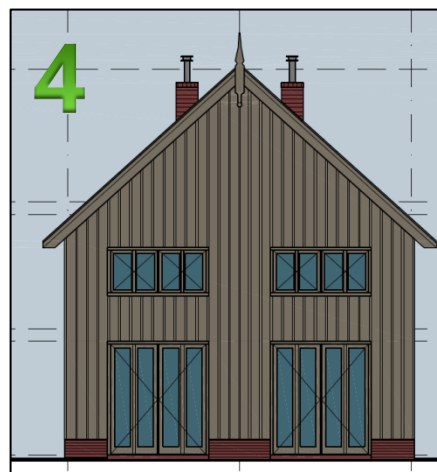
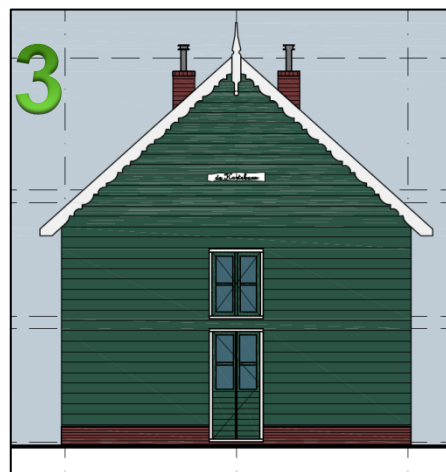
- *1^e verdieping en zolder*

Op de onderstaande afbeelding is de plattegrond van de 1^e verdieping weergegeven. De reconstructie van de bollenschuur (nummer 1) biedt plaats aan een verblijfsruimte, een badkamer en vier slaapkamers voor de woning. De open tussenruimte (nummer 2) voorziet middels een trap de toegang tot 2 ruime kamers ter plaatse van nummer 3. De zolderverdieping voorziet in enkele kleine bergingen en ruimtes voor installaties.



Afbeelding: plattegrond 1^e verdieping

Op de onderstaande afbeeldingen zijn de gevelaanzichten weergegeven.



HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Water

Inleiding

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de reconstructie (sloop en wederopbouw) van de vervallen bollenschuur ter plaatse van het perceel Leidsestraat 152, te Hillegom. In de toekomstige situatie zal ‘De Hartebaan’ in gebruik worden genomen als woonhuis met kleinschalige bed&breakfast. De bestaande aanbouw aan de achterzijde van de bollenschuur zal worden gesloopt. Hier is een nieuwe uitbreiding voorzien welke onderdeel uitmaakt van de bed&breakfast. Bij de architectonische uitwerking van het bouwplan is rekening gehouden met het monumentale karakter van de bollenschuur.

Voorts wordt het erf opnieuw ingericht als tuin, terras en parkeerruimte voor de gasten. De aanwezige stelconplaten zullen worden verwijderd.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het projectgebied is niet gelegen binnen een beschermingszone van een watergang of waterkering. In de toekomstige situatie blijft de toename aan verharding onder de 500 vierkante meter, watercompensatie is derhalve niet aan de orde.

Het vuilwater zal worden afgevoerd en aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Ten behoeve van het initiatief is de digitale watertoets doorlopen.

Conclusie

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een positief wateradvies gegeven. Het initiatief is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik (in dit geval de functie wonen). In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de reconstructie (sloop en wederopbouw) van de vervallen bollenschuur ter plaatse van het perceel Leidsestraat 152, te Hillegom. In de toekomstige situatie zal 'De Hartebaan' in gebruik worden genomen als woonhuis met kleinschalige bed&breakfast. De bestaande aanbouw aan de achterzijde van de bollenschuur zal worden gesloopt. Hier is een nieuwe uitbreiding voorzien welke onderdeel uitmaakt van de bed&breakfast.

Het initiatief houdt een gevoeliger gebruiksfunctie in (wonen) om welke reden een bodemonderzoek noodzakelijk. In het kader van de bodemgesteldheid ter plaatse van het projectgebied is door Linge Milieu het verkennend bodemonderzoek inclusief asbest 'Leidsestraat 152 (bollenschuur)' uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerk: 17.2102, oktober 2017) is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. In het advies van de Omgevingsdienst West-Holland (zaaknummer: 2017120090) is het rapport akkoord bevonden.

De doelstelling van het verkennend bodemonderzoek is om steekproefsgewijs conform de NEN 5740 de huidige kwaliteit van de grond en het grondwater na te gaan. De onderzochte locatie heeft een oppervlakte van circa 1.600 vierkante meter. In twee rondes zijn 18 grondboringen geplaatst, waarvan 1 boring is afgewerkt met een peilbuis.

In de conclusie van het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de algemene bodemkwaliteit is geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het terrein.

Bij graafwerkzaamheden en aan- en/of afvoer van grond, dient te worden gehandeld volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit. Hier zal aan worden voldaan.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is de wet natuurbescherming van toepassing.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Wat betreft gebiedsbescherming is er door de nieuwe wet niets veranderd behalve dat de Beschermde Natuurmonumenten niet meer zijn beschermd onder deze wet.

Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening van de provincie Zuid-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ree , Bastaardkikker, Gewone pad, Rosse woelmuis, Bosmuis, Haas, Veldmuis, Bruine kikker , Hermelijn, Vos, Bunzing, Huisspitsmuis, Wezel, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Woelrat, Dwergspitsmuis, Konijn, Egel, Meerkikker.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de reconstructie (sloop en wederopbouw) van de vervallen bollenschuur ter plaatse van het perceel Leidsestraat 152, te Hillegom. In de toekomstige situatie zal 'De Hartebaan' in gebruik worden genomen als woonhuis met kleinschalige bed&breakfast. De bestaande aanbouw aan de achterzijde van de bollenschuur zal worden gesloopt. Hier is een nieuwe uitbreiding voorzien welke onderdeel uitmaakt van de bed&breakfast.

De genoemde ontwikkelingen kunnen nadelige effecten hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna. Daartoe is door onderzoeksbureau Blom Ecologie een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerk: BE/2017/253/r d.d. 22 juni 2017) is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Dit onderzoek is op enkele punten aangepast naar aanleiding van het advies van de Omgevingsdienst West-Holland (zaaknummer: 2017120090).

Het doel van het onderzoek is om:

- De uitvoerbaarheid van het initiatief aan te tonen;
- Na te gaan welke, krachtens natuurwetgeving, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig zijn in het plangebied;
- Na te gaan welke negatieve effecten op kunnen treden voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep;
- Na te gaan of de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland.

Het onderzoek is opgebouwd uit een veldbezoek (uitgevoerd 7 juni 2017) en raadpleging van externe bronnen.

Op basis van de bureaustudie en veldonderzoek wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. Er is onderzoek gedaan naar vaatplanten, zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen, insecten, libellen, ongewervelde en vogels.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat in het projectgebied of de directe omgeving daarvan geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voorkomen. Het projectgebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Mogelijk bevolkt rugstreeppad de locatie gedurende de werkzaamheden. De locatie maakt onderdeel uit van het leefgebied van algemene amfibieën en zoogdieren. De bebouwing en sloot zijn geschikt als nestlocatie voor algemene broedvogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden en de afstand tot gebieden is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake.

In het kader van het initiatief zullen de volgende algemene maatregelen worden genomen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Voor rugstreeppad dient het terrein ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen. (Grond)werkzaamheden worden zoveel mogelijk aaneengesloten uitgevoerd. Het zoveel mogelijk aaneengesloten uitvoeren van grondwerkzaamheden helpt om kolonisatie te

voorkomen. Er wordt, met name in de voortplantingsperiode mei-juli) voorkomen dat ondiepe vegetatieloze plassen (voortplantingsplaats, zoals ondiepe plassen, kuilen en bandensporen met water) kunnen ontstaan, door rijplaten te gebruiken. Opslag van open zand (landbiotoop in zomer en winter, alsmede winterverblijfplaats) wordt afgedekt met wegendoek of plastic.

- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Hier zal aan worden voldaan.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Beschouwing

Archeologie

De gemeente Hillegom heeft in samenwerking met de gemeenten Noordwijkerhout en Lisse een archeologische vindplaats- en verwachtingenkaart laten opstellen, die de basis vormt voor het gemeentelijk archeologiebeleid. De archeologische verwachtingskaart laat zien waar welke archeologische resten voorkomen of zijn te verwachten. Met de term 'archeologische verwachting' wordt de verwachte dichtheid aan archeologische resten in een gebied tot uitdrukking gebracht. Het projectgebied ligt conform de archeologische waarden- en beleidskaart van de gemeente Hillegom in een zonegebied waar een lage verwachting betreft. Voor deze zone (categorie 8) is bepaald is dat bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 1000 vierkante meter in samenhang met een diepte van 30 centimeter (of meer) onder maaiveld onderzoek naar archeologische waarden noodzakelijk is. Ten noorden van de bollenschuur geldt een hogere verwachtingswaarde. Voor deze zone (categorie 5) is bepaald is dat bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 250 vierkante meter in samenhang met een diepte van 30 centimeter (of meer) onder maaiveld onderzoek naar archeologische waarden noodzakelijk is.



Afbeelding: uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart. Het projectgebied is bij benadering weergegeven middels geel kader.

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de reconstructie (sloop en wederopbouw) van de monumentale bollenschuur ter plaatse van het perceel Leidsestraat 152, te Hillegom. In de toekomstige situatie zal de 'De Hartebaan' plaats bieden aan een woonhuis met kleinschalige bed&breakfast. Aan de achterzijde van de bestaande bollenschuur wordt een deel aangebouwd. Deze uitbreiding bedraagt circa 100 vierkante meter. Het uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Mochten er bij graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet (in werking getreden op 9 december 2015) onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OC&W). Hier zal aan worden voldaan.

Cultuurhistorie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de reconstructie van de vervallen bollenschuur ter plaatse van het perceel Leidsestraat 152, te Hillegom. In de toekomstige situatie zal 'De Hartebaan' in gebruik worden genomen als woonhuis met kleinschalige bed&breakfast. De bestaande aanbouw aan de achterzijde van de bollenschuur zal worden gesloopt. Hier is een nieuwe uitbreiding voorzien welke onderdeel uitmaakt van de bed&breakfast. Bij de architectonische uitwerking van het bouwplan is rekening gehouden met het monumentale karakter van de bollenschuur.

De voormalige bollenschuur betreft een gemeentelijk monument. In het kader van het project is meermaals overleg geweest met de initiatiefnemers en de gemeentelijke monumentencommissie. Dit heeft geresulteerd in het voorliggende plan.

Middels het bouwplan wordt de huidige, in zeer slechte staat verkerende, monumentale bollenschuur gereconstrueerd. Met de reconstructie wordt bijgedragen aan een verbetering van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel aan de Leidsestraat 152. Voorts wordt cultureel erfgoed, middels reconstructie, behouden voor de toekomst. De monumentencommissie van de gemeente Hillegom is akkoord met het bouwplan.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidsgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de reconstructie (sloop en wederopbouw) van de vervallen bollenschuur ter plaatse van het perceel Leidsestraat 152, te Hillegom. In de toekomstige situatie zal 'De Hartebaan' in gebruik worden genomen als woonhuis met kleinschalige bed&breakfast. De bestaande aanbouw aan de achterzijde van de bollenschuur zal worden gesloopt. Hier is een nieuwe uitbreiding voorzien welke onderdeel uitmaakt van de bed&breakfast.

Middels het initiatief wordt een geluidsgevoelige functie toegevoegd. De projectlocatie is gelegen in stedelijk gebied binnen de wettelijke geluidzone van de Leidsestraat (N208). De locatie is niet gelegen binnen de zone van andere wegen, industrieterreinen of spoorwegen.

Hiertoe is door bureau Windmill Advies het 'Akoestisch onderzoek wegverkeer Leidsestraat 152 Hillegom' opgesteld. Dit onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland. Naar aanleiding van dit advies (zaaknummer 2017120090) is het onderzoek aangepast naar de definitieve versie. Dit heeft geresulteerd in het onderzoek (kenmerk: 17.268.01-02, d.d. 14 december 2017) welke is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De geluidbelasting op de woning is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. In de directe omgeving van het plangebied is tevens de weg Singel gelegen. De wettelijke rijsnelheid op deze weg bedraagt 30 km/uur. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de invloed van deze weg in de beoordeling meegenomen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

- *Leidsestraat*

Uit de rekenresultaten in de onderstaande tabel blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. De geluidbelasting bedraagt maximaal 56 dB inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt gerespecteerd.

Id.	Omschrijving	Hoogte [m]	2028 [dB]
001	Zuidoost gevel	7.5	56
016	Noordoost gevel	7.5	54
003	Zuidwest gevel	7.5	52
009	Noordwest gevel	7.5	38

Tabel: Geluidbelastingen (incl. aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) Leidsestraat

- *Singel*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de geluidbelastingen vanwege de Singel (30 km/uur) berekend. De correctie ex artikel 110g Wgh is hierop niet toegepast. De geluidbelastingen zijn ruim lager dan 48 dB. Geconcludeerd wordt dat er daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

- *Maatregelen*

Het nemen van bronmaatregelen, zoals het aanleggen van stiller wegdek, en/of overdrachtsmaatregelen, zoals het toepassen van bijvoorbeeld een geluidsscherm stuiten op financiële alsmede stedenbouwkundige bezwaren.

- *Hogere waarde*

Gezien het voorgaande dient voor het initiatief een hogere waarde vastgesteld te worden van maximaal 56 dB(A). De hogere waarde dient te worden vastgesteld door de zonebeheerder, zijnde de gemeente Hillegom.

- *Bouwbesluit*

Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevels voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. Hierbij mag de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner zijn dan het verschil tussen de gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting en het rechtens verkregen niveau.

Aangegeven wordt dat getracht zal worden zo veel mogelijk te voldoen aan de eis voor het binnenniveau van 33 dB geldend voor nieuwbouw.

- *Geluidbeleid gemeente Hillegom*

Het geluidbeleid van de gemeente Hillegom is vastgelegd in de 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder', Omgevingsdienst West-Holland (vastgesteld 3 maart 2013). In hoofdstuk 6 van de beleidsregel zijn de voorwaarden en criteria voor het vaststellen van hogere waarden opgenomen:

- Algemeen: een hogere waarde kan slechts worden vastgesteld als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of leiden tot ernstige bezwaren op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard;
- Algemeen: een hogere waarde kan alleen worden vastgesteld als de gecumuleerde geluidbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting. Hiervan is in ieder geval sprake als vanwege de gecumuleerde geluidbelasting niet voldaan wordt aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan het binnenniveau;
- Specifiek: bij een gevelbelasting hoger dan 53 dB wordt akoestische compensatie toegepast. Akoestische compensatie betreft bijvoorbeeld extra isolatie naar burens, extra stille achtergevel en/of buitenruimte;
- Specifiek: een hogere waarde hoger dan 53 dB kan alleen worden vastgesteld als tenminste één buitenruimte niet aan de uitwendige scheidingsconstructie wordt gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting optreedt;
- Specifiek: bij een hogere waarde vanaf 53 dB wordt gestreefd naar tenminste één stille gevel (<48 dB);
- Specifiek: dove gevels worden bij voorkeur niet toegepast;
- Specifiek: de hogere waarde bedraagt niet meer dan 58 dB.

Ten aanzien van het gemeentelijk geluidbeleid wordt in het akoestisch onderzoek het volgende opgemerkt:

- Maatregelen vanwege de overschrijding van de voorkeurswaarde door de Leidsestraat (N208) zijn in ogenschouw genomen, maar stuiten op overwegende bezwaren;
- Voor het bepalen van de karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) worden uitgegaan van de gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting. Ondanks dat het herbestemming betreft zal getracht worden zo veel mogelijk te voldoen aan de eis voor het binnenniveau van 33 dB geldend voor nieuwbouw;
- Akoestische compensatie dient te worden toegepast aangezien de benodigde hogere waarde hoger is dan 53 dB. In dit kader wordt opgemerkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de tuin (gelegen op de grootst mogelijke afstand van de weg) ruimschoots voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB;
- De buitenruimte wordt gesitueerd op de grootst mogelijke afstand van de weg, ter plaatse treedt de laagste geluidbelasting op;
- Met uitzondering van 1 toetspunt is de zuidwestgevel als een stille gevel te beschouwen. In het onderzoek wordt opgemerkt dat het hier de herbestemming van een bestaande bollenschuur betreft. De ontwerprijheid om dit op lossen is in dit kader zeer beperkt. Geadviseerd wordt dit met de gemeente Hillegom af te stemmen;
- De benodigde hogere waarde bedraagt niet meer dan 58 dB.

In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat nagenoeg wordt voldaan aan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid. De noordwestgevel en delen van de noordoost en de zuidwest gevels zijn als stille gevels te beschouwen, tevens is een geluidluwe buitenruimte aanwezig.

De bollenschuur wordt gereconstrueerd, hetgeen inhoudt dat het pand wordt gesloopt en vervolgens opnieuw wordt opgebouwd. Dit betekent dat sprake is van vervangende nieuwbouw en geen transformatie van het pand. Hiertoe dient, conform het bouwbesluit, de vervangende nieuwbouw te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Deze maximale binnenwaarde zal ook worden benoemd in het hogere waarden besluit in het kader van de Wet geluidhinder.

Conclusie

Na het verlenen van een hogere waarde voor het initiatief vormt het aspect geluid vanwege wegverkeerslawaaï geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m²

kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de reconstructie (sloop en wederopbouw) van de vervallen bollenschuur ter plaatse van het perceel Leidsestraat 152, te Hillegom. In de toekomstige situatie zal 'De Hartebaan' in gebruik worden genomen woonhuis met kleinschalige bed&breakfast.

Gezien de grootte van het initiatief kan het initiatief beschouwd worden als 'niet in betekenende mate'. Het initiatief leidt daarmee niet tot een dusdanige verslechtering van de luchtkwaliteit, ook in relatie tot de achtergrondwaarden, dat nader onderzoek nodig is.

Conclusie

Voorliggend initiatief is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de

aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de reconstructie (sloop en wederopbouw) van de vervallen bollenschuur ter plaatse van het perceel Leidsestraat 152, te Hillegom. In de toekomstige situatie zal 'De Hartebaan' in gebruik worden genomen woonhuis met kleinschalige bed&breakfast.

Een woning wordt beschouwd als een (beperkt) kwetsbaar object. Met het initiatief wordt derhalve nieuw kwetsbaar object gerealiseerd. Uit een raadpleging van de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen gelegen zijn. Het projectgebied vat niet binnen de zonering van een transportroute van vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor, water en door buisleidingen.

Langs het plangebied loopt een route voor transport van gevaarlijke stoffen (N208). Op de risicokaart van de provincie is geen plaatsgebonden risicocontour opgenomen voor de route. Groepsrisico behoeft gezien de minimale invloed op de oriëntatiewaarde, als gevolg van het totaal aantal personen in het plangebied, niet nader onderzocht te worden. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat vanuit externe veiligheid - transportroutes voor onderhavig initiatief geen belemmeringen optreden.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.8 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur. Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Tabel: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/ Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de reconstructie (sloop en wederopbouw) van de vervallen bollenschuur ter plaatse van het perceel Leidsestraat 152, te

Hillegom. In de toekomstige situatie zal 'De Hartebaan' in gebruik worden genomen als woonhuis met kleinschalige bed&breakfast.

Een bed& breakfast betreft zelf geen gevoelige functie. Wel kan een dergelijk initiatief als gevolg van het gebruik tot overlast voor de omgeving leiden. In de VNG-brochure is niet specifiek een zonering voor een bed&breakfast opgenomen. Wel bevat de brochure een vergelijkbare categorie 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra' (SBI-2008-5510). In de VNG-brochure wordt een maximale richtafstand tot een gevoelig object van 10 meter genoemd. De dichtstbijzijnde gevoelige functie, namelijk de (planologische toegestane) woningen ter plaatse van het perceel Leidsestraat 154 zijn gelegen op een afstand van circa 20 meter. Deze afstand is derhalve groot genoeg om eventuele hindersituaties te kunnen uitsluiten.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. .

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de reconstructie (sloop en wederopbouw) van de vervallen bollenschuur ter plaatse van het perceel Leidsestraat 152, te Hillegom. In de toekomstige situatie zal 'De Hartebaan' in gebruik worden genomen als woonhuis met kleinschalige bed&breakfast.

Een dergelijke ontwikkeling wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet nodig.

Conclusie

De ontwikkeling is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

4.10 Duurzaamheid

In december 2015 is mondiaal het klimaatakkoord van Parijs tot stand gekomen. Hierin is onder meer opgenomen, dat de temperatuurstijging niet meer dan 2°C mag zijn, waarbij gestreefd wordt naar een temperatuurstijging van niet meer dan 1,5°C. De afspraken in het klimaatakkoord van Parijs vragen een vergaande vermindering van de uitstoot van broeikasgassen, ook in Nederland. Dat kan met energiezuinige processen, meer hernieuwbare energie en minder aardgas, emissievrij vervoer, groene brandstoffen, en afvang en opslag van CO₂. Dit zijn veelal nieuwe technieken, waarbij ook nieuwe infrastructuur, aangepaste regels, andere organisaties en soms zelfs andere gewoonten nodig zijn. Zonder krachtig beleid gaat dat niet lukken. De mondiale vraagstukken krijgen steeds meer hun weerslag op regionaal en lokaal niveau. De vraagstukken gaan ook meer en meer spelen in Hillegom.

In 2016 heeft de gemeenteraad unaniem de motie aangenomen met de ambities: Hillegom energieneutraal in 2030 en klimaatneutraal in 2050. Het stellen van deze doelstellingen is een begin. Die besluiten komen voort uit het mondiaal en landelijk besef dat we met zijn allen anders moeten gaan denken en doen, willen we de wereld leefbaar doorgeven aan volgende generaties. Dat vraagstuk is groot en voor velen nog een niet bestaand of een 'ver van mijn bed' probleem.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de reconstructie (sloop en wederopbouw) van de vervallen bollenschuur ter plaatse van het perceel Leidsestraat 152, te Hillegom. In de toekomstige situatie zal 'De Hartebaan' in gebruik worden genomen als woonhuis met kleinschalige bed&breakfast. Naar verwachting zal het initiatief uitgaan van het plaatsen van zonnepanelen alsmede een pelletkachel. Het initiatief draagt hiermee aan de duurzaamheidsdoelstellingen.

4.11 Verkeer en parkeren

Het voorliggende initiatief zal wijzigingen in verkeerstromen en een bepaalde parkeervraag genereren. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegnemet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de reconstructie (sloop/wederopbouw) van de vervallen bollenschuur ter plaatse van het perceel Leidsestraat 152, te Hillegom. In de toekomstige situatie zal 'De Hartebaan' in gebruik worden genomen als woonhuis met kleinschalige bed&breakfast.

- Parkeren woning en kleinschalige B&B Leidsestraat 152

De parkeernorm voor een B&B is volgens de parkeernormennota Hillegom 0,7 per kamer. In de onderbouwing staat dat de voormalige bollenschuur zal worden gereconstrueerd naar een woonhuis met een B&B bestaande uit 5 kamers.

Voor de woning geldt een parkeernorm van:	2,2 parkeerplaatsen
De parkeerbehoefte van de B&B:	5 kamers x 0,7 = 3,5 parkeerplaatsen.
De totale parkeerbehoefte komt uit op:	3,5 + 2,2 = 5,7 parkeerplaatsen.

Op eigen terrein worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit aantal is voldoende om in de parkeerbehoefte van zowel de woning als de B&B te voorzien. Op eigen terrein wordt dus met het realiseren van de 6 parkeerplaatsen volledig in de parkeerbehoefte voorzien.

- Verkeersaantrekkende woning en kleinschalige werking B&B/ woning

De verkeersgeneratie van de woning inclusief de B&B is gering (de capaciteit van de Leidsestraat wordt met de extra verkeersbewegingen niet overschreden) waardoor dit niet tot een onaanvaardbare verkeerssituatie ter plaatsen van de afslag op de Leidsestraat zal leiden.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van een afwijkingsbesluit te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Alle kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het initiatief wordt de reguliere procedure conform het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en hoofdstuk 4 van de Awb doorlopen. Ingevolge het bepaalde in deze procedure wordt belanghebbenden de mogelijkheid geboden om bezwaar te maken tegen het (ontwerp)besluit en om vervolgens in beroep bij de rechtbank en in hoger beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State te gaan.

Voorts heeft de initiatiefnemer met enkele omwonenden het plan persoonlijk besproken.

PM

Invoegen eventuele zienswijzen

HOOFDSTUK 6: MOTIVERING

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de reconstructie van de vervallen bollenschuur ter plaatse van het perceel Leidsestraat 152, te Hillegom. In de toekomstige situatie zal 'De Hartebaan' in gebruik worden genomen als woonhuis met kleinschalige bed&breakfast bestaande uit 5 kamers. De bestaande aanbouw aan de achterzijde van de bollenschuur zal worden gesloopt. Hier is een nieuwe uitbreiding voorzien welke onderdeel uitmaakt van de bed&breakfast. Bij de architectonische uitwerking van het bouwplan is rekening gehouden met het monumentale karakter van de bollenschuur. Voorts wordt het erf opnieuw ingericht als tuin en parkeerruimte voor de gasten. De aanwezige stelconplaten zullen worden verwijderd.

Middels het project wordt de huidige, in zeer slechte staat verkerende, monumentale bollenschuur gereconstrueerd. Met de uitvoering van het bouwplan wordt bijgedragen aan een verbetering van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel aan de Leidsestraat 152.

Het initiatief sluit voorts aan op het gemeentelijke beleidsuitgangspunt om de toeristisch-recreatieve waarde te vergroten alsmede het behouden, middels reconstuctie, van cultuurhistorisch waardevolle bollenschuren.

In de voorgaande hoofdstukken is het relevante beleid in relatie tot het initiatief beschreven. Het voorliggende initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het plan uitvoerbaar in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.