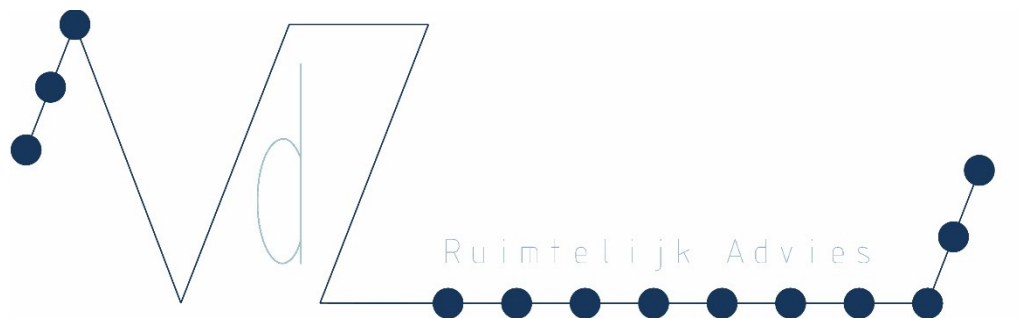




Ruimtelijke onderbouwing Nieuwe- weg 7 Hillegom

2 augustus 2024

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding en doelstelling	
1.2	Plangebied	
1.3	Geldend bestemmingsplan	
2	Plangebied	14
2.1	Ontstaansgeschiedenis en gebiedskenmerken	
2.2	Planbeschrijving	
3	Beleidskader	22
3.1	Inleiding	
3.2	Rijksbeleid	
3.3	Provinciaal beleid	
3.4	Gemeentelijk beleid	
4	Milieu- en omgevingsaspecten	40
4.1	Inleiding	
4.2	Milieu-aspecten	
4.3	Omgevingsaspecten	
5	Economische uitvoerbaarheid	70
5.1	Inleiding	
5.2	Beoordeling plan	
5.3	Conclusie	
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
6.1	Overleg	
6.2	Zienswijzen	
6.3	Conclusie	

Bijlagen

1. Ontwerp Nieuweweg Hillegom, Stream Architecture, 21 februari 2022
2. Advies bollenbedrijf Nieuweweg 7-7A Hillegom, Cultuurhistorisch Genootschap Duinen Bollenstreek, 11 november 2021
3. Advies bollenbedrijf Nieuweweg 7-7A Hillegom, Cultuurhistorisch Genootschap Duinen Bollenstreek, 14 april 2022
4. Verkennend bodemonderzoek Nieuweweg 7 Hillegom, Grondslag, 11 mei 2023
5. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Nieuweweg 7-7a Hillegom, De Milieu adviseur, 11 april 2023
6. Quick scan natuur Nieuweweg 7 Hillegom, Adviesbureau Mertens, 8 juli 2024

7. Stikstofberekening + rapportage Nieuweweg 7 en 7a Hillegom, VdZ Ruimtelijk Advies, 30 juli 2024
8. Participatieverslagen Nieuweweg 7, Stream Architecture, 2 mei 2024
9. Onderzoek geluidwering Nieuweweg 7, Stream Architecture, 3 mei 2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Nieuweweg 7-7a in Hillegom bevindt zich een bollenschuur (7a), die over de nodige cultuurhistorische waarden beschikt. Er naast staat een voormalige bedrijfswoning (7), thans in gebruik als reguliere woning. De cultuurhistorische waarden van de bollenschuur zijn uitvoerig beschreven in een studie van Stream Architecture¹, een studie die mede gebaseerd is op een advies van het Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek². In dit advies, dat is gebaseerd op meerdere bezichtigingen van het gebouw door deskundigen van de Werkgroep Bollenergoed in 2021, wordt geconstateerd dat het gaat hier gaat om *“een bollenschuur uit de periode 1945-1965 met een bijzondere architectuur, zoals wij er slechts één in de Duin- en Bollenstreek kennen. In onze inventarisatie van na-oorlogse bollenschuren neemt dit unieke pand, dat met veel gevoel voor detail en vormgeving is gebouwd, een bijzondere positie in. Het is van groot belang dat dit pand voor de Bollenstreek behouden blijft. Met inventiviteit en vakmanschap van ontwerper en aannemer kan deze authentieke bollenschuur een goede nieuwe bestemming krijgen. De bollenschuur plus in pandige woning van het exportbedrijf Nieuweweg 7-7A leent zich uitermate goed voor herbestemming tot woonappartementen”*. De werkgroep Bollenergoed van het CHG wordt tijdens het proces op de hoogte gehouden van verdere ontwikkelingen.

Er is door een Woongroep La Tulipe hiertoe namens eigenaar initiatief genomen een plan te ontwikkelen dat een nieuwe zinvolle invulling geeft aan de bollenschuur en invulling geeft aan advies van de CHG. In voornoemd plan van Stream Architecture is het plan verbeeld en verwoord. Het gaat uit van behoud en herstel van veel oorspronkelijke elementen met een nieuw gebruik voor 5 woningen. Het pand beschikt over voldoende inhoud daarvoor. Ook het thans enigszins overwoekerde, onverzorgde tuin/erf wordt opgeknapt. De aanwezige bedrijfswoning wordt omgeschakeld naar een reguliere woning. Het gaat om een ruimtelijk en stedenbouwkundig positieve ontwikkeling, met name omdat een cultuurhistorisch waardevol pand hersteld wordt, beter zichtbaar wordt en behouden blijft voor huidige en toekomstige generaties. Dat het om een cultuurhistorisch waardevol plan gaat, wordt bevestigd in een brief van de CHG van 14 april 2022³. Onder meer staat hierin het volgende: *“Het plan van Stream Architecture d.d. 23-02-2022 getuigt van veel kennis van bollenergoed en van veel gevoel voor de bijzondere architectuur van dit pand. In het ontwerp wordt met respect omgesprongen met de cultuurhistorische waardevolle details, zowel aan de gevels en gevelopeningen, als in het interieur. De oorspronkelijke indeling blijft zoveel mogelijk zichtbaar en er wordt gebruik gemaakt van authentieke materialen en kleuren. De Werkgroep Bollenergoed van het CHG heeft er dan ook vertrouwen in dat de bollenschuur op basis van dit plan op de juiste wijze kan worden gerestaureerd en herbestemd tot woonappartementen”*.

¹ Nieuweweg Hillegom, Stream Architecture, 21 februari 2022

² Advies bollenbedrijf Nieuweweg 7-7A Hillegom, Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek, 11 november 2021

³ Advies bollenbedrijf Nieuweweg 7-7A Hillegom, Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek, 14 april 2022

Het plan past evenwel niet in het geldende Omgevingsplan. Er kan/moet via dat Omgevingsplan namelijk qua gebruik en bebouwing teruggevallen worden op het daarvoor geldende bestemmingsplan, waarin een bestemming Agrarisch is toegekend. Wel voldoet het plan aan meerdere ambities en doelstellingen uit het Omgevingsplan, zodat er inhoudelijk zeer goede redenen zijn mee te werken aan het initiatief. Het plan kan worden vergund met een uitgebreide Waboprocedure ex art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. Afd 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Er is dan een ruimtelijke onderbouwing vereist, waar dit document in voorziet.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat zowel Nieuweweg 7 als 7a, met daaromheen gelegen tuin/erf. Het perceel ligt ten noordwesten van Hillegom, ten zuiden van Bennebroek en ten oosten van Zwaanshoek/ ringvaart van de Haarlemmermeer. Niet het gehele perceel zal onderdeel van de herbestemming deel uitmaken. Het deel dat nog verpacht wordt als agrarische grond, blijft agrarisch. Het omvat dus een deel van het kadastrale perceel HLG01-A-7854.



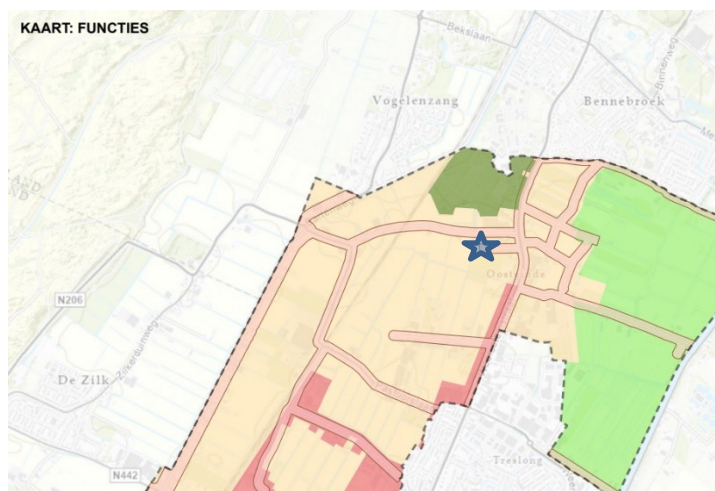
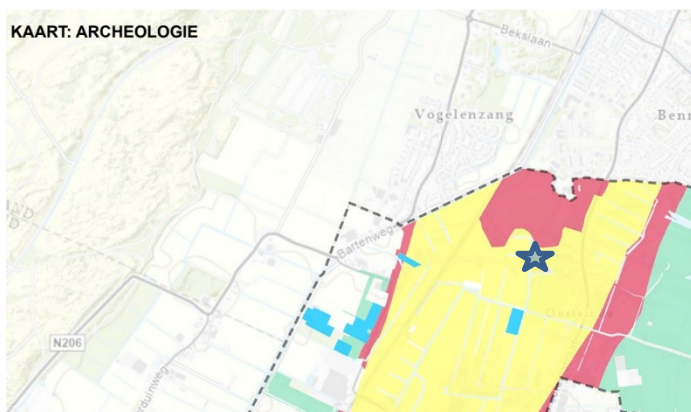
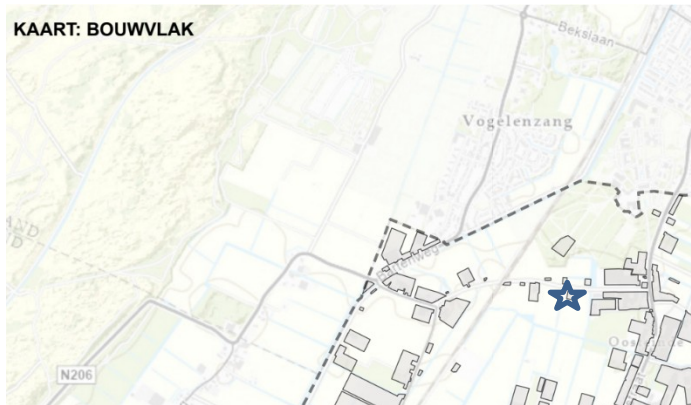
Globale ligging plangebied



Plangebied ingezoomd

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij, vastgesteld op 15 juli 2021. Dit plan kent algemene en specifieke regels, gekoppeld aan kaarten met werkingsgebieden. Het plangebied ligt binnen diverse werkingsgebieden, waarvan de relevante hierna benoemd worden. Ten 1^e ligt de locatie binnen het werkingsgebied Herstructureren, met label Bollenteelt klasse1. Voorts ligt het binnen het werkingsgebied bouwen en (deels) voorzien van een bouwvlak. Ook ligt de locatie binnen het werkingsgebied Archeologie, met een middelhoge verwachting, en werkingsgebied, Erfgoed, licht. Tot slot wordt vermeld de ligging binnen werkingsgebied Functies: Duurzame bloementuin. Voor elk der werkingsgebieden gelden specifieke regels, welke hierna benoemd worden. Tevens zijn er algemene regels opgenomen, die benoemd worden voor zover relevant.



Uitsneden werkingsgebieden

Het werkingsgebied Herstructureren

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een herstructureringsactiviteit te verrichten. Een herstructureringsactiviteit is onder meer het wijzigen van grondgebonden bollenteelt klasse 1 naar ander gebruik van grond en opstallen. Ook het bouwen en toevoegen van een woning, niet zijnde vervangende nieuwbouw, niet zijnde in vrijkomende cultuurhistorische bebouwing en niet zijnde een woning met functionele binding met een bedrijfsmatig verrichte activiteit binnen het bouwvlak is een herstructureringsactiviteit. Nu het gaat om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gaat het gezien laatstgenoemde niet om een herstructureringsactiviteit, maar anderzijds wordt wel het gebruik van opstallen gewijzigd en wordt tot bollengrond bestemde gronden in gebruik genomen als tuin/erf. Daarom is sprake van een herstructureringsactiviteit.

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 2.4 wordt alleen verleend als de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan:
 - a. de herstructurering van de Greenport Duin- en Bollenstreek, binnen het werkingsgebied 'herstructurering';
 - b. de revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek, binnen het werkingsgebied 'herstructurering';
 - c. het verbeteren van de kwaliteit van het landschap aan de hand van het 'Landschapsperspectief' in paragraaf 4.2 van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 (vastgesteld op 7 juli 2016) of diens rechtsopvolger;
 - d. het tegengaan van verrommeling van het landschap;
 - e. het versterken van natuur en ecologische verbindingzones.
2. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de herstructureringsactiviteit houdt het college van burgemeester en wethouders rekening met hoofdstuk vijf van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 (vastgesteld op 7 juli 2016) of diens rechtsopvolger.

Zie hiervoor hoofdstuk 2.

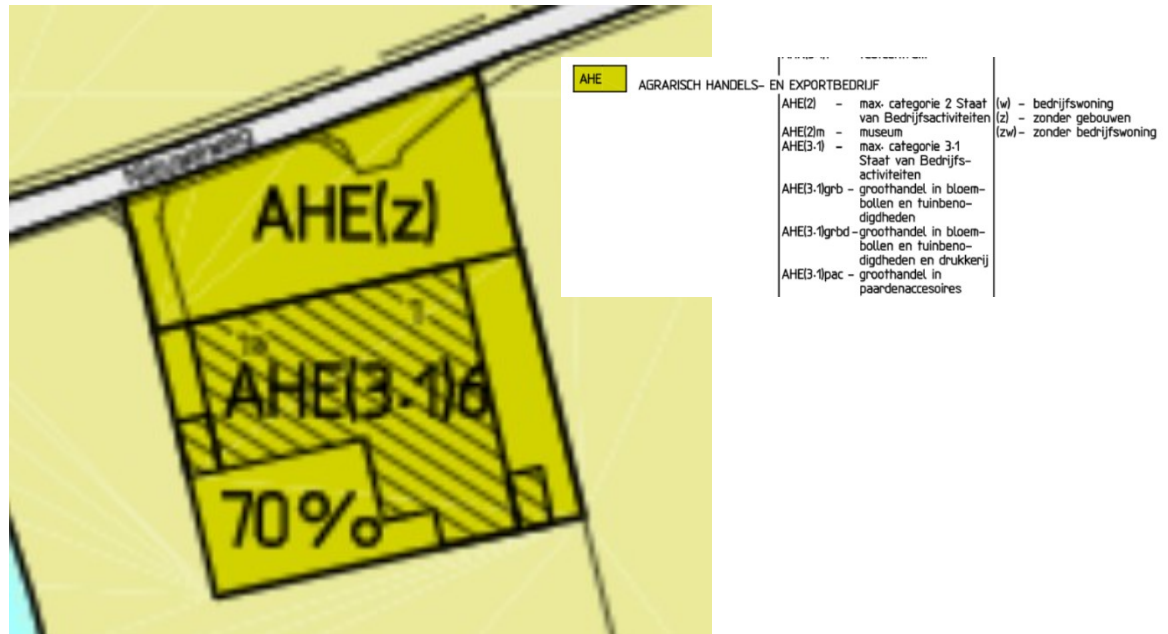
Gebruik

Artikel 2.11 (toegelaten activiteiten) Alleen de volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:

- a. de bestaande legale gebruiksactiviteiten;
- b. de gebruiksactiviteiten die gelegen zijn en genoemd zijn in de werkingsgebieden in afdeling 5.1;
- c. activiteiten die het onderhoud van niet openbaar gebied betreffen;
- d. tot drie jaar na datum van inwerkingtreding van dit plan: gebruiksactiviteiten zoals toegestaan in voorafgaand aan dit plan geldende ruimtelijke plannen;
- e. ter plaatse van de functie 'Duurzame bloementuin': gebruiksactiviteiten die voldoen aan de algemene regels functie Duurzame bloementuin, bedoeld in artikel 3.2.

Er is nog geen 3 jaar verstreken en de activiteit past niet in het voorgaande geldende bestemmingsplan (i.c. Landelijk Gebied 1997, vastgesteld op 13 september 1997), derhalve levert artikel strijd op. In het voorgaande bestemmingsplan is een bestemming Agrarisch Handels- en Exportbedrijf toegekend, met een bouwvlak en een aanduiding maximale categorie 3.1 Staat van Bedrijfsactiviteiten, een aanduiding maximale goothoogte van 6 m, een bebouwingspercentage van 70% en een aanduiding z voor de voortuin inhoudende dat daar geen bebouwing is toegestaan. Nu geen aanduiding w

is opgenomen, is een bedrijfswoning ter plaatse niet toegestaan. Voor het realiseren van een bedrijfswoning is evenwel een vergunning verleend in 1958. Nu wonen niet is toegestaan op basis van het voorgaand geldende bestemmingsplan, is het voorgenomen nieuwe gebruik niet toegestaan. Vergunning voor gebruiksactiviteiten anders dan hiervoor voornoemd, kan worden verleend als wordt voldaan aan de regels voor Duurzame Bloementuin, zie verder deze paragraaf. Anderzijds voldoet het plan wel aan de algemene regels voor de Duurzame bloementuin.



Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997

Het werkingsgebied Bouwen

Voor het werkingsgebied bouwen is in artikel 2.16 het volgende geregeld. Alleen de volgende activiteiten zijn toegestaan: tot drie jaar na de datum van inwerkingtreding van dit plan bouwactiviteiten zoals toegestaan in voorafgaand aan dit plan geldende ruimtelijke plannen. Zie hiervoor voorgaande passage (als het gebruik in strijd is, zijn bouwactiviteiten automatisch ook in strijd).

Artikel 2.17 (beoordelingsregels)

De omgevingsvergunning bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt verleend als de bouwactiviteit passend is binnen de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur en
a. ter plaatse van de functie 'Duurzame bloementuin' de bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.3 (..) → Zie hiervoor verder deze paragraaf.

Paragraaf 2.9.3 Cultureel erfgoed middel beschermd

Artikel 2.68 (toepassingsbereik)

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op cultureel erfgoedactiviteiten in het werkingsgebied "erfgoed middel".

Artikel 2.69 (aankijzing activiteit)

Als cultureel erfgoedactiviteiten worden aangewezen het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van bouw- en sloophandelingen ten aanzien van het cultureel erfgoed.

Artikel 2.70 (specifieke zorgplicht)

Degene die een cultureel erfgoedactiviteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit kan leiden tot het beschadigen of vernielen van cultureel erf-

goed, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze beschadiging of vernieling te voorkomen.

Artikel 2.71 (toegelaten activiteiten)

Culturele erfgoedactiviteiten die betrekking hebben op de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

1. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m,
 - b. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
 - c. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag, en d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
2. een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 70 m²;
3. een dakkapel in het voordakvlak, een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of, voor zover het betreft een bouwwerk als bedoeld in artikel 2, onderdeel 4, onder f, het een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 70 m²;
3. een dakkapel in het voordakvlak, een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of, voor zover het betreft een bouwwerk als bedoeld in artikel 2, onderdeel 4, onder f, het achterdakvlak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. redelijke eisen van welstand zijn niet van toepassing;
 - b. voorzien van een plat dak,
 - c. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m,
 - d. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
 - e. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en
 - f. zijanten meer dan 0,5 m van de zijanten van het dakvlak;
4. een sport- of speeltoestel anders dan voor uitsluitend particulier gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 4 m, en
 - b. uitsluitend functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
5. een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel vijver op het erf bij een woning of woongebouw, mits deze niet van een overkapping is voorzien;
6. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering, voor zover het betreft:
 - a. een silo, of
 - b. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;
7. een buisleiding waarop artikel 2, onderdeel 18, niet van toepassing is;

8. een verandering van een bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
- a. geen verandering van de draagconstructie,
 - b. geen verandering van de brandcompartimentering of beschermde subbrandcompartimentering,
 - c. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, en
 - d. geen uitbreiding van het bouwvolume.

Artikel 2.72 (vergunning)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een cultureel erfgoedactiviteit te verrichten, anders dan de activiteiten, bedoeld in artikel 2.71.

Artikel 2.73 (beoordelingsregels)

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.72 wordt alleen verleend als de activiteit in overeenstemming is met het belang van het behoud van het cultureel erfgoed of als een pand in een staat verkeert dat behoud redelijkerwijs niet meer mogelijk is.
2. Bij de beslissing op de aanvraag houden burgemeester en wethouders rekening met de volgende beginselen:
 - a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van cultureel erfgoed
 - b. het voorkomen van verplaatsing van cultureel erfgoed of een deel daarvan, tenzij dit dringend vereist is voor het behoud van die cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
 - c. het bevorderen van het gebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en gebieden, zo nodig door wijziging van die cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en gebieden, rekening houdend met de cultuurhistorische waarden.

Artikel 2.74 (advies)

Voordat een vergunning voor een cultureel erfgoedactiviteit bedoeld in artikel 2.72 wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviescommissie.

Artikel 2.75 (maatwerkvoorschriften)

Bevoegd gezag kan voorschriften stellen als blijkt dat een cultureel erfgoedactiviteit kan leiden tot aantasting van het cultureel erfgoed.

Er is gelet op bovenstaande een vergunning nodig, die verleend kan worden gelet op de in paragraaf 1.1 genoemde bijlagen.

Duurzame bloementuin

De regels in deze afdeling zijn gesteld voor het werkingsgebied 'duurzame bloementuin'. Voor de gronden binnen dit werkingsgebied gelden de volgende doelstellingen:

- a. Emissieloze en residuvrije (bollen)teelt
- b. Duurzaam bodemgebruik
- c. Landschappelijke kwaliteitsverbetering met behoud of versterking van de gebiedskarakteristieken, waaronder cultuurhistorisch waardevolle elementen, openheid, structuren en watergangen
- d. Robuust, klimaatbestendig watersysteem
- e. Verhoging van de karakteristieke natuurwaarde
- f. Kleinschalige toeristische activiteiten, passend bij de bollenteelt
- g. Energiebesparing
- h. Biodiversiteit
- i. Opwekking van duurzame energie
- j. Schaalvergroting en herstructurering bollenteeltbedrijven
- k. Klimaatadaptatie

l. Ruimte bieden aan nieuwe greenportwoningen, mits het bijdraagt aan de herstructurering en bestaande bedrijven niet onevenredig in hun uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt

m. Behoud van bestaande legale functies

n. Functies passend bij de bestaande verkeersstructuur

o. Kwaliteitsverbetering op basis van het algemene afwegingskader uit de omgevingsvisie.

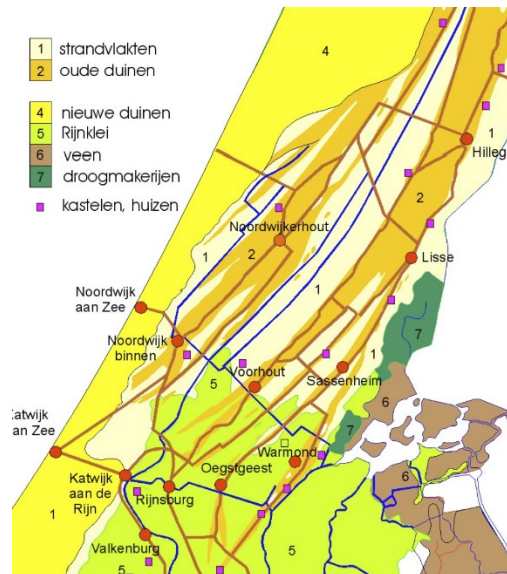
Een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 2 wordt uitsluitend verleend indien de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan voornoemde doelstellingen. Zie hiervoor hoofdstuk 2. In het bijzonder geldt dat ingespeeld wordt op de subleden c, n en o.

2 Plangebied

In het volgende hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Allereerst komt in het kort de ontstaansgeschiedenis aan bod. Daarna volgt een beschrijving van het plan, waarna de ruimtelijke overweging volgt.

2.1 Ontstaansgeschiedenis en gebiedskenmerken

Het plangebied is gelegen in de bollenstreek van Zuid-Holland, dat er vroeger heel anders uitzag. Voordat de zanderijgronden werden afgegraven ten behoeve van de bollenteelt, bepaalden de overwegend noord-zuid georiënteerde strandwallen het beeld. De oude strandwallen zijn grotendeels afgegraven, maar bepalen nog steeds de huidige richting van belangrijke landschappelijke structuren: de bewoningslijnen, de trekvaart tussen Leiden en Haarlem, de spoorlijn en de rechte wegen hebben overeenkomstig de natuurlijke onderlegger een noordzuid-oriëntatie. De oorspronkelijke hoogteverschillen tussen strandwallen en strandvlakten zijn afgevlakt door afgraving van de wallen. Het zand van de oude duinen op de strandwallen werd later ook gebruikt voor stadsuitbreiding en wegeaanleg. Zo ontstond vanaf de achttiende eeuw een zanderijenlandschap, gekenmerkt door hoge wegen, bollenvelden en een rechthoekig patroon van brede watergangen.



(oorspronkelijke) opbouw Duin- en bollenstreek, bron Cultuurhistorische Atlas Duin- en bollenstreek

Karakteristiek zijn de rechte wegen met beukenhagen, houtwallen en houtsingels die een stuk boven het maaiveld liggen, op het oorspronkelijke duinniveau. De verkavelingsstructuur is regelmatig en (min of meer) oost-west georiënteerd (loodrecht op de noord-zuidverbindingen). Haaks op de strandwal werden verbindingswegen aangelegd, zoals de Nieuweweg, die zodoende meer oost-west georiënteerd zijn.

In de zeventiende eeuw raakte het binnenduingebed in trek bij rijke kooplieden en aristocraten uit Amsterdam, Haarlem, Leiden en Den Haag, die zich naast hun huis in de stad een buitenplaats konden veroorloven.

Na de Franse revolutie raakten buitenplaatsen in verval. In de overblijvende moestuinen begonnen de tuinlieden van de buitenplaatsen voor zichzelf. Ze experimenteerden met het telen van bloembollen en het veredelen van nieuwe soorten planten en bloemen. Aanvankelijk teelde men bloembollen als bijverdienste, maar al snel bleek dat tulpen, hyacinten en narcissen uitstekend gedijen op deze zandgronden. In de tweede helft van de negentiende eeuw kwam de export naar het buitenland op gang en verhuisden veel kwekerijen rondom Haarlem naar Heemstede en Bennebroek, later naar Hillegom, Lisse, Sassenheim, Voorhout, Warmond, Noordwijkerhout en Noordwijk. Ook boeren in dat gebied stapten over op bloembollenteelt.



aquarel van Anton L. Koster (1914)

De massaproductie van bloembollen kwam pas goed op gang nadat in 1880 het stoomgemaal bij Katwijk in gebruik was genomen. Hierdoor kon de grondwaterstand beter gereguleerd worden. De uitbreiding van de bloembollencultuur hield ongeveer gelijke tred met de grootschalige afzandingen in het duingebied. In 1904 werd door twee eigenaren van buitenplaatsen de kalkzandsteenfabriek Arnoud in Hillegom opgericht. Daarmee startte het op grote schaal afzanden van de duinen tussen Hillegom en Lisse en veranderde het gebied definitief. Op enkele plaatsen zijn de oude reliëfs nog waarneembaar. In het uiterste noorden ligt nog een klein niet afgegraven restant van de oude beboste strandwal. Ten noorden van de Nieuweweg is het hoogteverschil goed te zien: langs de rand van de zanderijen ligt een steilrand en daar bovenop begint het bos op de strandwal.

Als bescherming tegen de zeewind werden de bollenpercelen omzoomd met ligusterhagen en meidoornhagen. Tussen de bedden met bloembollen werden beukenhagen geplant. In de 20^e eeuw zijn veel bollenschuren gebouwd, die speciaal zijn ontworpen voor het drogen, opslaan en verwerken van bloembollen. Na de oogst in de zomer moeten bloembollen namelijk eerst drogen voordat ze bewerkt kunnen worden. Na de komst van elektriciteit in de Bollenstreek in 1922 stapten veel bollenkwekers over op het drogen met warme lucht. Er kwamen ventilatoren in de schuur en luchtroosters in de gevels. De ventilatiedeuren werden vervangen door kleinere stalen ramen.



Bollenschuur uit 1930 met stalen ramen en ventilatieroosters

Ook de methoden voor opslag, transport en logistiek veranderden in de loop der tijd. Bloembollen bewaarde men voortaan in gaasbakken. Dat zijn houten kisten met een bodem van metaaldraad, die op elkaar gestapeld een verplaatsbare bollenstelling vormen.

De Nieuweweg is zoals aangegeven een dwarsverbinding, die de N208 (Haarlemmerstraat) verbindt met de Margrietenlaan en de 1^e Loosterweg. De straat kent een smal profiel en wordt beperkt begeleid door bomen en ander groen. Op zekere afstand zijn zowel bollenbedrijven als woningen aanwezig. Tussen het groen en (bedrijfs)bebouwing zijn er doorzichten naar de bollenvelden. De straat kent een overwegende open structuur. Langs de Nieuweweg bevindt zich het voormalige agrarische bedrijf van oorspronkelijk de firma Roozen van Dalen. Het complex bestaat uit een woning, een bollenschuur, een lattenloods, erker en overkapping en enkele loodsen.



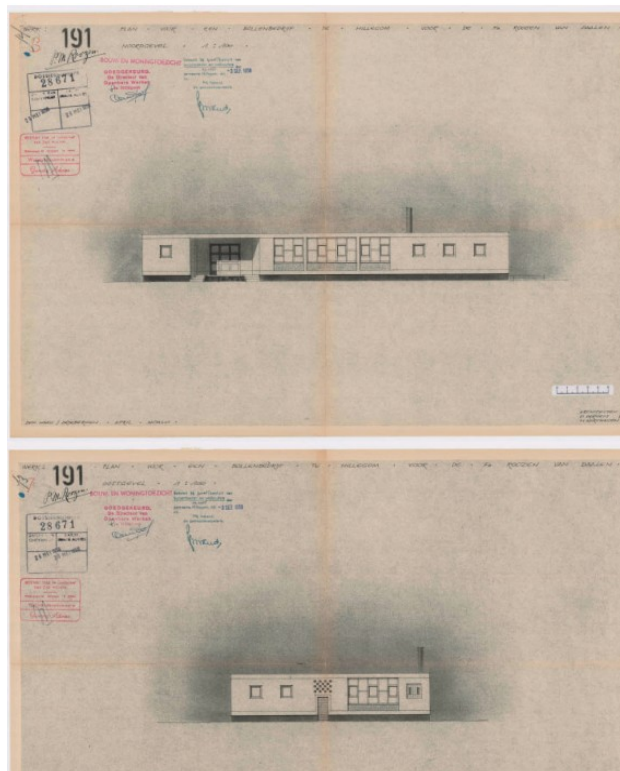
Impressies plangebied en omgeving





Impressie huidige situatie

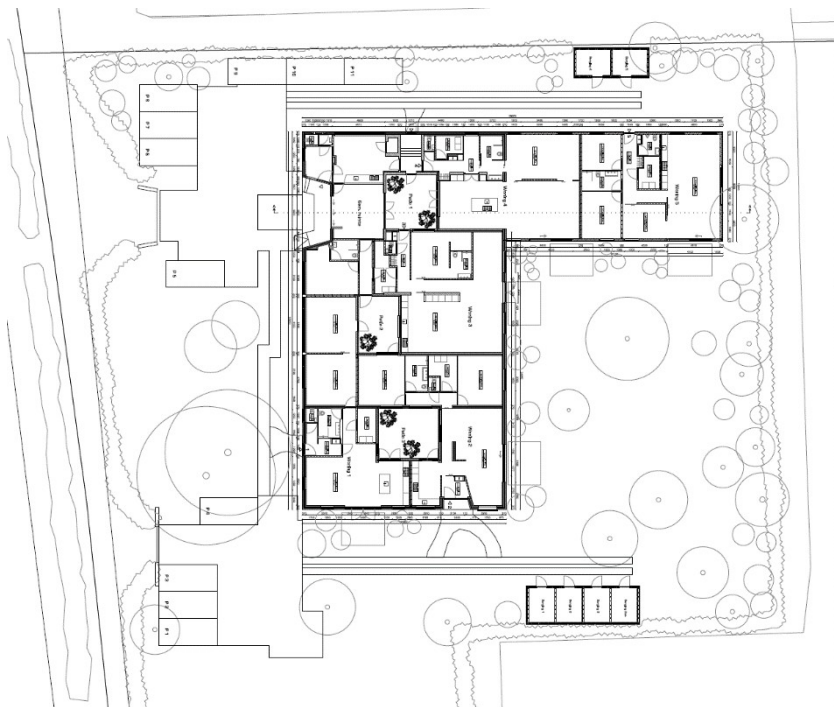
De schuur en de bedrijfswoning aan de Nieuweweg 7 en 7a zijn gebouwd in 1957. De westzijde is direct na de bouw als woonhuis in gebruik genomen, het overige schuurgedeelte functioneerde voor de export in bloembollen. Schuur en woning vormen een geheel en zijn ontworpen door architectenbureau Kors- wagen uit Driebergen. Het ontwerp is sterk geïnspireerd door de voor die tijd moderne bungalows en minder door de vele bollenschuren uit de omgeving. Daarnaast kent het pand voor die tijd enkele vooruitstrevende voorzieningen zoals een laad- en losbordes voor vrachtwagens aan de voorzijde en een aan de achterzijde voor smalspoor door het land. Zowel gebouwen als erf maken een enigszins verwaarloosde indruk door achterstallig onderhoud en overwoekerd erf. Wel beschikt de bollenschuur over cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven in hoofdstuk 1 en meer in detail beschreven in de genoemde 3 bijlagen.



Vergunning 1957

2.2 Planbeschrijving

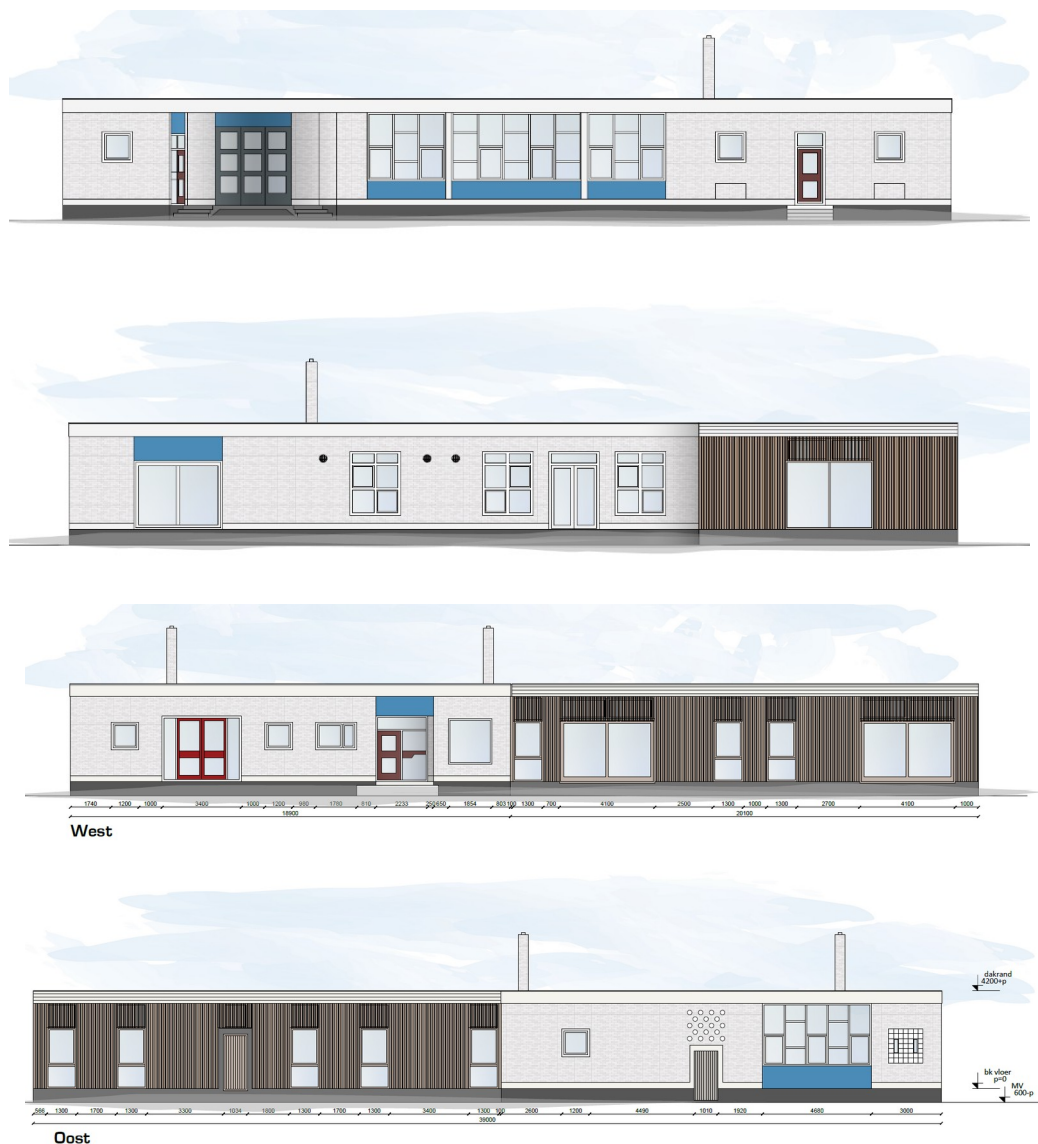
Zoals aangegeven, bestaat het plan er uit de bollenschuur te herstellen en geschikt te maken voor in totaal 5 woningen. De belangrijke cultuurhistorische kenmerken blijven behouden en worden hersteld en versterkt. De elementen zoals die uit de vergunning afgeleid kunnen worden, zijn zoveel mogelijk leidend. De voormalige bedrijfswoning blijft als reguliere woning in gebruik en wordt tevens aangepakt. Enkele later toegevoegde loodsen, die geen cultuurhistorische waarden hebben, worden verwijderd, latenloods blijft op dezelfde plek. Het erf en de tuin worden ook opgeknapt, waarbij de overvloedige beplanting wordt verwijderd.



Plattegrond nieuwe situatie, Stream architecture

Het initiatief wordt genomen door een woongroep, waarbij de nadruk komt te liggen op een bepaalde mate van gemeenschappelijkheid, die tot uiting komt door de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimten, maar ook onderhoud van gebouw en tuin zal collectief plaatsvinden. Dit geeft een goede basis voor een bestendige eenheid en uniformiteit van het ensemble. Het parkeren vindt zoveel mogelijk buiten het zicht plaats door middel van groene hagen. Dit geldt ook voor de bergingen. Positief is dat deze los worden gehouden van de schuur, waardoor de schuur in zijn totaliteit gezien kan worden en niet zoals nu met aanbouwen. Er blijft open zicht tussen de volumes. In de huidige situatie is er bijvoorbeeld een berging aan de oostzijde die toegevoegd is en deze wordt op zijn beurt weer verwijderd, waardoor daar meer open terrein gecreëerd worden. De totale oppervlakte incl. bergingen van bebouwing blijft gelijk.

Met het plan wordt een cultuurhistorisch waardevolle bollenschuur behouden en hersteld. Deze blijft daardoor zichtbaar voor huidige en toekomstige generaties en de leesbaarheid en herkenbaarheid van het gebied als bollengebied verbetert er door. Aan de stedenbouwkundige configuratie verandert niets, behoudens dat enige loodsen worden gesloopt die in de huidige situatie detonerend zijn. Ook worden tuin en erf opgeknapt. Daarmee blijft het straat- en bebouwingsbeeld in stand c.q. verbetert deze.



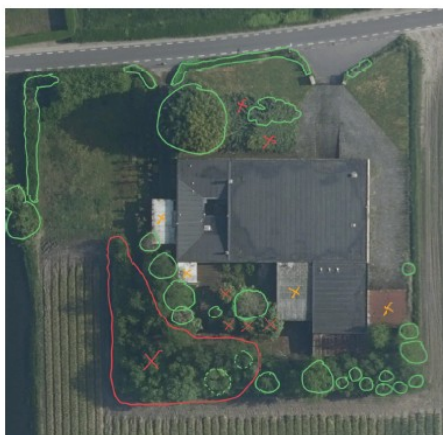
Gevels nieuwe situatie, Stream architecture

Er is nadrukkelijke aandacht besteed aan zorgvuldige inrichting van tuin en erf. Hier-
toe is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt, zie afbeeldingen navolgende pa-
gina's. Door de nieuwe functie wordt de bollenschuur in ere hersteld en behouden.
In de loop van de tijd, door mechanisatie en intensivering van de landbouw heeft het
erf veel van zijn landschappelijke en architectonische kwaliteit verloren. Een bamboe
haag en de oorspronkelijke tuin zijn verwaarloosd en doen geen recht meer aan de lo-
catie en de bebouwing. Inzet is om de bollenschuur mooi en vrij te zien staan midden
op het erf, aanhaken op de plaatselijke context en richting van het landschap, en
een regeneratieve aanpak voor de tuin voor te stellen (diversiteit, plekken om te broe-
den, eten, schuilen voor insecten en dieren).

Met name in de zuidwest hoek heeft bamboe de tuin overgenomen. De randen van
het perceel zijn veelal te dicht op elkaar staande elzen, berken, en wilgen, soms ge-
mengd met bamboe. Inzet is om goede volwassen inheemse bomen te behouden, de
rest aanvullen, een dikke gemengde haag planten (biodiversiteit) en het gebouw vrij-
spelen.



Het perceel in haar context, richting van het landschap



Huidige situatie en toekomstige situatie: de bamboe eruit halen en de hagen verbreden en vervolmaken met winterharde soorten/lang bladhoudende soorten. Beuk, haagbeuk, liguster, hulst, jeneverbes.

Het landschapsplan is opgezet met de volgende uitgangspunten

- het erf blijft ogen als één geheel (geen hekken, schuttingen of anderzins).
- het erf wordt vergroend en verzacht, veel bestrating wordt weggehaald. Van 800 m² verhard, naar 600 m².
- 11 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- het inrichtingsplan gaat uit van de richting van het omringende landschap.
- gebakken klinkers of waterpasserende verharding toepassen voor de karren sporen naar het achtererf.
- het gebouw is omzoomd door beplanting ipv verharding tot aan de gevel.
- herstel en behoud van zoveel mogelijk volwassen inheemse bomen op het perceel.
- een duidelijke en formele voorkant met behoud van de twee poorten.
- een gemeenschappelijk plein aan de straatkant voor de nieuwe bewoners.
- een gemeenschappelijk landschapstuin met eigen terrasjes omzoomd door heesters of hagen voor de privacy onderling.
- een gemeenschappelijke bloementuin.
- alzijdig de erfgrenzen richting het omliggende landschap voorzien van gemengde hagen (aanvullen waar gaten in haag bestaan).
- de bergingen en fietsenstallingen hebben een sedumdak en zijn hoog, 2.40m x 3.20m per berging.
- zo veel mogelijk habitat creëren. Waardplanten, nestelgelegenheden, foerageerplekken, schuilplekken door middel van variatie. Inheems, waar mogelijk autochtone beplanting voor insecten, vogels, egels e.d.



Landschappelijk inpassingsplan, Inlandschap architectuur

Het plan houdt een toename van de ruimtelijke kwaliteit in. Bovendien wordt een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte. Er kan daarom medewerking worden ver-

leend aan het initiatief. In navolgend hoofdstuk volgt een toets aan ruimtelijk relevant beleid van diverse overheden.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of onderhavig herontwikkelingsproject naar woningen daadwerkelijk in het plangebied kunnen worden gerealiseerd. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieu-aspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, flora en fauna, archeologie, verkeerskundige aspecten en economische haalbaarheid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie 2021*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en per 1 januari 2021 in werking getreden. De NOVI vervangt vanaf dat moment de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemd in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf hierna.

Beoordeling en conclusie

Er zijn geen Rijksbelangen in het geding.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Beoordeling en conclusie

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van één van de onderwerpen uit het Barro. Er zijn hierin daarom geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Het plan is hierdoor niet strijdig met het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het laatste nationale belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan (=ruimtelijk plan) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna ABvRS) aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken blijkt dat plannen tot 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken. Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4- 201501297/1/R4. Ook inpandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de ABvRS van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de ABvRS van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant. Bedrijfsuitbreidingen tot 400 m² (ECLI:NL:RVS:2014:4409), van een winkel met 400 m² (ECLI:NL:RVS:2014:4409), of van een kantoor met 540 m² (201506789/1/A1) worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling. Uitzondering hierop vormt een ontwikkeling waarvan de aard en impact zodanig substantieel is dat deze aanleiding geeft de ontwikkeling wel als stedelijke ontwikkeling te merken. Een functiewijziging naar een hotel met 160 kamers is daar een voorbeeld van (ECLI:NL:RVS:2016:1064).

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan gaat om het tijdelijk realiseren van 5. Zoals aangegeven, wordt daartoe een bestaand pand geschikt gemaakt. Het gaat dus om een inpandige functiewijziging; er vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats (behoudens enkele nieuw te realiseren bergingen). Het gaat daarmee dus niet om een stedelijke ontwikkeling. De Ladder is er immers voor bedoeld onnodig nieuw ruimtebeslag te voorkomen. Het plan hoeft daarom niet verder getoetst aan de Ladder.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2021)

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

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);

- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De ruimtelijke koers die men wil varen laat zich als volgt omschrijven: een sterk Zuid-Holland is een slim en schoon Zuid-Holland. Er moet ruimte voor ontwikkeling zijn met waarborg kwaliteit. Daarbij zijn zes ambities benoemd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid sluiten we aan op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

Omgevingskwaliteit is het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Het gaat hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Met het oog op de invoering van de Omgevingswet in 2021 wordt dit verder ontwikkeld. De basis hiervoor is gelegd in de volgende onderdelen van 'omgevingskwaliteit':

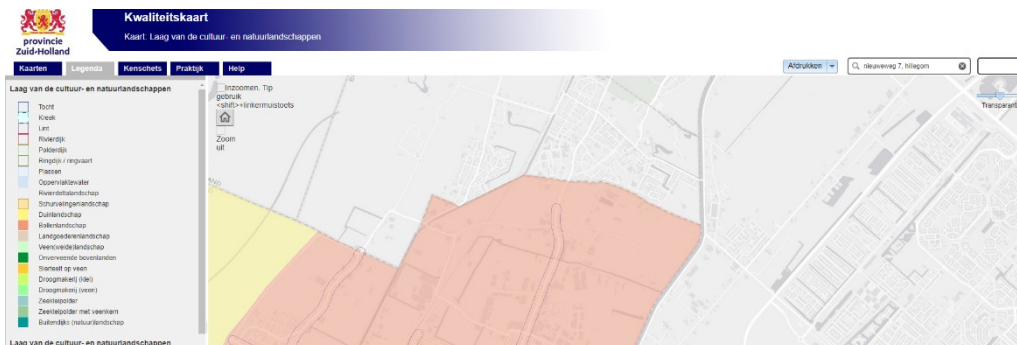
- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, waarin ook aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. De leefomgevingstoets is agenderend voor verdere beleidsontwikkeling. Hiertoe implementeren we een integrale beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit voor toekomstige kwaliteitsverbetering.
- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In de bijlage zijn de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit' opgenomen, behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Om de verschillende waarden en kenmerken te kunnen benoemen en tot hun recht te laten komen, is gekozen voor een ordening in vier lagen:

1. Laag van de ondergrond

2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
3. Laag van de stedelijke occupatie
4. Laag van de beleving

Op de ruimtelijk kwaliteitskaart ligt het plangebied op de kaart van cultuur- en natuurlandschappen in het bollenlandschap.



Bollenlandschap

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.

Ambities

Verbeteren van de beleefbaarheid en de aantrekkelijkheid van het unieke ontginningslandschap (bollenteelt).

- Het behouden en versterken van het zicht op de bollenvelden en het contrast tussen de open vlakten en de bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting).
- Koesteren van bebouwing die het gebied haar identiteit verleent zoals bollenschuren en arbeiderswoningen.
- Bedrijfsuitbreiding wordt zoveel mogelijk gekoppeld aan landschapsbouw, bijvoorbeeld door aanplant van erfbeplanting.
- Aantrekkelijkheid van het bollengebied versterken door landschapsbouw, bijvoorbeeld door:
 - toevoegen van beplanting op de strandwallen (lanen, houtwallen, boschages, hagen).
 - aanplant van hagen in het zanderijenlandschap.

- aanleg van natuurvriendelijke oevers langs noord-zuid gerichte watergangen in de strandvlaktes en langs het boezemwater (zie ook Handleiding bedrijfsuitbreiding Duin- & Bollenstreek).

Richtpunten:

- 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.

Herstructurering van het greenportgebied door landschapsverbetering, de sanering van verrommeling en schaalvergroting en intensivering gaat gepaard met de ambitie om het bollenareaal en de waardevolle graslanden te behouden. Daarnaast is er een integrale wateropgave voor de het greenportgebied.

Het behoud van bollenareaal in de streek voor de greenport gebeurt door middel van bollengrondcompensatie voor ontwikkeling van functies die niet direct aan de bollenteelt zijn gerelateerd. Deze bollengrondcompensatie verloopt via de greenportontwikkelingsmaatschappij en voldoet aan de regels zoals ook in de Verordening ruimte zijn opgenomen.

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

Het plangebied ligt binnen het gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek.

De Duin- en Bollenstreek is onderdeel van het binnenduinlandschap, dat zich achter de Hollandse kustboog uitstrekt van Hoek van Holland naar Den Helder. De bodemkundige ondergrond van de binnenduinrand bestaat uit een patroon van strandwallen en strandvlakten parallel aan de jonge duinen. De Zuid-Hollandse Bollenstreek is een bijzonder onderdeel van de kuststrook, omdat het reliëfrijke patroon van strandwallen en strandvlakten hier sinds het einde van de 18de eeuw is geëgaliseerd. Delen van de strandwallen zijn afgegraven ten behoeve van wegeaanleg en stadsuitbreidingen. Daardoor kwam de afgevlakte zandige bodem dichterbij het grondwater te liggen en ontstonden er uitstekende condities voor de bollenteelt. Vervolgens zijn ook delen van de natte en venige strandvlakten omgespoten om ze als bollengrond te kunnen gebruiken. Het verschil tussen de strandwallen en -vlakten is in dit gebied niet meer goed herkenbaar in het reliëf. Op enkele plekken is nog de oorspronkelijke parallelle ligging van strandvlakten en strandwallen zichtbaar; vooral in het zuidelijke deel van de Bollenstreek waar in de natte strandvlaktes nog delen als grasland in gebruik zijn. Begin 20ste eeuw waren er in het gebied op de strandwallen bij Lisse/Hillegom en Noordwijk/Noordwijkerhout nog uitgestrekte landgoedzones aanwezig. Slechts enkele restanten van deze landgoedzones zijn bewaard gebleven (o.a. Keukenhof, Leeuwenhorst, huis Warmond). Landgoed De Keukenhof met het aangrenzende gebied van de Lageveensepolder is de grootste landgoedcomplex in de Bollenstreek. De bosranden hebben een grote ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving.

De Bollenstreek is door de transformatie van het landschap een specifiek onderdeel van het Hollandse binnenduinlandschap geworden; met zijn kenmerkende zanderij-landschappen en veel verspreide bewoning is het gebied minder lommerrijk dan de aangrenzende binnenduinlandschappen van Haarlem en Wasseenaar. Deze zanderij-landschappen zijn vooral heel karakteristiek langs de westrand van de strandwal Sasenheim-Lisse en ter plaatse van de voormalige Oosterduinen bij Noordwijkerhout.

Door de hoofdlijnen van het landschap is de Bollenstreek wel onderdeel van, en verbonden met het Hollandse kustlandschap als geheel. De smalle rij duinen, de spoorlijn, de Haarlemmertrekvaart, de doorgaande autowegen en de reeks kernen op de strandwal tussen Haarlem en Leiden zijn noord-zuid gerichte patronen die ook buiten het gebied doorlopen. In deze patronen is het onderscheid strandwal-strandvlakte nog wel herkenbaar. De trekvaart tussen Leiden en Haarlem is hiervan een opvallend voorbeeld. Deze vaart werd in 1657 in de laag gelegen strandvlakte aangelegd. Twee eeuwen later werd het spoor langs deze trekvaart gelegd, met als gevolg dat deze lijnen op afstand van de dorpen op de strandwal lopen. Vanwege de sterke noord-zuid gerichtheid van het wegenpatroon en het feit dat de Bollenstreek vanuit de noordelijke randstad gezien achter de Haarlemmermeerpolder ligt is de Bollenstreek in oost-west richting slecht ontsloten. Ook het natuurlandschap van de jonge duinen heeft de laatste eeuw veel veranderingen ondergaan. Er is een scherpe harde grens tussen de duinen en het agrarische productielandschap, die niet wordt verzacht door binnenduinrandbossen of natuurzones. Er liggen op deze rand wel enkele terreinen voor verblijfsrecreatie en instituten (ESTEC). In vergelijking met andere delen van de Hollandse kust zijn de campings en huisjesterreinen bescheiden van omvang.

De Oude Rijn doorsnijdt ter hoogte van Katwijk het binnenduinlandschap en de duinenrij. Langs de Oude Rijn - die in de Romeinse tijd een hoofdrij was - heeft zich een hoger gelegen oeverwal gevormd met een bodem van rivierklei. Binnen het Duinen Bollengebied vormt deze oeverwal een verstedelijkte zone.

Ondanks de smalle duinen heeft dit deel van de kust een toeristisch recreatieve betekenis voor de zuidelijke Randstad. Dat heeft vooral te maken met de aantrekkingskracht van Noordwijk. Noordwijk is naast Scheveningen de mondaine badplaats van de Randstad, met veel voorzieningen langs de boulevard en congresfaciliteiten van internationaal niveau. Katwijk, een voormalig vissersdorp, heeft zich meer ontwikkeld tot familiebadplaats. In Noordwijk is een nieuwe duinenrij aangebracht als kustversterking van de zwakke schakels. Ook Katwijk maakt deel uit van de zwakke schakels.

Een andere attractie van internationaal niveau is de Keukenhof, sinds 1949 elk voorjaar een openlucht expositie van de bollenteelt.

De Hollandse kust is een geliefd woongebied en die druk op het grondgebruik is ook in de Bollenstreek merkbaar. De afweging in hoeverre er bollengrond wordt opgegeven voor woningbouw of recreatieterreinen is de laatste decennia intensief gevoerd en heeft inmiddels geleid tot afspraken over het minimaal te handhaven areaal bollengrond.

AMBITIES

- In inrichting van de wegen en bebouwingslinten het onderscheid strandwallen en strandvlaktes zichtbaar maken;

- Doorzichten naar de duinen, landgoederen en de binnenduinrand behouden;
- Waar mogelijk opgaande beplanting op de strandwallen aanbrengen;
- Behoud van de karakteristieken van het zanderijlandschap: het raster van brede waterlopen en de hoger gelegen, met hagen beplante wegen.

Bollentapijt

Het bollengebied heeft één dominant grondgebruik: de bollenteelt, met als specialisatie de hyacintenteelt. De kalkrijke bodem van de afgegraven strandwallen en de goed te controleren grondwaterspiegel vormen ideale omstandigheden voor de bollenteelt. In de lente is de hele Bollenstreek een kleurig tapijt. De rest van het jaar zijn de agrarische gronden veelal kaal.

Vanuit de trein is de ervaring van de bloeiende bollenvelden elk jaar weer een feest. Vanaf de doorgaande wegen in de Bollenstreek is die ervaring minder spectaculair. De N206 is grotendeels ingeplant met struweel en provinciale wegen die vanaf de A44 de Bollenstreek in leiden gaan grotendeels door een gebied dat verdicht is met bedrijfsbebouwing.

De bollengrond strekt zich uit van de rand van de jonge duinen tot aan de bebouwingsskernen Hillegom, Lisse en Sassenheim op de strandwal. In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) is vastgelegd dat er altijd 2625 ha eerste klas bollengrond (grond geschikt voor hyacintenteelt) gehandhaafd moet blijven. Het verlies van oppervlakte van deze bollengrond moet gecompenseerd worden: door het slopen van bebouwing, het verbeteren van de kwaliteit van tweede klas bollengrond of door het omzetten van daarvoor aangewezen graslanden. Deze regel is een harde garantie voor het behoud van productiegrond en voor het behoud van open ruimte.

De Bollenstreek geldt als greenport voor de bollenteelt. Het gaat hier om het complex van teelt, handel en kenniscentrum.

Door de verspreide bebouwing langs de wegen wordt de ruimtelijke opbouw van het bollenlandschap ervaren als kamers: vlakke open ruimtes met verdichte randen. In het Landschapsperspectief van de ISG is aangegeven in welke kamers er nog verdichting van bebouwing mag plaatsvinden, waar dat alleen onder voorwaarden mag plaatsvinden (ja, mits) en waar gestreefd wordt naar het actief vergroten van de openheid.

Uit die beleidskeuzes komt het beeld naar voren dat langs de binnenduinrand, in de strandvlaktes langs de Haarlemmertrekvaart en ten zuiden van de Keukenhof de openheid actief wordt vergroot. Hier kunnen daardoor grootschalige open zones ontstaan, die de landschapsstructuur zichtbaar maken. In delen van het waardevolle zanderijlandschap ten westen van Lisse is verdichting door bebouwing onder voorwaarden mogelijk. Het is een ontwerpogave hoe hierbij de landschappelijke karakteristieken behouden kunnen blijven.

De bollenteelt is nog steeds aan een sterke intensivering en schaalvergroting onderhevig. Het is een productielandschap met veel dynamiek, waar grondruil en verbetering van de ontsluiting en ontwatering nog steeds aan de orde is. Aan deze verbetering van de productieomstandigheden is ook de ambitie van de landschapsbouw toegevoegd: compenserende maatregelen die een ondernemer moet treffen om te kunnen uitbreiden. Het maken van een groen landschappelijk kader kan zorgen voor een

natuurlijke windbeschutting voor de bollen en voor een betere recreatieve ontsluiting van het landschap. Sterke groene randen van de kamers vormen een duidelijk landschappelijk kader voor de bebouwing. Het landschappelijke raamwerk laat uitbreiding van bestaande bedrijven of nieuwe bebouwing toe, zonder dat het beeld te rommelig wordt. Een zorgvuldige vormgeving en positionering van de bebouwing is belangrijk voor de beeldkwaliteit van het productielandschap.

AMBITIES

- De specifieke kwaliteiten van het landschap als bollentuin versterken door zones open te houden en groene randen langs de kamers op de strandwallen te maken;
- Vanuit de oost-west wegen de verschillende landschappen zichtbaar maken;
- Entrees en randen van het bollentapijt accentueren;
- Aan bollenteelt gekoppelde bedrijfsgebouwen goed vormgeven verspreid door het landelijk gebied.
- Woonlandschap

De Duin- en Bollenstreek is een kustlandschap, een productielandschap voor de tuinbouw en een woonlandschap. Het is een verstedelijkt gebied, met een grote variatie in woonvormen: tuinderswoningen, arbeidershuisjes, landhuizen, stedelijke linten, buurtschappen, kernen op de strandwal, kernen in de binnenduinrand, recreatiewoningen, duinvilla's, klooster, instituten en voormalige instituten die tot woningen zijn getransformeerd. De bollenteelt brengt specifieke bebouwing met zich mee: bollenschuren, ondersteunend glas en aan de bollenteelt gelieerde bedrijvigheid en transport. Juist die menging en variatie is een karakteristiek van het gebied.

In de loop van de tijd hebben zich niet alleen langs de noord-zuid verlopende wegen maar ook langs de oost-west wegen bebouwingslinten ontwikkeld. Het is kenmerkend voor de bebouwingslinten dat ze bijna altijd uit een mix aan woningen bestaan, die een verschillende omvang en ouderdom hebben. Bijna alle lintbebouwing is aan twee zijden van de weg gesitueerd.

In de Bollenstreek ligt de opgave om naast de voorziene uitbreiding van de woonkernen in het buitengebied nog 600 Greenport-woningen te bouwen. Dit kan deels geclusterd worden uitgevoerd, en deels ook gespreid door het gebied. Deze bouwopgave kan worden benut om landschappelijke verschillen in het gebied te versterken. Waar bollenbedrijven stoppen doet zich in de linten de opgave voor om de sloop van bedrijvengebouwen te compenseren door woningbouw. Hierbij gaat het om een zorgvuldige inpassing van de bebouwing in het lint.

AMBITIES

- Voorkomen dat de kernen aan elkaar groeien;
- Behouden en versterken diversiteit van het woonlandschap;
- Benutten bouwopgave voor het versterken van de landschapsstructuur.

Drie soorten ruimtelijke ontwikkeling

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. Er wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling; inpassing, aanpassing en transformatie.

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

Inpassing wordt gedefinieerd als "een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan dat expliciet genoemd wordt is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit".

Het plan valt gelet hierop onder de categorie 'inpassing' te scharen. Het gaat om de functiewijziging van een bestaand pand, waarbij een cultuurhistorisch waardevolle bolenschuur behouden blijft. Dit past naadloos binnen het provinciaal beleid. De ontwikkeling draagt bij voorts aan een ruimtelijke kwalitatieve verbetering. De openheid wordt niet aangetast omdat er in de huidige situatie geen sprake is van doorzichten naar het achterliggende open gebied en het gaat om de functiewijziging van een bestaand pand. Bovendien wordt overbodige bebouwing gesloopt en de bestaande bebouwing zoveel mogelijk in oude luister hersteld. Het initiatief is zodoende in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening (2019)

De provincie Zuid-Holland heeft er voor gekozen om de omgevingsvisie en de omgevingsverordening op basis van huidige recht vast te stellen. Deze verordening inte-

greert achttien verordeningen met het oog op het vereenvoudigen en harmoniseren van de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving.

Het algemene artikel 6.9 is op de gehele provincie van toepassing, met zoals aangegeven de verbijzondering dat het plangebied ligt binnen beschermingscategorie 1, beschermd grasland in de Bollenstreek:

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

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen); als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1° zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en

2° het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;

c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

1° een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en

2° het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling.

2. Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën zijn

a. een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden;

b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en

2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;

c als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

- 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en*
- 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.*

(...)

In dit plan is ingegaan op de inpassing van het plan (beeldkwaliteit) in de omgeving. De functie is passend binnen het gebied/ de gebiedsidentiteit en is van kleinschalige aard zodat het gaat om inpassen, en dus niet om een ontwikkeling als bedoeld in b en c (transformeren resp. aanpassen). Er is zodoende geen strijd met dit artikel.

NB: een ruimtelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als: bebouwing of gebruik van bebouwing of grond. Overwogen wordt dat de provincie bedoeld heeft nieuwe bebouwing of nieuw gebruik. In dit hoofdstuk is ingegaan op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In Hoofdstuk 2 is gelet op de verordening de ontstaansgeschiedenis beschreven, de kenmerkende structuur en principes en de wijze waarop het plan daarin past.

De locatie is voorts voorzien van beschermingscategorie 3. Bijgevolg is navolgend artikel van toepassing:

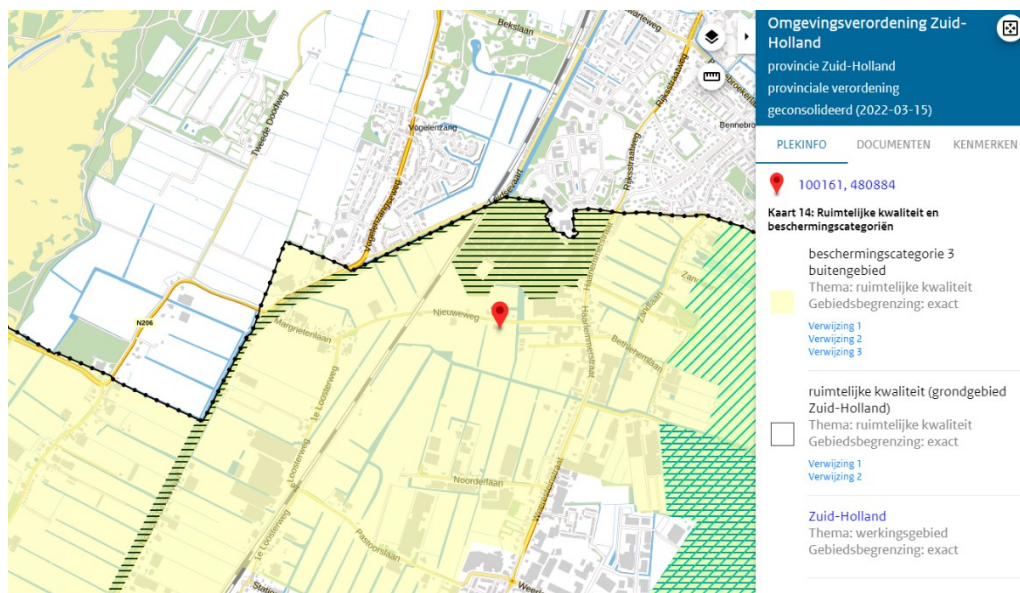
Artikel 6.9a Beschermingscategorie 3 Buitengebied

1 Een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied waarvan de plaats geometrisch is verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied.

2

In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.



Uitsnede beschermingscategorie 3

Het groene karakter en openheid worden niet aangetast met dit plan en verplaatsing naar bestaand dorpsgebied is niet mogelijk, noch gewenst. Het plan past zodoende binnen de omgevingsverordening.

3.3.3 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016

De Duin- en Bollenstreek heeft een omvangrijke economische en landschappelijke vitaliseringsopgave. Om deze opgave voortvarend ter hand te nemen, hebben de Greenportgemeenten de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) opgericht. Een wettelijk bindend planologisch kader, waarbinnen de GOM goed kan opereren, is daarbij van groot belang. Mede daarom besloten de Greenportgemeenten in 2009 om deze Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) uit te werken en vast te stellen voor de Duin- en Bollenstreek. De ISG2009 kan worden gezien als een deeluitwerking van de Regionale StructuurVisie (RSV), die het intergemeentelijke samenwerkingsverband Holland Rijnland begin 2009 vaststelde.

De Duin- en Bollenstreek is één van de vier greenports van Nederland die economisch van groot belang. De ambities van Greenport(s) Nederland zijn hoog: een excellerende tuinbouw die in de toekomst, nog meer dan nu het geval is, bijdraagt aan de economie, werkgelegenheid, leefbaarheid, bereikbaarheid, gezondheid en voedselzekerheid van Nederland. Tegelijk is geconstateerd dat de verrommeling toeneemt. In het Pact van Teylingen (1996) en het Offensief van Teylingen (2004) is reeds de beleidsmatige bodem gelegd dit effect tegen te gaan en structureel aan kwaliteitsverbetering te verwerken. De uitgangspunten uit het Pact komen in wezen terug in de ISG.

De ambities houden in dat:

- de economische herstructurering van de Greenport centraal staat;
- de gemeenten de herstructureringsopgave zullen combineren met landschapsverbetering;
- de gemeenten verdergaande verrommeling van het landschap tegengaan;
- met het uitvoeren van de woningbouwopgave, zoals in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek overeen is gekomen, de maximale woningbouwbijdrage van de Duin- en Bollenstreek bereikt is;

- de gemeenten het areaal aan 1e klas bollengrond van 2625 hectare duurzaam moeten handhaven, hoewel zij met het herstructureringsproces tijdelijke krimp onder nader te bepalen voorwaarden (waaronder harde tijdgebonden compensatiegaranties) toestaan (zie hoofdstuk 5 Uitvoering);
- primaire greenportfuncties, zoals bollencultuur, vaste planten, bloemencluster en toerisme (inclusief greenportgerelateerde handel en dienstverlening), krijgen bij conflicterende ruimteclaims prioriteit boven niet primaire greenportfuncties, zoals overige landbouw en veeteelt.

Bij de uitwerking van bovenstaande ambities hanteren de greenportgemeenten de volgende uitgangspunten:

- Het totale areaal aan 1e klas bollengrond (referentie rapport Heijkoop) mag niet afnemen. Dit heeft vooral te maken met de 'kritische massa' die nodig is voor de hyacintenteelt, hét kernproduct van de Duin- en Bollenstreek met bovendien een hoge toegevoegde waarde. Tijdelijke krimp is onder voorwaarden toegestaan.
- Er komt een Ruimtebalans voor de Duin- en Bollenstreek met constante monitoring. Daarbij moet het mogelijk zijn binnen bepaalde grenzen flexibel om te gaan met de compensatie van bollengrond. Dit om het hele transformatieproces voldoende op gang te krijgen.
- De landschapskwaliteiten moeten significant verbeteren, mede op basis van de vele rapporten die hierover zijn verschenen. Daarbij is aandacht nodig voor verschillende schaalniveaus. Vanaf de grote landschapsstructuren van de strandwallen en strandvlaktes die van noord naar zuid lopen tot de vele te onderscheiden 'landschapskamers' en maatregelen op kavelniveau, zoals erfbeplanting en natuurvriendelijke oevers.
- We nemen de herstructurering in combinatie met landschapsverbetering (inclusief opruimen verrommeling) spoedig en slagvaardig ter hand. Dit heeft de hoogste prioriteit. We zullen ons beleid, regelgeving en uitvoeringsorganisatie daar snel en adequaat op afstemmen en inrichten.
- De glastuinbouw is een belangrijk economisch onderdeel van de Greenport. De berekende ruimtebehoefte komt zo veel mogelijk binnen de Greenport.
- De meer grootschalige veehouderijgebieden moeten behouden blijven. Dit is zowel in het belang van de sector als voor het beleven en beheer van het totale landschapsmozaïek. We moeten inzien dat niet alle veehouderij op de graslanden in de Duin- en Bollenstreek even perspectiefvol is. Dat komt vooral vanwege de versnipperde en kleinschalige productiestructuur (zie Agrarisch structuuronderzoek Veehouderijen Duin- en Bollenstreek, januari 2007).
- De sector veehouderij zit als gebied feitelijk al onder zijn bestaansgrens. Mogelijkheden om met uitbreiding van het areaal de noodzakelijke schaalvergroting te faciliteren zijn er niet. Het loslaten van het streven om alle veehouderij op de graslanden te behouden is een van de pijnlijke maar noodzakelijke keuzes die tijdens het proces zijn gemaakt. Deze keuzes vormen de uitgangspunten bij de verdere visievorming.
- (..)
- De gemeenten integreren de wateropgave zo veel mogelijk in concrete initiatieven.
- (..)
- Investeringsplannen om de bereikbaarheid te vergroten zijn hoogst urgent.
- De projecten moeten haalbaar en betaalbaar zijn

Relevante strategische hoofdlijnen zijn verbetering van het landschap aan de hand van het Landschapsperspectief, dat functioneert als raamwerk voor sanering, intensivering en uitbreiding van greenportbedrijven. Voorts is het tegengaan van verdergaande verrommeling van het landschap en deels behoud van graslanden en deels omzetting naar bollengrond van belang.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt op de visiekaart in een gebied dat is aangemerkt als 'Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering en integratie wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex.



Legenda Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport

- | | |
|--|---|
|  Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering en integratie wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex |  Omzetting grasland naar 1e klas bollengrond indien noodzakelijk ter compensatie van onttrekking bollengrond |
|  Begrenzing stedelijk gebied van de Greenport |  Ontwikkeling en versterking toeristische knooppunten en openluchtrecreatie |
|  Begrenzing werkingsgebied Greenport Ontwikkelingsmaatschappij | 1: Keukenhof, |
|  Open houden grasland met veehouderij, agrarisch natuurbeheer en recreatief medegebruik | 2: Ruïne van Teylingen, |
| | 3: Tespelduyn, |
| | 4: Oosterduinse Meer, |
| | 5: Valkenburgse Meer |

Uitsnede en legenda visiekaart ISG

Betoogd kan worden dat met de transformatie naar wonen de mogelijkheid voor de vestiging van een agrarisch bollenbedrijf verdwijnt, doch dit is theoretisch omdat ter plaatse al zeer lang een dergelijk bedrijf niet meer aanwezig is. De gronden om het perceel zijn grotendeels wel als bollengrond in gebruik en dat blijft ook zo. Er wordt geen bollengrondareaal 1^e, 2^e of 3^e klasse onttrokken. Het functioneren van de bollensector als geheel binnen de regio wordt met het plan dus niet gehinderd. Indien noodzakelijk zal de bollengrond financieel worden gecompenseerd. Daarnaast vindt landschappelijke verbetering plaats. Daarom past het plan binnen de ISG.

Zodoende past het initiatief binnen het provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hillegom Duurzame (proef)tuin van Holland 2019, actualisatie 2021

Met de omgevingsvisie zet de gemeente de koers uit op weg naar 2030. De gemeente wil met een heldere visie aangeven waar de gemeente naar toe wil. Zo kan de gemeente haar positie bepalen en - waar dat nodig is - stelling nemen. De omgevingsvisie is daarbij de kapstok voor het toekomstig beleid en initiatieven. Duurzaamheid is hierbij het leidend principe.

Hillegom wil een duurzame gemeente zijn. Daarnaast is veiligheid van belang voor de leefbaarheid. Risicovolle activiteiten worden daarom niet toegelaten op plaatsen waar ze conflicteren met de leefbaarheid. Onder een gezonde leefomgeving valt ook de aanwezigheid van voldoende groen en een goede bodemkwaliteit. De ambitie is het woon- en leefklimaat te verbeteren.

Landschap en natuur

De kwaliteiten en karakteristieken van de verschillende landschapstypen in de gemeente zijn leidend bij alle ontwikkelingen.

Cultuurhistorie en archeologie

De gemeente wil cultuurhistorische elementen en structuren behouden en beter zichtbaar maken. Eigenschappen die bijdragen aan het cultuurhistorisch waardevolle Hillegomse landschap zijn onder andere de verkavelingsrichting, openheid, bebouwingsstructuur en het profiel van kades, wegen, linten en waterlopen.

Een positieve gezondheid en een gezonde leefomgeving kunnen op verschillende manieren gerealiseerd worden. Hierbij denkt de gemeente onder andere aan het creëren van een beweegvriendelijke omgeving, het realiseren van een groene omgeving en het versterken van sociale cohesie.

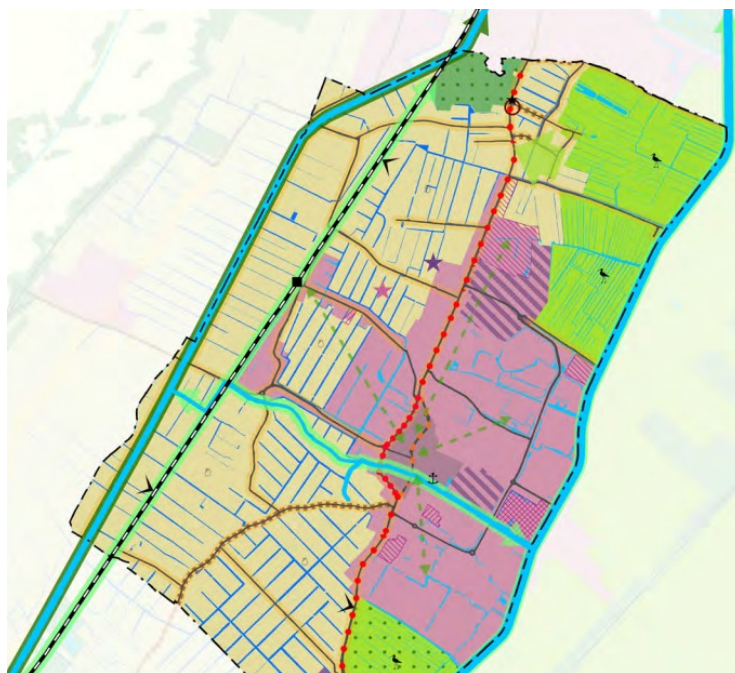
Toerisme en recreatie

De vindbaarheid van bestaande recreatieve functies en toeristische trekkers in het buitengebied vanuit het centrum kan beter. Het versterken van de uitstraling van de entrees van Hillegom aan de N208 draagt bij aan de recreatieve ervaring en vindbaarheid van de regio. Deze versterking kan gecombineerd worden met het realiseren van een Toeristisch Overstappunt (TOP) in het noorden van de gemeente. Per gebiedsdeel zijn er nog aanvullende doelen weergegeven.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt op de visiekaart binnen het gebiedsdeel de duurzame bloementuin, waarvoor een vijftal ambities zijn benoemd.

- Duurzame bloementuin**
- Overgang naar 100% emissieloze en residuvrije teelt
 - Opwekken van duurzame energie
 - Verbeteren ruimtelijke kwaliteit en versterken gebiedskarakteristieken
 - Benutten van recreatieve potenties
 - Verhogen biodiversiteit



Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie

In de Duurzame bloementuin staat de verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de economische vitaliteit voorop. De open bollenelden vormen in het voorjaar een prachtige bloementuin die vele toeristen uit binnen- en buitenland trekt. Oude bollenschuren zijn waardevolle cultuurhistorische elementen in dit unieke landschap. Het bollengebied is als onderdeel van de Greenport Duin- & Bollenstreek van grote economische waarde voor Nederland. Bedrijven uit deze regio verzorgen bijna tweederde van de mondiale handel en export van bloembollen.

De bouw van nieuwe woningen is in de Duurzame bloementuin in principe niet toegestaan, met uitzondering van de bouw van zogenaamde Greenportwoningen. Om het herstructureringsproces en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te financieren is in de 'Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer- Bollenstreek' afgesproken om 500 'Offensiefwoningen' ('dun en duur') en 100 zogenaamde 'landgoedwoningen' ('heel dun en duur') in het buitengebied van de regio te bouwen.

Het toekennen van een woonfunctie of passende bedrijfsfunctie aan vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zoals een monumentale bollenschuur, is onder voorwaarden wel mogelijk. Verder is er geen woningbouw toegestaan in het buitengebied.

De openheid van de bollenelden in combinatie met het karakteristieke slotenpatroon van de zanderijen is een gewaardeerde karakteristiek die de gemeente wil behouden. Het is daarom belangrijk om 'verrommeling' tegen te gaan. Dit betekent onder meer dat gestreefd wordt naar uitplaatsing van dat (grootschalige), dat vervallen schuren en verwaarloosde bedrijven worden gesaneerd of opgeknapt en dat nieuwe en bestaan-

de bebouwing goed wordt ingepast. Maatwerkoplossingen voor bedrijfssanering of -verplaatsing zijn mogelijk onder de voorwaarden dat zo een actie bijdraagt aan een (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering en de duurzaamheidsambities.

Beoordeling en conclusie

Het plan sluit aan op de Omgevingsvisie, nu een cultuurhistorisch waardevolle behouden blijft en hersteld wordt. Ze wordt ook beter zichtbaar hetgeen bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap. Ook neemt de sociale cohesie toe, gelet op de wijze waarop het initiatief georganiseerd wordt.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming ende Wet geluidhinder vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

Algemeen

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Beoordeling

Het plan voorziet in de planologische toevoeging van één woning. Het gaat niet om activiteiten die zijn genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Hiermee wordt immers bedoeld grootschalige integrale gebieds (her)ontwikkeling⁴. Uit verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RBOBR:2017:3537, 29 juni 2017) en (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing zijn, op basis van een uitspraak 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879, 12 juni 2019) en een tussenuitspraak van de AbRvS (ECLI:NL:RVS:2019:1668, 22 mei 2019) niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

In dit plan neemt het verhard oppervlak niet toe ten opzichte van de bestaande situatie en mede gezien de geringe planomvang is geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject) en daarom is geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk.

M.e.r.-plicht op grond van de Wet natuurbescherming

Een M.e.r. plicht kan ook ontstaan vanwege de Wet natuurbescherming. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De

⁴ ECLI:NL:RVS:2022:2394

verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Met het opstellen van een plan mag het plan de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de habitats van soorten niet verslechteren en het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Nu het plangebied niet is gelegen binnen beschermd natuurgebied en er ook geen effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van enig Natura 2000-gebied (zie meer in detail paragraaf 4.3.1), ontstaat er ook geen M.e.r plicht als gevolg van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het aspect Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.2 Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Bij het realiseren van een nieuwe functie (woningbouw) dient vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

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

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2
500 m	5

Deze gaat uit van een “rustige woonwijk”. In zogenaamde “gemengde gebieden” echter kan gemotiveerd een kleinere afstand van milieugevoelige functies (wonen) tot overlast veroorzakende gebieden worden aangehouden. Het idee is dat een rustige woonwijk een hoger beschermingsniveau verdient dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In een gemengd gebied komt matige tot sterke functiemenging voor. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook agrarische linten kunnen als gemengd gebied worden beschouwd. Een indicatie van richtafstanden bij verschillend bedrijfstypes voor gemengde gebieden is weergegeven in onderstaande tabel. Uitgangspunt is dat steeds één stapje lager kan worden aangehouden wat betreft afstand.

Richtafstand	Milieucategorie
0 m	1
10 m	2
30 m	3.1
50 m	3.2
100 m	4.1
150 m	4.2
300 m	5

In beginsel dient te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, er dient tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is⁵. Blijkens meerdere jurisprudentie mag echter ook uitgegaan worden van de representatieve mogelijkheden van het bestemmingsplan⁶. De maximale mogelijkheden worden dan bepaald door de huidige, feitelijke situatie.

⁵ ECLI:NL:RVS:2014:1173

⁶ ABRS 26 september 2012, nr. 201206937/1/R1 en 20120693/2/R1, r.o. 4.2. en Vz. ABRS 5 november 2010, nr. 201007744/2/R1, r.o. 2.7.5

Zo kan van het bestaand gebruik blijkens een uitspraak van de Raad van State worden uitgegaan als verandering van het bestaand agrarisch gebruik binnen de planperiode zodanig onwaarschijnlijk dat de raad in redelijkheid geen rekening heeft hoeven houden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden⁷. In deze uitspraak van de Raad van State er sprake is van een melkveehouderij, ten behoeve waarvan recent nog een nieuwe ligboxenstal is gebouwd, en geen concreet voornemen kenbaar is gemaakt om de veehouderij te staken of de bedrijfsvoering ervan ingrijpend te wijzigen. Dit oordeel is in lijn met de uitspraak ABRvS 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3524, r.o. 36.2.

Daarmee wordt dus het huidige gebruik bepalend. Er wordt uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Ook wordt gewezen op een uitspraak van 4 april 2012, ABRS 4 april 2012, nr. 201004316/1/R1 welke betrekking op een nieuw te realiseren bedrijventerrein. De Afdeling overweegt dat in het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitonderzoek uit is gegaan van een invulling van het bedrijventerrein met bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2. Zij is van oordeel dat niet tevens rekening hoefde te worden gehouden met bedrijven in milieucategorie 4.1. Weliswaar kunnen volgens de Afdeling met ontheffing categorie 4.1-bedrijven op Distriport worden gerealiseerd, maar kunnen tevens bedrijven in een lagere milieucategorie dan 3.1 worden gevestigd. Gelet daarop is de Afdeling van oordeel dat in het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitonderzoek een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden als uitgangspunt is genomen.

Beoordeling en conclusie

Het gebied is als rustig gebied te typeren. Het plangebied wordt door bollengrond omgeven.

Spuitzonering/gewasbestrijdingsmiddelen

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling volgt dat in het algemeen een afstand van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk wordt geacht. Zie bijvoorbeeld onder 7 van de uitspraak van de Afdeling van 30 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:855 (Houten). De afstand van de units tot teeltgronden bedraagt in dit geval ca 15 m.

Er valt op dit algemene uitgangspunt van de Raad van State wel het nodige af te dingen: voornoemde afstand is afkomstig op een structuurvisie van de provincie Gelderland uit de 20^e eeuw en heeft oorspronkelijk betrekking op fruitteelt. De fruitteelt is echter niet vergelijkbaar met akkerbouw en bollenteelt. Het is zo dat bollenteelt een lagere waarde aan neerslag kent dan fruitteelt. Bij bloembollen wordt intensief, maar neerwaarts gespoten. Deze spuittechniek (naar beneden spuiten) zorgt voor beduidend minder drift in de lucht dan opwaartse of zijwaartse machinale bespuitingen. Bovendien zal men vooral op windluwe dagen spuiten om drift te voorkomen. Voor agrarische bedrijven en tuinbouwbedrijven geldt voorts dat zij op grond van het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen rekening dienen te houden met voorwaarden en beperkingen. De regels voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen zijn de afgelopen jaren aangescherpt. Hierbij is van belang dat in artikel 3.78a, lid 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer is vast-

⁷ ECLI:NL:RVS:2018:3131

gelegd dat in ieder geval een driftreductie moet worden bereikt van 75% (ten opzichte van een vastgelegde referentietechniek). Uit artikel 3.83, lid 5 van het Activiteitenbesluit volgt daarnaast een verbod op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij een windsnelheid groter dan 5 m/s.

Bovendien is de situatie anno 2023 niet te vergelijken met de wet- en regelgeving van een halve eeuw geleden. Verder is de 50 m afstand volledig willekeurig en zegt deze niets over het al dan niet aanwezig zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Of beter: vermeende gezondheidsrisico's, want daar is waar het in essentie om gaat.

Het is daarom niet logisch en inhoudelijk juist om zonder meer van dit uitgangspunt uit te gaan. Voor zover bekend, is dit nog niet eerder bij de Raad van State op deze manier geduid.

Wel is bekend dat de Raad van State heeft uitgesproken dat geen wettelijke bepalingen bestaan inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen (13 mei 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BI3702 en van 29 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:868).

Vaste jurisprudentie is ook dat in het geval sprake is van een kleinere afstand, er locatie specifiek onderzoek gedaan moet worden om na te gaan of toch sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat (zie onder meer voornoemde uitspraak Houten). Nergens blijkt echter uit dat dan dus een berekening moet zijn. Het kan dus ook een beschouwend, kwalitatief onderzoek zijn. Overwogen wordt dat het uitvoering van een berekening, bij gebrek aan normstelling en wet- en regelgeving, geen doel treft. Er kunnen immers geen harde conclusie aan verbonden worden. De reden hiervoor is dat er momenteel geen causaal (oftewel wetenschappelijk) verband bestaat tussen het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen en gezondheidsrisico's, ook volgens het RIVM, de Gezondheidsraad en de GGD⁸. Het gaat bij deze problematiek immers om vermeende gezondheidsrisico's: de gebruikelijke milieu-indicatoren geluid, stof, geur en gevaar spelen hier geen rol.

Van een dreiging van een significante milieuschade is in het geval van bollenteelt geen sprake.

De Gezondheidsraad heeft hierover het volgende aangegeven:

'(...) Het zal nog enige tijd duren voor het door de commissie voorgestelde blootstellingsonderzoek meer duidelijkheid zal verschaffen over de blootstelling van omwonenden van land- en tuinbouwpercelen (inclusief agrariërs en hun gezinnen) aan chemische gewasbeschermingsmiddelen. (...)

Het is onduidelijk of omwonenden in Nederland in zo'n mate aan gewasbeschermingsmiddelen worden blootgesteld dat daar risico's voor hun gezondheid uit voort kunnen vloeien. De commissie constateert dat er in ons eigen land nauwelijks onderzoek is verricht naar de blootstelling en gezondheidstoestand van omwonenden van land- en tuinbouwgronden in relatie tot het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen. (...)

Het probleem is dat wetenschappelijk niet goed is aan te geven hoe de relatie tussen afstand tot een behandeld perceel en blootstelling (en dus risico) precies is. Die vari-

⁸ Bestrijdingsmiddelen: gewasbeschermingsmiddelen en biociden
GGD Informatieblad medische milieukunde, RIVM, 2014

eert met de aard van het middel, de formulering, de toedieningswijze, de inrichting van het landschap en de weersomstandigheden

Als de toelating goed is geregeld en alle regels en voorschriften in de praktijk goed worden nageleefd, zouden de risico's voor omwonenden in principe afgedekt moeten zijn en afstandscriteria niet nodig zijn. Spuitvrije zones en afstandscriteria zijn volgens de

commissie daarom meer op te vatten als maatregelen die een (extra) veiligheidsmarge bieden, omdat bepaalde zaken in de toelatingsprocedure (nog) niet goed geregeld zijn en omdat in de praktijk de voorschriften niet altijd worden nageleefd. Op dit moment is onbekend wat de blootstellingsniveaus van omwonenden zijn en dus of vermindering van de blootstelling wel nodig is. Op grond van de huidige onzekerheid kan men het instellen van spuitvrije zones zowel bepleiten als afwijzen. (...)'⁹

Totdat de uitkomsten van nader onderzoek bekend zijn, zullen er geen teeltvrije zones worden opgelegd in een wettelijke regeling¹⁰.

Wel pleit de Gezondheidsraad voor een nader onderzoek onder omwonenden (inclusief agrariërs en hun gezinnen) en niet-beroepsmatige omstanders.

Er kan daardoor niet deugdelijke gemotiveerd gesteld worden dat wanneer sprake is van een bepaalde afstand, dat dan sprake is van een aanvaardbaar gezondheidsrisico. Als een overheid dat wel doet, roept zij slechts een schijnveiligheid op. De enige reden op dit moment om dit aspect daarom adequaat te onderbouwen, is een beschouwend onderzoek.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een overweging ook kan zijn de ruimtelijke ontwikkeling niet door te zetten bij gebrek aan volledige duidelijkheid (zie voornoemd advies Gezondheidsraad). Het voorzorgsbeginsel zou dan in werking treden. Het voorzorgsbeginsel brengt echter niet met zich dat de enkele vrees voor risico's tot maatregelen moet leiden¹¹. Met hypothetische risico's die berusten op wetenschappelijk niet bewezen veronderstellingen, hoeft geen rekening te worden gehouden¹².

Echter, omgekeerd kan het voorzorgsbeginsel geen reden zijn om dan de ontwikkeling dan niet toe staan. Recent is een uitspraak gedaan door de Raad van State die ingaat op het vraagstuk van het voorzorgsprincipe in relatie tot vermeende gezondheidsrisico's. Uit eerdere uitspraken bleek zoals aangegeven dat bij ruimtelijke besluiten het voorzorgsbeginsel geldt als er gegronde redenen zijn om te vermoeden dat dit risico's van enige significantie met zich mee brengt voor het milieu of de volksgezondheid, maar er geen volledige wetenschappelijke zekerheid bestaat over de aard en omvang

⁹ Advies van de Gezondheidsraad van 29 januari 2014 (Gewasbescherming en omwonenden), p. 123, 125 en 118.

¹⁰ Kamerstukken II 2014/15, 27 858, nr. 311, p. 3

¹¹ ECLI:NL:RVS:2013:CA2050

¹² Gerecht van eerste aanleg van de Europese Gemeenschappen: <https://curia.europa.eu/juris/showPdf.jsf?jsessionid=B157C45143C3E5C32322DAC8DDB46D78?text=&docid=48343&pageIndex=0&doclang=en&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=73652>

"By contrast, purely hypothetical risks — based on mere hypotheses that have not been scientifically confirmed — cannot be accepted"

van de risico's. Zo'n gegronde reden wordt alleen aangenomen als er deugdelijk onderzoek is waaruit een voldoende oorzakelijk verband volgt tussen de activiteiten en de gevreesde risico's. Als een dergelijk verband niet aannemelijk wordt gemaakt, dan is er ook bij een ruimtelijk besluit geen reden om de activiteit uit voorzorg te weigeren, zoals volgt uit de uitspraken van de Afdeling van 10 maart 2021, ECLI:NL:RVS:2021:504. In voornoemd geval was een dergelijk verband ook niet aanwezig en daarom is het voorzorgsbeginsel volgens de afdeling niet van toepassing en mocht de omgevingsvergunning worden verleend.

Op 1 januari 2018 zijn enkele wijzigingen in het Activiteitenbesluit van kracht geworden die de emissie van gewasbeschermingsmiddelen naar het oppervlaktewater verder moeten terugdringen. Zo moeten bedrijven met een open teelt bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een spuittechniek toepassen die de verwaaiing (drift) van gewasbeschermingsmiddelen met ten minste 75 procent vermindert. Bovendien is het verboden gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken bij een windsnelheid groter dan 5 meter per seconde. Deze verplichting en het verbod geldt voort het hele perceel, ongeacht de aanwezigheid van een sloot of de afstand tot een sloot.

Door de teler wordt gestreefd naar een goede bedekking van het gewas met beschermingsmiddel. Het is namelijk in het belang van de teler dat de gespoten middelen op de gewassen terecht komen en niet van het gebied afwaaien naast de gezondheidsredenen en milieu ook vanwege de hoge kosten van arbeid (loonwerk) en van gewasbeschermingsmiddelen. De teler of zijn uitvoerder is opgeleid voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen en zijn op de hoogte van de geldende wet- en regelgeving en de belangen van volksgezondheid en milieu.

Er is altijd een optimum tussen spuitdop, spuitdruk, rijsnelheid en het chemisch effect van het middel waarbij zo min mogelijk middel verloren gaat. Er wordt daarom gespoten bij een zo laag mogelijke windsnelheid en door niet sneller te rijden dan 9 km/u. Tevens wordt gespoten met doppen die afhankelijk van de weersomstandigheden (luchtvochtigheid) worden afgesteld. In de ochtend zijn windsnelheid en temperatuur vaak laag en is de relatieve luchtvochtigheid hoger dan gedurende de rest van de dag. De gewassen worden daarom zoveel mogelijk bespoten in de ochtenduren.

De Gezondheidsraad gaf in 2014 enkele praktische adviezen voor omwonenden om de blootstelling aan bestrijdingsmiddelen via drift en stof te beperken:

- schoenen uitdoen bij binnenkomst;
- groenten, kruiden en fruit goed wassen; en
- tijdens en kort na de bespuiting van een aangrenzend perceel de ramen sluiten en niet in de tuin verblijven.

Een jaar eerder had ook de landbouwsector een aantal aanbevelingen gedaan om de blootstelling te beperken:

- omwonenden tijdig informeren;
- spuiten als de wind van de omwonenden af staat.

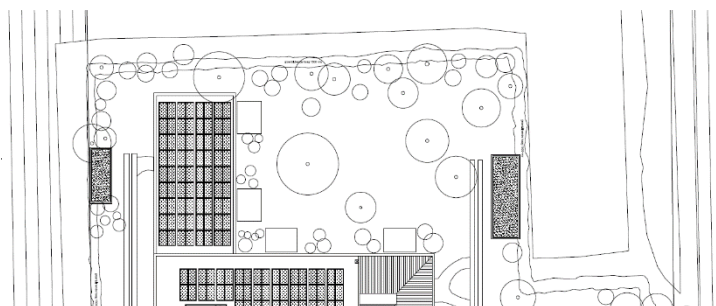
Daarnaast adviseert de GGD het volgende:

Advies GGD ▪ Houd zo veel als mogelijk afstand tussen gevoelige bestemmingen en de bollen-/sierteelt ▪ Indien op korte afstand (kleiner dan 50 meter) van een teeltveld wordt gebouwd, neem dan uit voorzorg de volgende maatregelen: o Informeer toekomstige bewoners over de mogelijke risico's en de handelingsperspectieven om uit voorzorg blootstelling tot een minimum te beperken: - Eet je groenten of fruit uit eigen tuin? Was de groente en het fruit dan extra goed voor je ze eet. - Is de boer bezig met bespuiten of heeft hij dat net gedaan? Sluit je ramen en blijf binnen. Houd ook je huisdieren binnen. Hang de was niet buiten te drogen als er wordt gespoten. - Doe je schoenen uit voordat je de woning binnenkomt. Meer informatie over bestrijdingsmiddelen en wat inwoners kunnen doen om blootstelling zoveel mogelijk te voorkomen staat op: <https://ggdleefomgeving.nl/schadelijke-stoffen/bestrijdingsmiddelen-en-gezondheid/wat-kun-je-zelf-doen/> .

Met dit advies wordt rekening gehouden, en omwonenden worden geïnformeerd.

Bovenstaande overwegingen dienen als locatiespecifiek onderzoek en in samenhang met het navolgen van voornoemde adviezen vormen voldoende aanleiding de conclusie te trekken dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat vanwege het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen.

Gelet op bovenstaande, wordt gemotiveerd de conclusie getrokken dat de aanwezigheid van bollenvelden rondom het plangebied, geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat en daarmee uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Met het realiseren van een heg van 1,5 m hoog met jaarronde dekking kunnen negatieve effecten kunnen worden ingeperkt. Deze kan als volgt worden aangelegd, de aanleg en instandhouding hiervan wordt geborgd in de voorschriften bij de vergunning.



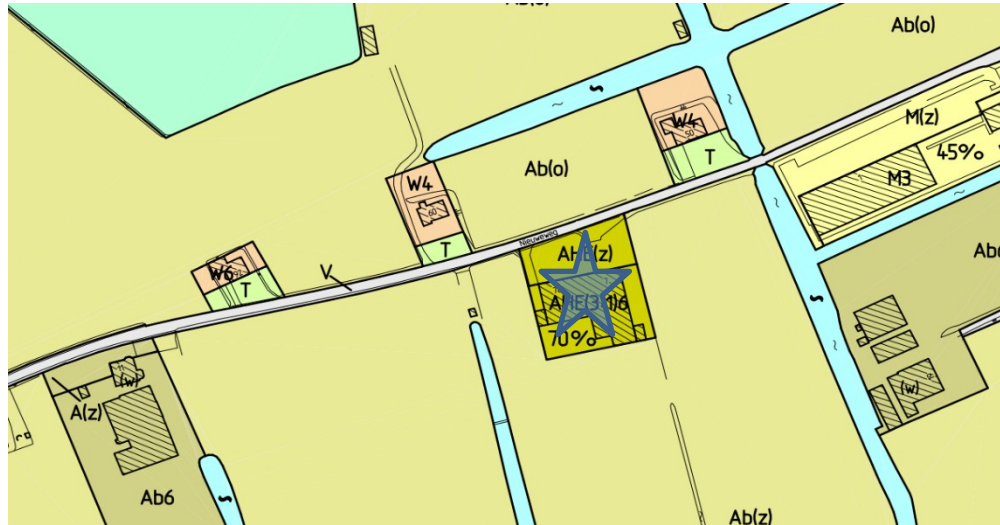
Op circa 80 m ten oosten van de planlocatie bevindt zich verzorgingstehuis de Train-
gel. Van deze functie gaat geen milieu-overlast uit. Ertegenover bevindt een- en ex-
portbedrijf Nord Lommerse Flowerbulbs, op meer dan 120 meter van het plangebied.
Ook deze afstand volstaat ruimschoots (er zou 30 m aangehouden moeten worden
gelet op voornoemde VNG publicatie). Bovendien bevinden zich aan de planlocatiezij-
de geen ventilatoren of afzuiginstallaties aan de buitenkant en de bulk van de bevoor-
rading vindt meer richting het oosten van het perceel plaats.

Aan de Haarlemmerstraat 19 bevindt zich de firma Damen, op ruim 80 m van het plan-
gebied. De firma Damen is een kleinschalige kwekerij in sierplanten. Het bedrijf be-
staat uit een bollenschuur uit 1925, nu woonhuis, en een kapschuur voor agrarisch
materieel, met daarin een 4-tal kleine koelcellen en een kas. Het bedrijf is niet afhan-
kelijk van veel verkeersbewegingen en wordt niet regelmatig bevoorraad. Transport
van de bloemen naar de veiling gebeurt met een eigen bus en voor de kweek is spo-
radisch een enkele trekker nodig. De koelcellen liggen op 100 meter van de kavel van
La Tulipe en worden sporadisch gebruikt. Geluid van de cellen is minimaal, ook omdat
deze niet in de richting van de Nieuweweg 7 blazen en de kas er voor staat. Zodoen-
de levert ook dit bedrijf geen hinder op.



Tegenover de planlocatie bevinden zich hoofdzakelijk woningen. Volgens het voorheen geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 bevinden zich op meer dan

100 m zowel ten westen als ten oosten agrarische (bollen)bedrijven. Ook deze afstand is ruimschoots voldoende om overlast te voorkomen, nu voor bollenbedrijven van een afstand van 30 m of worst case 50 m kan worden uitgegaan.



Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997

Omgekeerd gaat van woningen geen milieu-overlast uit. Zodoende werpt het onderwerp bedrijven en milieuzonering geen belemmering op.

4.2.3 Bodem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen / Waboprocedures regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan/BUS-melding;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties")).

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermedie-

airs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het Besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Grond wordt in Nederland



als volgt ingedeeld:

Beoordeling en conclusie

Er is gelet op het feit dat er woningen bijkomen verkennend bodemonderzoek verricht¹³. De gestelde hypothese dat verhogingen aan bestrijdingsmiddelen kunnen worden verwacht in verband met de ligging van de locatie in bloembollengebied is bevestigd. Er zijn lichte verhogingen aan bestrijdingsmiddelen aangetoond. Tevens zijn lichte verhogingen aan zware metalen en PCB aangetoond. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond. Er is geen aanleiding om een aanvullend onderzoek te verrichten. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor het beoogd gebruik. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.2.4 Geluid

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet wegverkeerslawaai in beschouwing worden genomen. De omvang van een zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en de typering van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk).

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een (onderzoeks)zone van 200 meter. Voor wegen bestaande uit 3 of meer rijstroken is de onderzoekszone 350 meter. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn volgens de Wet geluidhinder niet onderzoeksplichtig.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In de onderstaande tabel zijn voor woningen de voorkeursgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer weergegeven.

	Wegverkeer
Stedelijk gebied	
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)

¹³ Verkennend bodemonderzoek Nieuweweg 7 Hillegom, Grondslag, 11 mei 2023

Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (art. 83 lid 2)
Buitenstedelijk gebied	
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)
Hoogst toelaatbare geluidsbelasting	53 dB (art. 83 lid 1)

Overzicht van de grenswaarden uit de Wgh en het Bgh

Binnenstedelijk is het gebied binnen de bebouwde kom. Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied waar de zone van een autoweg of autosnelweg ligt. Op grond van artikel 82 van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming. Artikel 83 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om voor nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde vast te stellen. Bij een bestaande weg mag voor bestemmingen in buitenstedelijk gebied een hogere waarde van maximaal 53 dB worden vastgesteld, in binnenstedelijk gebied is deze waarde maximaal 63 dB.

Railverkeer

Langs landelijke spoorwegen liggen referentiepunten, waarvoor is vastgelegd hoeveel geluid de spoorlijn mag produceren, zogenaamde geluidsproductieplafonds (GPP's). De hoogte van de geluidsproductieplafonds is vastgelegd in het geluidsregister. De grootte van de zone van een spoorweg is afhankelijk van het geluidsproductieplafond en is vastgelegd in artikel 1.4a uit het Besluit geluidhinder (Bgh). De zone van een spoorweg ligt aan beide zijden van de spoorweg en wordt gemeten van de buitenste spoorstaaf.

De zones van spoorlijnen zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Zones langs spoorwegen	
Geluidsproductieplafond	Zone
Kleiner dan 56 dB	100 meter
Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB	200 meter
Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB	300 meter
Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB	600 meter
Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB	900 meter
Gelijk aan of groter dan 74 dB	1.200 meter

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling ligt aan de Nieuweweg Deze weg ligt buiten de bebouwde kom en heeft twee rijstroken. De zone van deze weg bedraagt 250 meter op basis van de Wgh. De ontwikkeling ligt in de zone van de Nieuweweg.

Ten oosten van de nieuwe woningen ligt de spoorlijn Amsterdam - Haarlem. Het geluidsproductieplafond (GPP) van deze spoorlijn ter hoogte van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 66,2 dB, blijkt uit het geluidsregister. Deze spoorlijn heeft een zone van 600 meter. Hiermee liggen de nieuwe woningen binnen de zone van de spoorlijn Amsterdam - Haarlem.

Er is daarom akoestisch onderzoek verricht¹⁴.

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Nieuweweg, bedraagt 42 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de

¹⁴ Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Nieuweweg 7-7a Hillegom, De Milieu adviseur, 11 april 2023

voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 53 dB afkomstig van de spoorlijn Amsterdam-Haarlem. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB uit de Wgh niet overschreden. Aangezien bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de 48 dB (wegverkeer) en 55 dB (railverkeer) uit de Wgh is de realisatie van de woningen vanuit akoestisch oogpunt zonder meer mogelijk.

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is ook de cumulatieve geluidwaarde berekend. De waarden zijn als volgt:

Cumulatieve geluidsbelastingen (L _{CUM}) en de minimaal benodigde gevelwering			
	Cumulatieve geluidsbelasting in dB (excl. aftrek op grond van artikel 110g Wgh)		Minimaal benodigde gevelwering in dB
	Wegverkeerspectrum	Railverkeerspectrum	
Noordgevel	-	55	22
Oostgevel	-	48	15
Westgevel	-	54	21
Zuidgevel	-	48	15
Minimale gevelwering o.b.v. Bouwbesluit 2012			20

10. De cumulatieve geluidsbelasting is van belang voor de berekening van de vereiste gevelisolatie. Volgens het Bouwbesluit 2012 moet een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij rail- en wegverkeerslawaai worden gegarandeerd. Het aansturingsartikel geldt evenwel alleen aan de orde als er een Hogere Waarde is vastgesteld, en dat is hier niet het geval. Zodoende bestaat er geen wettelijke basis voor aanvullend onderzoek/ realiseren benodigde gevelwering. Een gevel isoleert standaard 20 dB, doch tegenwoordig is 25 dB ook vrij gangbaar. Er zal daarom sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat vanwege geluid. Een onderzoek naar de binnenwaarde heeft plaatsgevonden om vast te stellen of voldaan kan worden aan de binnenwaarde¹⁵.

Alle te berekenen ruimtes liggen in de bestaande bollenschuur die gerestaureerd wordt om het gebouw geschikt te maken voor bewoning. Dit betekent voor de materialen het volgende:

De bestaande spouwmuur wordt voorzien van een isolatieschuim (volgeschuimd) van fabrikant Aminotherm. Vervolgens wordt aan de binnenzijde een 50mm dikke isolatieplaat aangebracht voorzien van een gipsvezelplaat. Hierna wordt de wand gestuukt. Onder de kozijnen aan de Noordzijde bevinden zich blauwe schijnpanelen in de gevel die ook uit een zelfde spouwmuurconstructie bestaan.

De bestaande houten vensters, nu met enkel glas, worden vervangen door nieuwe houten vensters voorzien van HR++ isolatieglas met dubbele tocht dichting. De huidige robuuste profilering van de kozijnen wordt in de nieuwe situatie overgenomen. De vloer van de ruimtes wordt in de nieuwe situatie vervangen door een schuimbetonvloer, akoestisch losgekoppeld van de gevel. Het dak wordt zowel aan de buitenzijde als tussen de balken aan de binnenzijde na geïsoleerd.

Voor de verschillende onderdelen zijn de volgende waarden gehanteerd:

- gewicht baksteenbuitenspouwblad 183kg/m²

- gewicht kalkzandsteenbinnenspouwblad 175kg/m²

Steenachtig materiaal isolatiewaarde >300kg/m² = 46dB(A)

Isolatiewaarde Aminotherm = 1,5dB(A)/10mm (opgave fabrikant).

¹⁵ Onderzoek geluidwering Nieuweweg 7, Stream Architecture, 3 mei 2024

De spouwdiepte ter plaatse is 70mm, Er wordt uitgegaan van 50mm effectieve isolatie door vervuiling van de spouw. Isolatiewaarde = 7,5dB(A). De voorzetwand intern van 50mm PiR+gipsvezelplaat wordt niet meegenomen in de berekening, omdat hiervoor de geluidisolatiewaarden niet zijn vastgesteld. Wel mag worden aangenomen dat dit een positief effect heeft, omdat de fabrikant wel gegevens heeft van de vergelijkbare 80mm dikke isolatieplaat (16dB reductie) en de 100mm dikke isolatieplaat (17dB reductie).

Voor het totaalpakket van de gerenoveerde gemetselde gevel wordt een isolatiewaarde gehanteerd van $46\text{dB(A)} + 7,5\text{dB(A)} = 53,5\text{dB(A)}$.

De isolatiewaarde van de beglazing is berekend op 26dB(A)

In de gevel zijn geen ventilatieroosters aanwezig. De woningen worden voorzien van een WTW systeem met in- en uitlaten via het dak. In een dergelijk systeem zijn zeer effectieve akoestische onderbrekingen en isolatie standaard.

Voor de opengaande delen gerekend met een dubbele kierdichting van 45dB(A). Dit is in de zwaar uitgevoerde houten profielen goed te realiseren.

‘Met toepassing van deze maatregelen, wordt de binnen waarde niet overschreden. Zodoende levert geluid geen belemmeringen op.

4.2.5 Geurhinder

Beleid en regelgeving

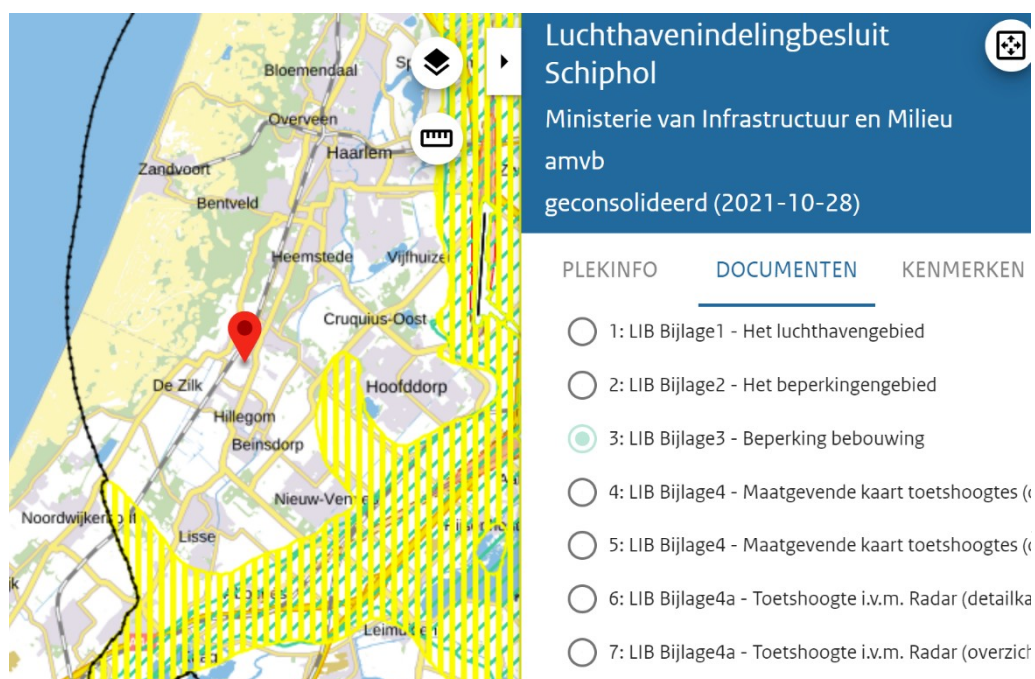
In de Wet geurhinder en veehouderij en in het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn regels gegeven om agrarische geurhinder te beperken.

Beoordeling en conclusie

In de omgeving zijn geen bedrijven gevestigd die geuroverlast veroorzaken.

4.2.6 Schiphol – 20 Ke-contour

Op 1 januari 2018 is het nieuwe Luchthavenindelingsbesluit in werking getreden. Er liggen beperkingen vanuit het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) op het plangebied. Het gebied is evenwel niet gelegen in de Lib-zone 5 van bijlage 3 (het beperkingengebied). Het gaat hier om het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid; het gebied stond voorheen bekend als de 20 Ke contour.



Het gebied ligt wel in enkele andere gebiedsaanduidingen uit het Lib, die volledigheidshalve hier ook genoemd worden.

Allereerst de ligging op kaart 4: maatgevende kaart toetshoogtes: de bouwhoogte van objecten mag hier maximaal 146 meter bedragen. Hier wordt aan voldaan.

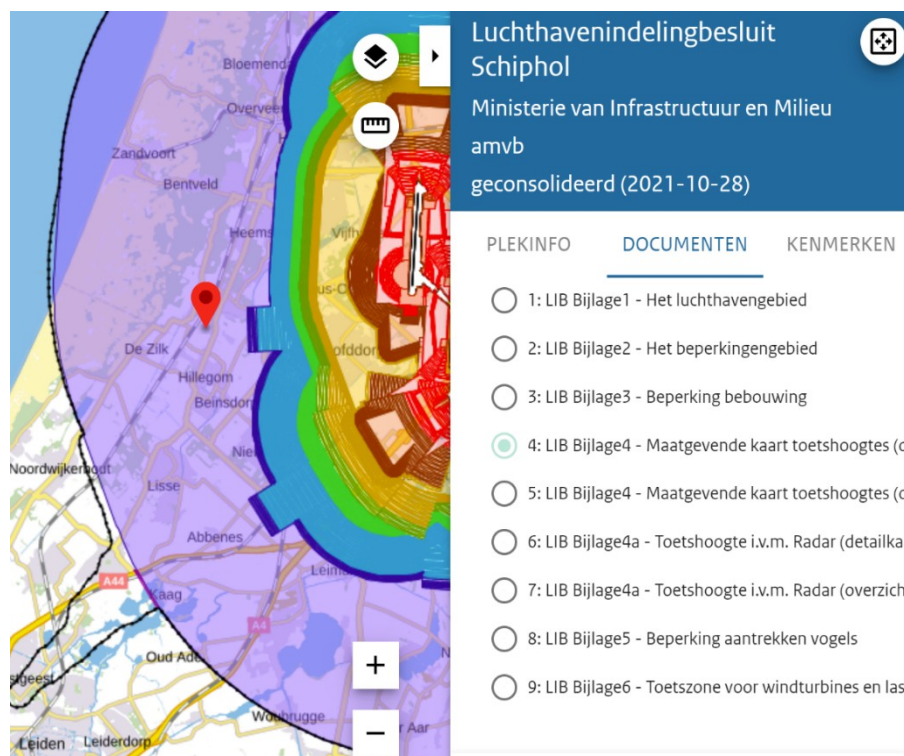
Op kaart 6 is een toetshoogte voor radar opgenomen, die 78 m mag bedragen, daar wordt ook aan voldaan.

En voorts is relevant de ligging op kaart 9, bijlage 6. Op de gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 6 bij dit besluit is geen vaste laserinstallatie toegestaan en geen windturbine die met de tiphoogte steekt door een vlak met een maatgevende toetshoogte zoals opgenomen in de in bijlage 4 opgenomen kaart, met een ashoogte van meer dan 35 meter, of in geval van plaatsing op een gebouw, met een tiphoogte van meer dan 5 meter dan wel meer dan 35 meter voor gebouw en tiphoogte tezamen.

Op de gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 6 bij dit besluit, is een windturbine toegestaan die met de tiphoogte steekt door het vlak met de toetshoogte voor radar zoals opgenomen in de in bijlage 4A opgenomen kaart mits uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat de windturbine geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer. In afwijking van het eerste lid en tweede lid is een vaste laserinstallatie of een windturbine, bedoeld in die leden, toegestaan voor zover:

- deze rechtmatig aanwezig is op 1 januari 2015 of daarvoor voor 1 januari 2015 een bouwvergunning of een omgevingsvergunning is verleend, mits binnen twee jaar na die datum een begin met de werkzaamheden is gemaakt, of
- het betreft vervanging door een nieuwe windturbine met gelijkblijvende of lagere hoogtes en met gelijkblijvende of verminderde verstoring van het radarbeeld.
- In afwijking van het eerste lid is een vaste laserinstallatie of een windturbine, bedoeld in dat lid, toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de wet.

Dit plan voorziet niet in laserinstallaties of windturbines.



Uitsneden kaart 4 en 6 LIB

4.2.7 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen betreffende luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is 40 µg/m³; voor PM_{2,5} is dat 25 µg/m³. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

Ingevolge artikel 5.16, eerste lid, van de Wet milieubeheer kan de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan, waarvan de uitoefening of toepassing gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, worden uitgeoefend indien aannemelijk is gemaakt dat:

- 1) deze uitoefening niet leidt tot het overschrijden of waarschijnlijk overschrijden, van een in bijlage 2 van de wet opgenomen grenswaarde;
- 2) de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van die uitoefening of toepassing per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of
- 3) bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert;
- 4) deze uitoefening niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen;
- 5) deze uitoefening is genoemd of beschreven in, dan wel betrekking heeft op, een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is vastgesteld programma (NSL).

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Deze grenswaarde bedraagt 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}.

Beoordeling en conclusie

Nu het gaat om 5 woningen, kan op voorhand geconcludeerd worden dat het plan NIBM is. Daarnaast kan uit de Atlas voor Leefomgeving (zie navolgende afbeelding) geconstateerd dat concentraties NO₂ en PM_{2,5} langs de Nieuweweg onder de grenswaarde liggen. Bovendien geldt dat wanneer de concentratie PM_{2,5} lager ligt dan de grenswaarde, dat in principe voor PM₁₀ ook geldt. Het onderwerp luchtkwaliteit werpt zodoende geen belemmeringen op.



Uitsnede Atlas Leefomgeving

4.2.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind. Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden. Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen met een degelijke motivering is toegestaan. Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

Wet- en regelgeving

Voor inrichtingen (bedrijven) is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid (Revi) van toepassing. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is van toepassing op onder meer hoofdtransportleidingen voor aardgas. Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Op 1 april 2015 is het Basisnet volledig in werking getreden. Het basisnet bestaat uit een aangewezen aantal routes (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarop het mogelijk moet zijn en blijven om gevaarlijke stoffen te vervoeren.

De Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stellen dat bij ruimtelijke besluiten waarbij de vestiging van kwetsbare objecten wordt toegelaten in de nabijheid van een weg, waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen is toegestaan, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico (GR) moet worden beschouwd. Nieuw in het Bevt ten opzichte van de huidige situatie is het begrip Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dit begrip heeft betrekking op de kans dat een tankwagen met brandbare vloeistof als gevolg van een calamiteit lek raakt, waardoor brandbare vloeistof vrij komt en vlam vat.

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Op basis van art 5, 1^o lid van het Bevi dient het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan (lees: afwijkingsbesluit ex art. 2.12, lid 1 onder a sub 2 Wabo waar in dit geval sprake van is) de grenswaarde (voor het PR) in acht te nemen. Daarbij is dus niet relevant of het kwetsbare object reeds aanwezig is; op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan dient aangetoond te zijn dat de aanwezige kwetsbare objecten in het plangebied voldoen aan de grenswaarde.

Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen de invloedssfeer van mogelijke ongevallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan zijn, hoe lager de kans op een dergelijk ongeval mag zijn.

Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is.

Het GR wordt berekend binnen het invloedsgebied dat ligt tussen de risicobron en lijn waar 1% letaliteit optreedt. Als oriëntatiewaarde geldt de in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde "norm" voor het GR, namelijk:

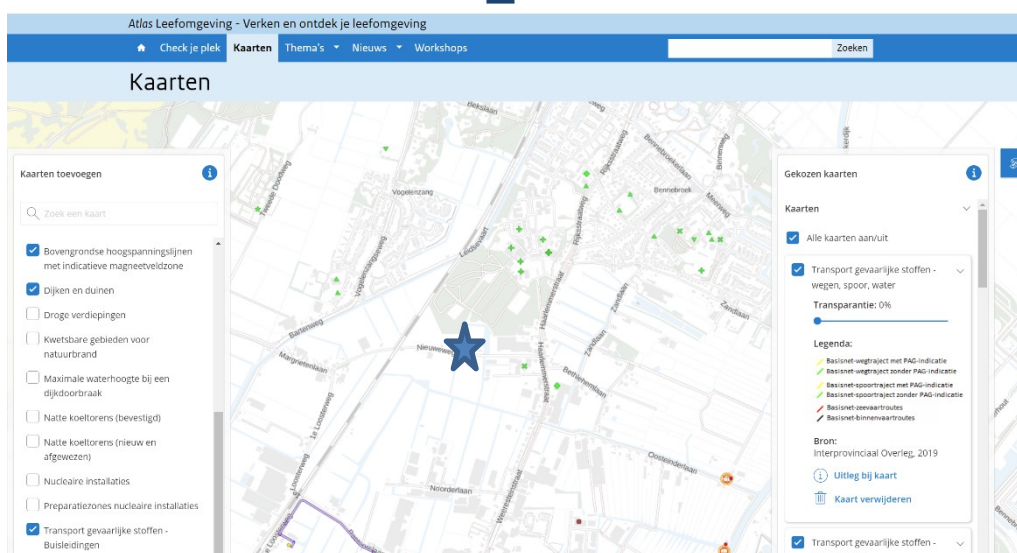
- 1 10^{-5} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 2 10^{-7} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 3 10^{-9} voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;
- 4 enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

Een verantwoording van het GR kan achterwege blijven indien:

- a het groepsrisico, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of
- b 1°. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 2°, met niet meer dan tien procent toeneemt, en
- 2°. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet wordt overschreden.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-06} contour dan wel het invloedsgebied van een inrichting, route gevaarlijke stoffen of buisleiding. Zie navolgende uitsnede van de Atlas voor de Leefomgeving. Dat geldt ook voor de provinciale weg de N208, die op 390 m ligt. Hoewel deze weg niet is opgenomen in het Basisnet, kan berekend worden dat er enig transport met gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Maatgevend is doorgaans vervoer van GF3. De afstand tot de Haarlemmerweg is echter zodanig groot, dat van onacceptabele/ grote risico's naar verwachting geen sprake zal zijn. Dat geldt ook voor de afstand tot het ten westen gelegen spoor, op ca. 370 m ligt. Er zijn zodoende geen onaanvaardbare risico's te verwachten. Het aspect externe veiligheid vormt gelet op bovenstaande geen belemmering voor dit plan.



Uitsnede Atlas Leefomgeving

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen (zie navolgende afbeelding). Het enige Natura 2000-gebied dat in de directe omgeving van het plangebied ligt is 'Kennemerland-Zuid' dat op ongeveer 1,8 kilometer ten westen van het plangebied ligt. Andere Natura 2000-gebieden liggen (veel) verder. Met de ontwikkelingen in het plangebied is gezien de kleinschaligheid geen toename in stikstofdepositie op dit gebied te verwachten. Er zijn daarom ook geen effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied. Voor wat betreft stikstofdepositie is dit met een berekening geverifieerd¹⁶.



Natura 2000-gebieden in de omgeving plangebied

¹⁶ Stikstofberekening + rapportage Nieuweweg 7 en 7a Hillegom, VdZ Ruimtelijk Advies, 30 juli 2024

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt niet in NNN (of weidevogelleefgebied), maar wel vlakbij, zie afbeelding hieronder. Van een externe werking is bij NNN en weidevogelgebied evenwel geen sprake. Het plangebied is niet gelegen in de strategische reservering natuur. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied. De genoemde beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het plan. Tot slot ligt het plangebied ook niet in een gebied voor strategische reservering natuur en zijn er geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. De gebiedsbescherming levert zodoende geen belemmeringen op.



NNN in de omgeving plangebied, uitsnede provinciale ruimtelijke Omgevingsverordening

Soortenbescherming

Nu er beplanting wordt verwijderd en de lattenloods wordt verplaatst, is een quick scan natuur verricht¹⁷. In verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels rond de bollenschuur is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Het voorkomen van en negatieve effecten op verblijfplaatsen van broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten.

De aanwezigheid van verblijfplaatsen zoals kolonie-, paar- en overwinteringsplaatsen van vleermuizen kan ook volledig worden uitgesloten. In de (agrarische)opstal (bollenschuur) zijn geen geschikte openingen vastgesteld waarin vleermuizen kunnen verblijven. Het ontbreekt aan geschikte openingen in muren en dak. In de muren en het dak ontbreekt het aan geschikte gaten waarin vleermuizen zich kunnen ophouden. Voe-gen zijn volledig gedicht en het dak is volledig aangesloten. Gedurende het verkennend veldonderzoek zijn ook geen sporen van vleermuizen vastgesteld zoals keutels en afgebeten vleugels van vlinders op bijvoorbeeld kozijnen of op de vloer in de loodsen. De deuren en ramen van de (agrarische)opstal zitten ook standaard ('s

¹⁷ Quick scan natuur Nieuweweg 7 Hillegom, Adviesbureau Mertens, 8 juli 2024

nachts) dicht waardoor vleermuizen niet naar binnen kunnen. Negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

De (agrarische)opstal wordt behouden waardoor er oriëntatiemogelijkheden aanwezig blijven voor vleermuizen. De (agrarische)opstal is daarnaast geen onderdeel in een essentieel lijnvormig landschapselement doordat deze niet in lijn ligt met andere elementen. In de omgeving zijn ook voldoende alternatieve landschapselementen waardoor er ook voldoende alternatieve oriëntatiemogelijkheden zijn voor vleermuizen. Negatieve effecten op vlieg- en migratieroutes worden derhalve uitgesloten.

Met de realisatie van de plannen zal het gebied niet nadelig van vorm veranderen, gelet op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. Mogelijk foerageert er gewone dwergvleermuis als gevolg van de aanwezige ecotopen. Het is immers een verhard gebied met rondom cultuurgronden en daardoor minimale hoeveelheid insecten. Door de openheid van het omliggende landschap is het gebied ook minder bereikbaar voor vleermuizen. De reden dat met de realisatie van de plannen het gebied niet nadelig van vorm zal veranderen (gelet op de foerageermogelijkheden van vleermuizen) is dat met het plan de tuin rondom als één geheel gehandhaafd wordt. Het erf wordt daarnaast vergroend en verzacht (van 800 m² meter verharding naar 600 m² meter) en omzoomd wordt door groen waarbij herstel en behoud van zoveel mogelijk bestaande (natuurlijke) bomen en heesters is voorzien. Het aan te leggen sedumdak van de berging en fietsenstalling en de bestrijding van de (exotische) bamboe zullen daarnaast bijdragen aan de foerageermogelijkheden van vleermuizen.

Het plangebied is nu niet van waarde als essentieel foerageergebied en in de toekomst zal deze functie niet negatief verminderen. Het plan kan zelfs positief zijn voor de vleermuizen doordat het perceel natuurlijk wordt vergroend. Negatieve effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden derhalve volledig uitgesloten.

Het voorkomen van overige beschermde soorten kan tevens worden uitgesloten. Om de rugstreeppad zich niet te laten vestigen in het plangebied, gedurende de aanlegfase, is het van belang om het ontstaan van waterplassen op het land te voorkomen. Op grond van bovenstaande analyse worden negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de omvorming van een bollenschuur tot vier woningen aan de Nieuweweg 7 te Hillegom is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

Zorgplicht

De zorgplicht blijft onverkort van kracht als opgenomen in artikel 1.11, lid 1 Wet natuurbescherming. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden. Omdat er verder ook geen bomen worden gekapt of water wordt gedempt, kan met zekerheid worden uitgesloten dat er geen vaste rust- of verblijfplaats van strikt beschermde soorten wordt aangetast.

Conclusie

Het plan is zodoende haalbaar voor wat betreft natuur.

4.3.2 Water

Nationaal Water Programma 2022–2027

Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en

sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren.

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofddambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur

Voor een integrale aanpak is het belangrijk om bij alle afwegingen in de leefomgeving de waterdoelen uit dit NWP op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwatervoorziening, waterkwaliteit, ecologie, landschap, cultureel erfgoed en scheepvaart mee te wegen. In waterland Nederland moeten ‘aansluiten op de (historische) karakteristieken van het watersysteem’ en ‘meebewegen met water’ leidende principes voor de ontwikkeling van onze leefomgeving blijven.



Figuur 6. Overzicht afwegingsprincipes voor inrichting en gebruik van de fysieke leefomgeving

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft het rijksbeleid overgenomen in de herziening van de Nota Planbeoordeling. Een bestemmingsplan (lees: besluit art. 2.12, lid 1 onder a sub 1 Wabo als in onderhavig geval) zal inzicht moeten geven in aspecten als veiligheid en waterbeheer, de huidige situatie, de volgens het waterbeleid gewenste ontwikkelingen, de wijze waarop in het ruimtelijk beleid hiermee rekening wordt gehouden, de wijze waarop dit is vertaald naar verbeelding en planregels en het overleg met de waterbeheerders.

Beleid hoogheemraadschap

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities: <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels 2015

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- De bodem van kwelgevoelige gebieden.
- Maar ook aan:
- Onttrekken en lozen van grondwater,
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een Ja, tenzij benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of wordt een watervergunning geelst.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen (zie de vergunningencheck: <https://vergunningen.info/?overheid=RIJ>).

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Initiatieven met een toename van verharding tot 500 m² in stedelijk gebied hoeven niet in watercompensatie te voorzien.

Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen. De compensatie geschiedt in hetzelfde peilgebied.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het ruimtelijk plan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuillende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen voldoende aandacht aan de waterhuishouding is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden. Navolgende tekst dient als watertoets (de opbouw en inhoud van de watertoets is vormvrij).

Beoordeling en conclusie

De hoeveelheid verharding neemt niet toe met meer dan voornoemde grens. Daarnaast zal niet met uitloogbare materialen (zoals zink) worden gewerkt, wordt er niet gebouwd in de beschermingszone van een primaire of regionale waterkering en wordt er geen oppervlaktewater gedempt. Het aspect water vormt daarom geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.3.3 Archeologie

Wettelijk kader

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Inmiddels is de Erfgoedwet in werking getreden. Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag, en de nieuwe wet, is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem ("in situ") bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld.

Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend (“de-veroorzaker-betaalt”).

Van de aanvrager van een aanlegvergunning, een reguliere bouwvergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening wordt verlangd dat hij/zij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld en waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de geplande bodemingreep zullen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief. Dit advies dient te worden opgesteld door een gecertificeerd archeologisch bureau. Dat bureau dient zich te conformeren aan de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA). De aanvrager mag daarvoor zelf een keuze maken uit de erkende marktpartijen.

Conform het veroorzakerprincipe zijn de kosten voor de bodemverstoorder c.q. aanvrager van vergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening. In zijn algemeenheid geldt dat het bevoegd gezag bepaalt of met het rapport voldoende informatie is verzameld om een afgewogen oordeel te nemen over het vervolgtraject. Dit oordeel kan zijn dat geen verder onderzoek nodig is (vergunning kan worden verleend), behoud van archeologische waarde in situ (geen vergunning of aanpassing van het bouwplan) of verder onderzoek middels proefsleuven/boringen en/of opgraving.

Gemeentelijk beleid

In aansluiting op het rijks- en provinciaal beleid besteedt de gemeente specifieke aandacht aan vroegtijdige inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocessen. Uitgangspunt hierbij is een kwalitatief adequaat beheer van het cultureel erfgoed met aandacht voor een efficiënte voortgang van bouwprocessen en kostenbeheersing. Tegen deze achtergrond heeft Lisse met Hillegom en Noordwijkerhout een Nota Archeologie opgesteld (Brandenburgh, C.R., 2020: Graven in archieven. Een niet-gravend verstoringsonderzoek in de bollengemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen). In de Nota worden onder meer verschillende historische kaartbeelden met elkaar vergeleken.

Deze inventarisatie is bedoeld als een verfijning van het verwachtingsbeeld van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) van de provincie Zuid-Holland, en de landelijke Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) waarin de stedelijke gebieden niet gekarteerd zijn. De nota resulteert in een archeologische beleidskaart waarin per gebied de *archeologische verwachting* wordt weergegeven. Dat is iets anders dan een archeologische waarde. Deze kan immers pas worden vastgesteld wanneer grondroerende werkzaamheden daadwerkelijk plaatsvinden. Om die reden wordt in het bestemmingsplan in de gebieden met een archeologische verwachting de regel gekoppeld dat bij omgevingsvergunning voor bouw- en aanlegwerkzaamheden de eis gekoppeld kan worden dat het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport noodzakelijk is. Aan de vergunningen kunnen voorschriften gekoppeld zijn. In veel gevallen zal dit in Hillegom het geval zijn. In welk geval welke voorschriften gelden en wanneer onderzoek gedaan moet worden, kan bepaald worden door middel van de gemeentelijke beleidskaart.

Beoordeling en conclusie

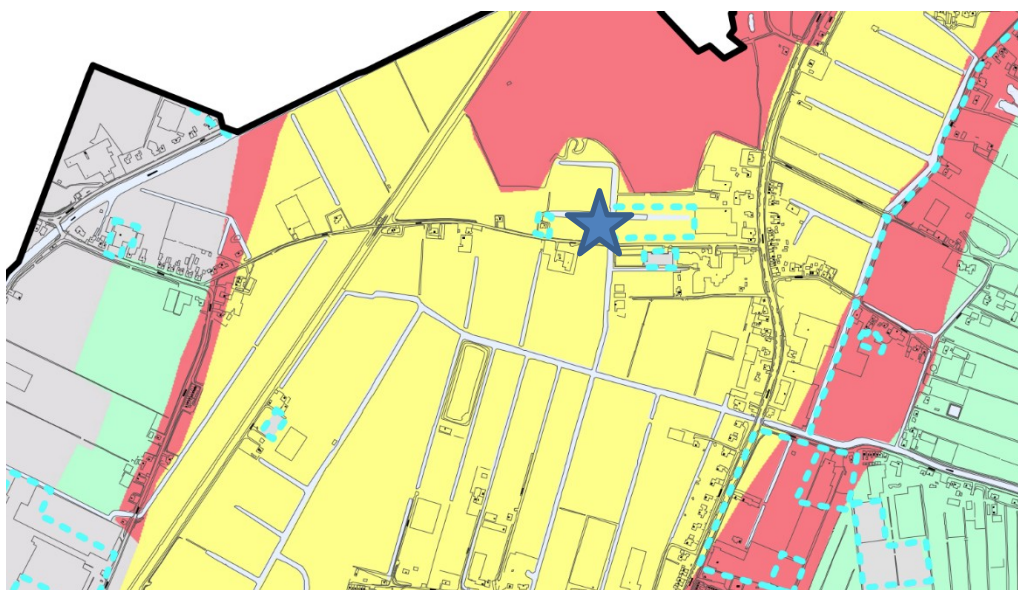
Er geldt ingevolge de regionale archeologische verwachtingskaart een middelhoge verwachting, gezien de ligging op een afgegraven strandwal met kalkrijke top (zie navolgende afbeelding). Ingrepen tot 100 cm beneden maaiveld of kleiner dan 1.000 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Nu er geen grondroerende werkzaamheden worden verricht kan van aantasting van archeologische relictten geen sprake zijn en kan archeologisch onderzoek achterwege blijven. Volledigheidshalve hierna nog het geldend regime; er is ter plaatse een lage archeologische verwachting toegekend.

Wel geldt altijd de zorgplicht, zoals vastgelegd in de Erfgoedwet, ofwel 'meldingsplicht', zoals vastgelegd in Artikel 5.10. Archeologische toevallsvondst:

1 Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister.

2 De gerechtigde tot een archeologische vondst als bedoeld in het eerste lid, is gehouden de vondst gedurende zes maanden, te rekenen van de dag van de in het eerste lid bedoelde melding, ter beschikking te houden of te stellen voor wetenschappelijk onderzoek.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart met plangebied bij ster

archeologische verwachtingswaarden



categorie 2

Limeszone provincie Zuid-Holland, bescherming via verordening van hoge en zeer hoge archeologische (verwachtings)waarden binnen contour

30 cm -Mv / 100 m²
vervangt onderliggende vrijstellingsgrens



categorie 3

Limeszone provincie Zuid-Holland met Jonge Duinen, bescherming via verordening van hoge en zeer hoge archeologische (verwachtings)waarden binnen contour

dieper dan 5 m +NAP / 100 m²
vervangt onderliggende vrijstellingsgrens



categorie 4

Jonge Duinen, mogelijk op Oude Duinen op strandwal zones met een lage tot hoge verwachting

dieper dan 5 m +NAP / 250 m²



categorie 5

zones met een hoge verwachting (inclusief vlakken Atlantikwall)

30 cm -Mv / 250 m²



categorie 6

zones met een middelhoge verwachting

30 cm -Mv / 500 m²



categorie 7

zones met een middelhoge verwachting, gevormd door afgegraven strandwal met kalkrijke top

100 cm -Mv / 500 m²



categorie 8

zones met een lage verwachting

30 cm -Mv / 1.000 m²



categorie 9

waterbodem binnenwater (Oude Rijn en weteringen/doorlopende waterlopen)

vervallen



categorie 10

waterbodem Noordzee

conform hoge verwachting

4.3.4 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is het Rijksbeleid Modernisering Monumentenzorg ("Momo") in werking getreden. Onderdeel van dit beleid vormt de aanpassing van diverse wet- en regelgeving, zoals het Bro, Besluit Omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz). De nieuwe wet- en regelgeving is ook ingegaan per 1 januari 2012. Eén van de aspecten is dat met het aspect cultuurhistorie verplicht rekening gehouden moet worden in ruimtelijke plannen.

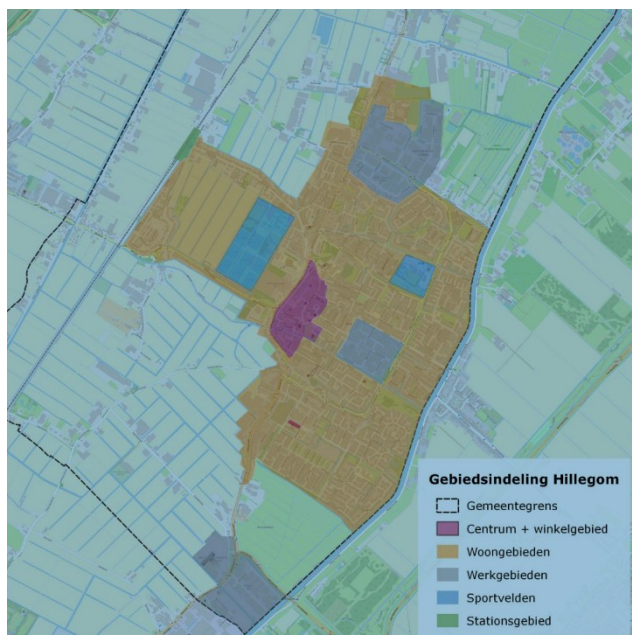
Beoordeling en conclusie

In hoofdstuk 2 is uitgebreid ingegaan op cultuurhistorie en hoe hier rekening mee is gehouden.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten op de Nieuweweg, die de verkeersbewegingen afkomstig van vier woningen (ca. 8,6 motorvoertuigen/etmaal/woning op basis van de CROW Publicatie Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen (publicatie 381)), oftewel ca 34,4 mvt/etmaal, minder dan 1,5 per uur, eenvoudig kan verwerken.

Het beleid van de gemeente is er op gericht dat het parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Er moet daarbij voldaan worden aan de parkeernormen van de gemeente Hillegom (Parkeerbeleid Hillegom Nota parkeernormen, 2016). De locatie ligt in buitengebied.



De parkeernorm wordt bepaald aan de hand van de GBO oppervlakte van de woningen.

wonen	centrum		overig		buitengebied		eenheid
	bewoner	bezoek	bewoner	bezoek	bewoner	bezoek	
grondgebonden woningen (m.u.v. sociale huur)							
- kleiner dan 100 m² gbo	1,3	0,2	1,5	0,2	1,6	0,2	woning
- 100 tot 125 m² gbo	1,4	0,2	1,6	0,2	1,8	0,2	woning
- 125 tot 150 m² gbo	1,6	0,2	1,8	0,2	2,0	0,2	woning
- groter dan 150 m² gbo	1,8	0,2	2,0	0,2	2,2	0,2	woning

Er komen 11 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijk parkeernorm (uitgegaan kan worden van 2,2 per woning)

Conclusie

Verkeer en parkeren vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3.6 Duurzaamheid

Wetgeving

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt wettelijke eisen aan energiezuinigheid en milieuprestatie van gebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De bepaling van de EPC ligt vast in de norm NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen (EPG). De milieuprestatie wordt uitgedrukt in Milieu Prestatie Gebouwen (MPG).

BENG: bijna energieneutrale gebouwen

Vanaf 1 juli 2020 moeten alle nieuwbouw (bijna) energieneutraal (BENG) zijn. Voor

overheidsgebouwen geldt dit per 1 januari 2019. BENG vormt de opvolger van de huidige EPC-eisen.

Gebruikershandleiding methode DGO

HLTsamen maakt gebruik van de methode duurzame gebiedsontwikkeling (DGO). De methode DGO is bedoeld om uniforme duurzaamheidsambities na te streven in de projecten. Zo kan duurzaamheid efficiënt worden toegepast en ontstaat er een gemeenschappelijke taal.

Lijsten met voorgestelde maatregelen

Deze bijlage geeft voor enkele subthema's een lijst met voorgestelde maatregelen om aan te toetsen. De thema's zijn:

- Hittestress voorkomen
- Bevorderen lokale biodiversiteit
- Natuurinclusief beheer

Conclusie

Ten aanzien van duurzaamheid en energie zal voldaan moeten worden aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit, bestaande bouw. Het volledige gebouw zal voorts kunnen voorzien in zijn eigen energiebehoefte (0-op-de-meter) Dit wordt bereikt door zonnepanelen i.c.m. warmtepompen op een collectieve grondboring. Het na isoleren van de bestaande schuur en een energiezuinige nieuwe lattenloods. In hoofdstuk 2 zijn voorts diverse maatregelen benoemd op het gebied van natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen, zoals het aanbrengen van sedumdaken en een afname aan verharding.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is in dit kader de vraag relevant of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

5.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een ruimtelijk plan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leeges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Hillegom zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit plan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

Het plan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. De reacties worden t.z.t. hier samengevat en van een antwoord voorzien.

La Tulipe heeft gesprekken gevoerd over de plannen met alle omwonenden en omliggende bedrijven. Hier zijn verslagen van gemaakt, die gebundeld als bijlage zijn toegevoegd¹⁸; men staat positief tegenover het initiatief.

6.2 Zienswijzen

Op de 'uitgebreide Waboprocedure' is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan wordt het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. De zienswijzen die binnen de termijn binnenkomen worden te zijner tijd hier beantwoord.

6.3 Conclusie

pm

¹⁸ Participatieverslagen Nieuweweg 7, Stream Architecture, 2 mei 2024