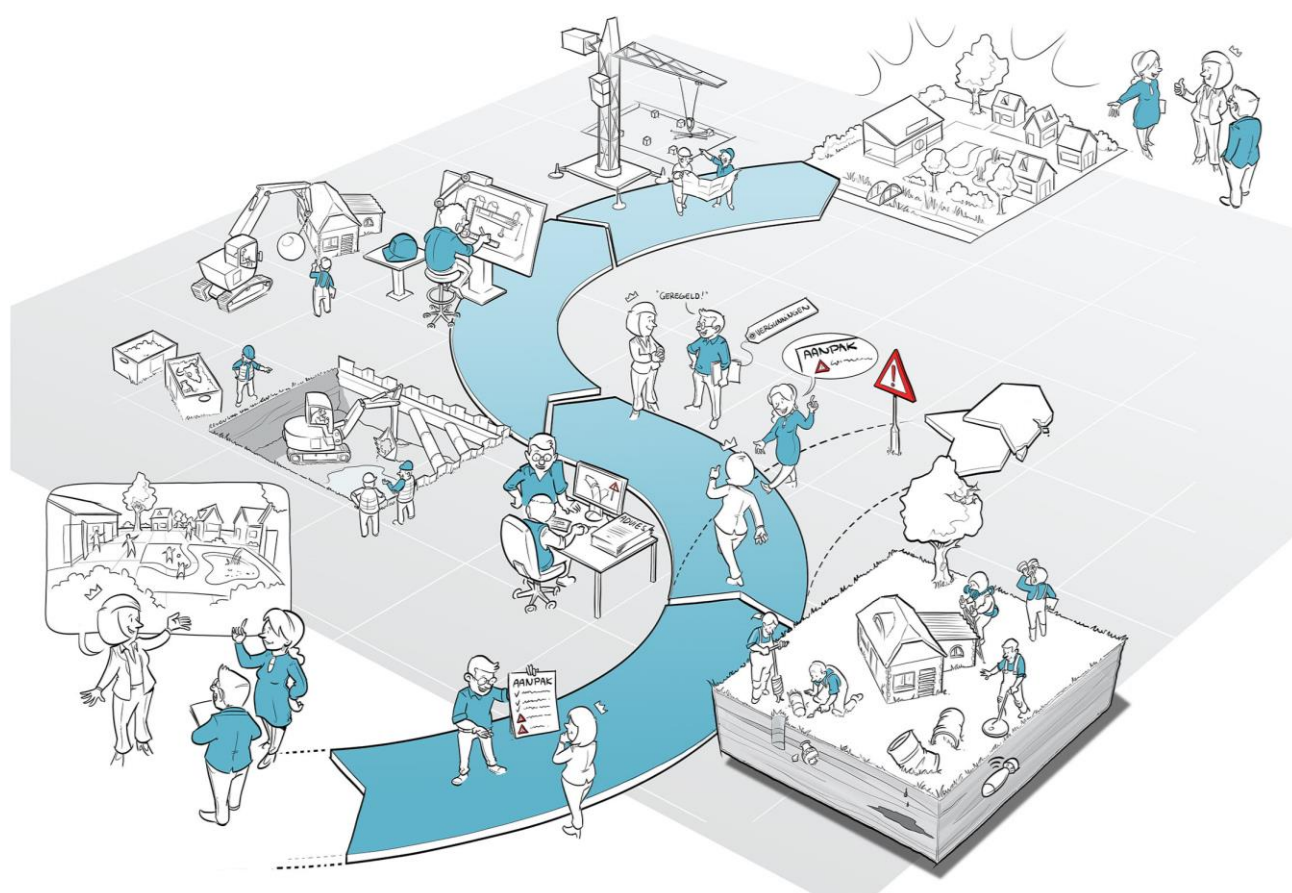


Ruimtelijke onderbouwing
Noorder Leidsevaart 24, Hillegom



Ruimtelijke onderbouwing
Noorder Leidsevaart 24, Hillegom

Datum	:	7 oktober 2021
Kenmerk	:	20012447/JLA/rap3
Auteur	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc
Vrijgave	:	ir. H.J. Breukelman MSc
Opdrachtgever	:	Dhr. Keur Noorder Leidsevaart 24 2182 NB Hillegom
IMRO	:	NL.IMRO.0534.OMGVNrdrLeidsvrt24-VA01

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel van het project	5
1.3	Ligging van het plangebied	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	5
2.	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	12
3	Planbeschrijving	16
3.1	Planvoornemen	16
3.2	Verkeer en parkeren	16
4	Milieuaspecten	18
4.1	M.e.r.-beoordeling	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	18
4.3	Geluidhinder	20
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Stikstofdepositie	21
4.6	Externe veiligheid	22
4.7	Bodemgeschiktheid	23
4.8	Flora en Fauna	24
5	Watertoets	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Beleid	25
5.3	Beoordeling planvoornemen	27
6	Archeologie en cultuurhistorie	28
6.1	Archeologie	28
6.2	Cultuurhistorie	28
7	Uitvoerbaarheid	30
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.2	Financiële uitvoerbaarheid	30
7.3	Eindconclusie	30
8	Bijlagen	31

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plan betreft een transformatie van bedrijfswoning naar burgerwoning ter plaatse van de Noorder Leidsevaart 24 te Hillegom. Door het verkoop van het aangrenzende perceel (nummer 26) is de agrarische bedrijfsbestemming gestaakt. Hierdoor is de transformatie naar burgerwoning nodig.



Figuur 1: Betreffende woning vanaf de Noorder Leidsevaart – Google maps

Tabel 1: Gegevens locatie

Plaats	Hillegom
Locatie	Noorder Leidsevaart 24, Hillegom
Perceel	HLG01 - A – 9584, 9586 en 9588
Aanleiding onderzoek	Transformatie
Oppervlakte onderzoeksgebied	Ca. 1.200 m ²

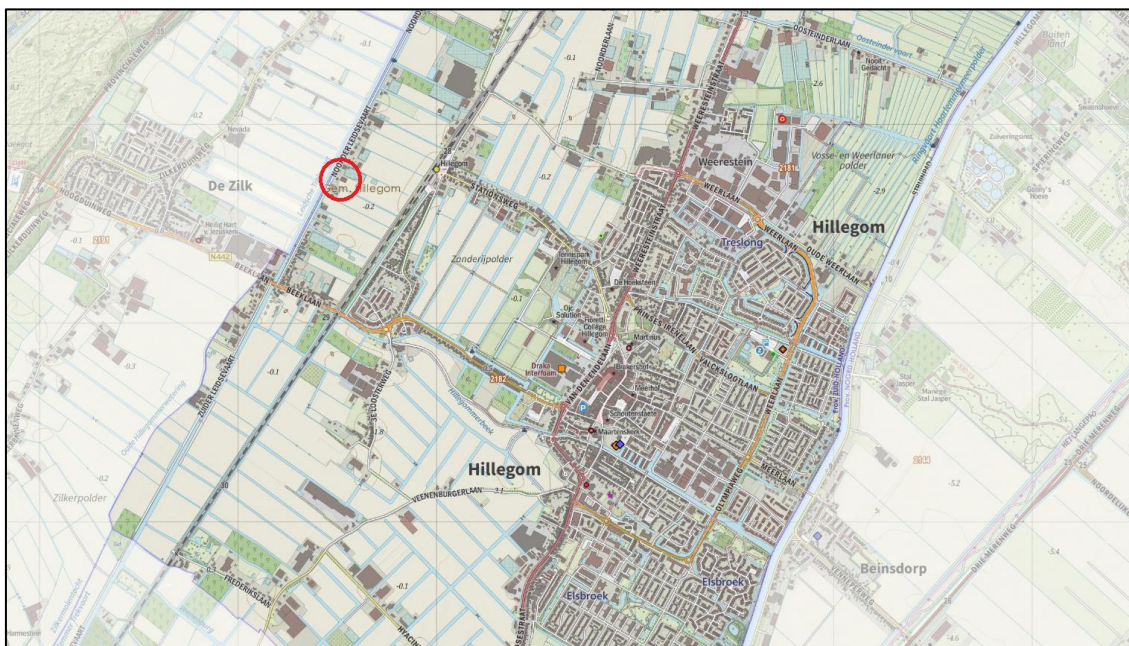
1.2 Doel van het project

Het planvoornemen is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997, eerste herziening' vastgesteld op 05-08-2009 (codering: NL.IMRO.05340000BPLandGeb97Hrz-). Het doel van deze omgevingsvergunning is het aantonen dat de transformatie naar burgerwoning past binnen een goede ruimtelijke ordening.

Ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient ter motivering van het afwijken van het bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden. Dit document voorziet daarin.

1.3 Ligging van het plangebied

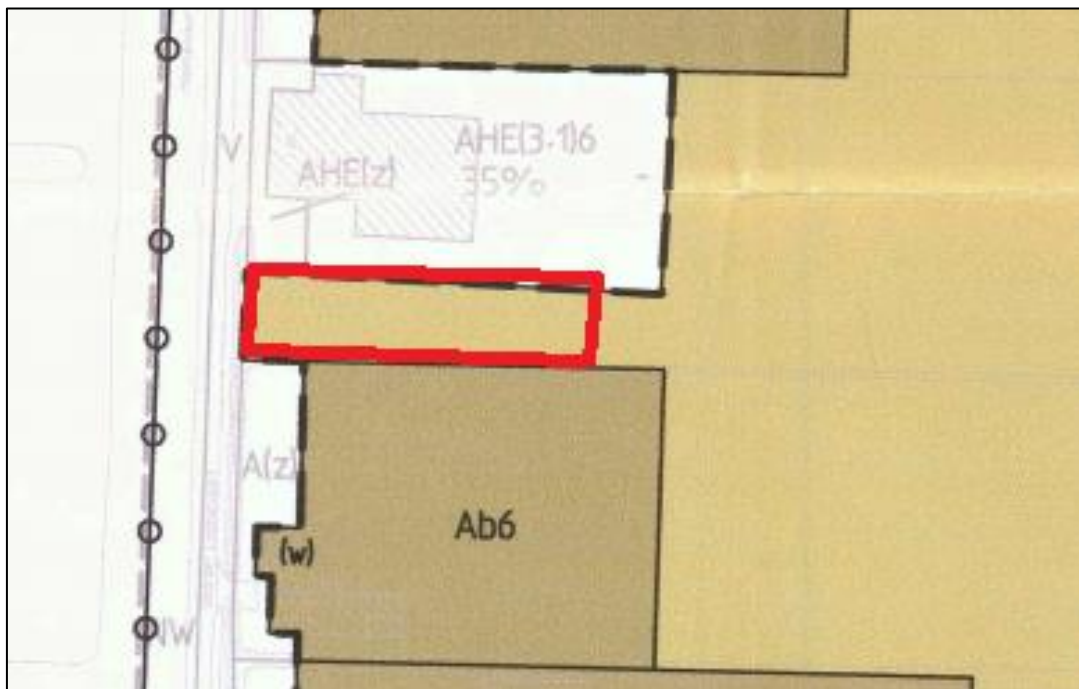
Het plangebied ligt ten westen van het Hillegom en ligt aan de trekvaart tussen Leiden en Haarlem. De trekvaart fungeert als een natuurlijke grens tussen de gemeente Hillegom en de gemeente Noordwijk. Het gebied kenmerkt zich door open landschap (bollenareaal) met aan de Noorder Leidsevaart verschillende agrarische bedrijven met daarbij horende bedrijfswoningen.



Figuur 2: Ligging van het plangebied, geprojecteerd op een deel van de topografische gemeentekaart van Hillegom

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997, eerste herziening' vastgesteld op 05-08-2009 (codering: NL.IMRO.05340000BPLandGeb97Hrz-). Het plangebied kent de volgende bestemming: Agrarisch doeleinden – bollencultuur



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan rond plangebied (rode omlijnd) – ruimtelijkeplannen.nl

Strijdigheid met het bestemmingsplan

Op grond van deze bestemmingen is de functiewijziging en transformatie van bedrijfswoning naar burgerwoning niet toegestaan.

Strijdigheid met het bestemmingsplan kan overeenkomstig artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden opgeheven met behulp van:

1. Binnenplanse vergunning;
2. Kruimelvergunning;
3. Uitgebreide omgevingsvergunning.

Gelet op het bouwplan in relatie tot het bestemmingsplan, zijn er geen binnenplanse afwijkmogelijkheden en valt het planvoornemen ook niet onder de zogenaamde kruimelgevallenregeling. Er moet daarom een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor het planologisch mogelijk maken van de gewenste ontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing biedt het toetsingskader om de planologische aanvaardbaarheid te onderbouwen.

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste en relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) is in 2012 vastgesteld en vervangt onder andere de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak. Daarnaast vervangt de visie ook de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse landelijke beleidsdocumenten. Daarmee is de SVIR het totaaldocument voor de ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau.

Van belang in de SVIR, is de grote mate van decentralisatie. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten; decentralisatie is het sleutelwoord. Dit geldt ook voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid. Enkele onderwerpen worden wel benoemd als nationaal belang. Die zijn geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Barro

Het Barro richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn.

Conclusie rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn. Derhalve is onderhavig (particulier) initiatief niet ladderplichtig.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en de beschrijving van de ruimtelijke structuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid met ambities en sturing. De provincie geeft hierin aan een uitnodigend perspectief te bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie bevat 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 natuurnvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Specifieke beoordeling wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer.

De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen. De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaat-robust ingericht en ingepast te laten zijn.

Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Omgevingsverordening

De beleidskeuzes uit de Visie, werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

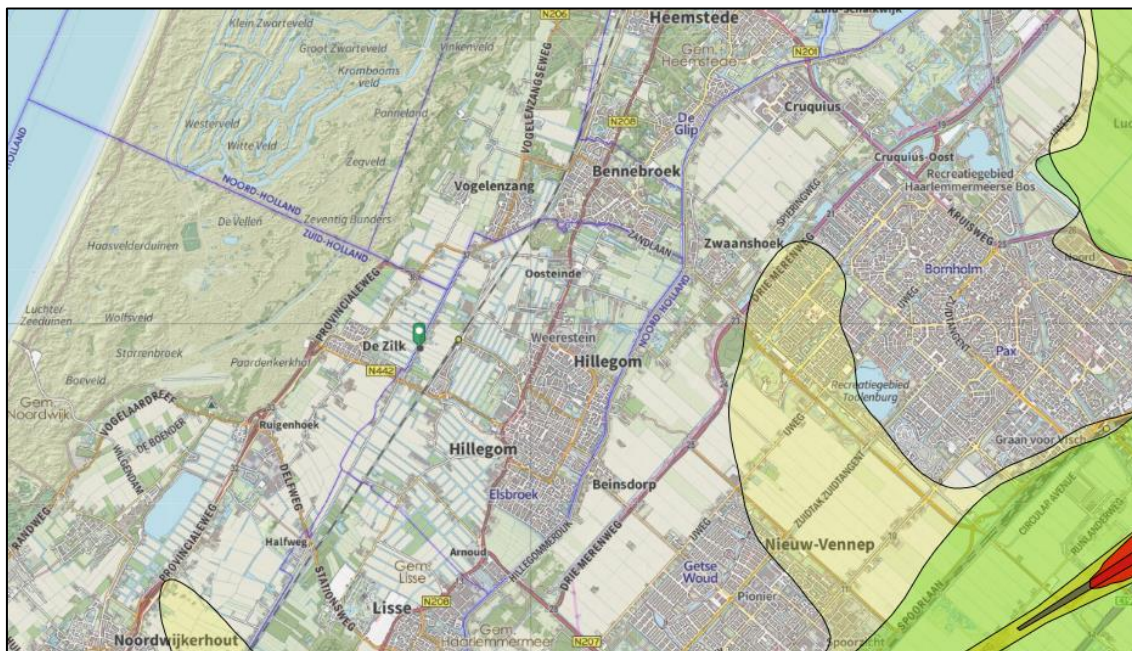
De verdere ontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek tot een vitale, economisch concurrerende en duurzame greenport is van provinciaal belang. In verband hiermee streeft de provincie naar herstructurering van het bollencomplex, landschapsverbetering en handhaving van het teeltareaal bollengrond. Het bollenteeltgebied is aangeduid op kaart 11 van de verordening. Binnen het bollenteeltgebied bevinden zich ook bedrijfsgebouwen, (bedrijfs)woningen met erf en de eventuele kassen van de bollenteeltbedrijven. De planlocatie bevindt zich binnen kaart 11 van de verordening.



Figuur 4: Uitsnede uit kaart 11, Bijlage II van de Omgevingsverordening

Luchthavenindelingbesluit Schiphol: 20Ke- contour

De planlocatie ligt buiten het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid, en buiten het beperkingsgebied van het LIB. Er is dus geen strijdigheid met het LIB.



Figuur 5: Uitsnede LIB Schiphol – gele cirkel rondom het plangebied

Beoordeling planvoornemen

In de verordening, gaat artikel 6.17 specifiek in op gebieden aangewezen als Bollenteeltgebied. De gronden (ook de gronden binnen deze omgevingsvergunning) laten primair bollenteeltbedrijven toe.

Binnen de omgevingsverordening is bepaald in de begrippenlijst (Bijlage I) dat onder bestemmingsplannen ook een omgevingsvergunning uitgebreide procedure vallen (zie artikel 1.1. onder begrip bestemmingsplan, onderdeel d).

Lid 4 van artikel 6.17, maakt het mogelijk om middels een bestemmingsplanprocedure (in dit geval met behulp van een omgevingsvergunning) onder voorwaarden andere ontwikkelingen mogelijk zijn dan bollenteelt. Aangezien de agrarische bedrijvigheid, welke gekoppeld waren aan deze bedrijfswoning in het verleden al zijn beëindigd, is er geen sprake meer van actieve bedrijvigheid. In het kader daarvan is het niet mogelijk om van de huidige bedrijfswoning in juridisch zin een plattelandswoning te maken. Hierdoor is het enkel mogelijk om de woning om te vormen in een burgerwoning als bedoeld in de ISG Greenport Duin- en Bollenstreek. Dit is ook in lijn met zowel het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid. Immers, in het vigerende bestemmingsplan is onder artikel 12 lid 16 (wijzigingsbevoegdheid na bedrijfsbeëindiging) al rekening gehouden met het omzetten van voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

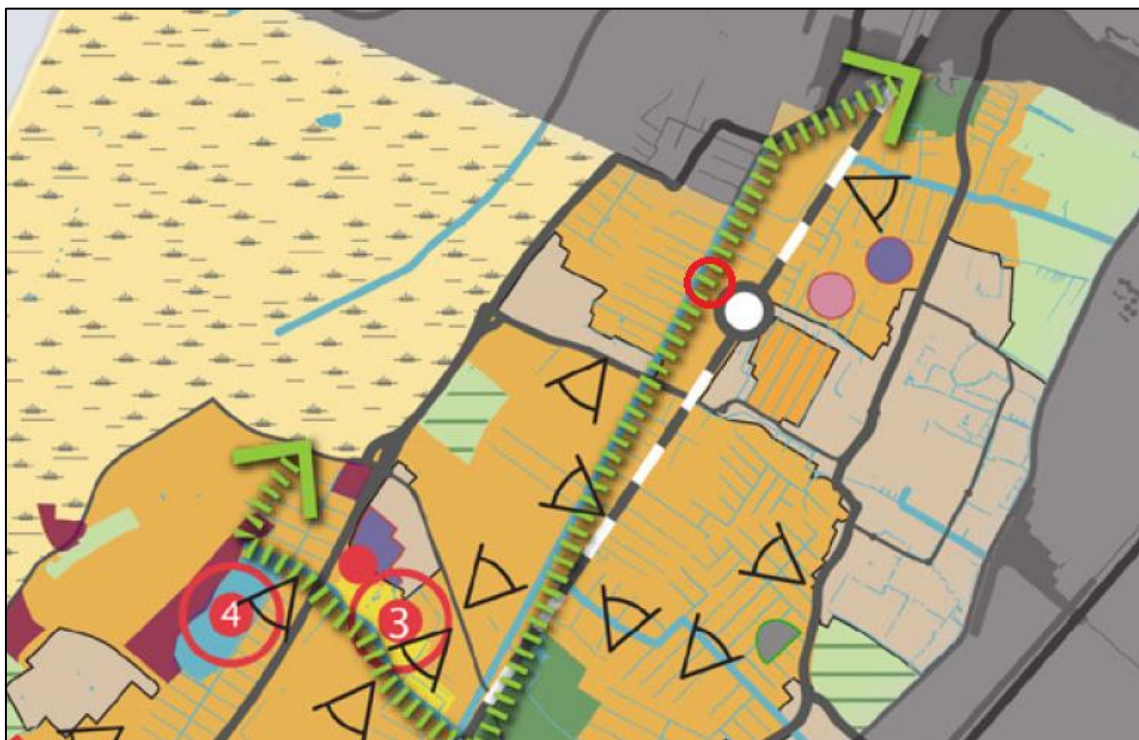
In paragraaf 2.1 is de Ladder voor duurzame verstedelijking al toegelicht. Daar is aangetoond dat er geen strijdigheid is. Ook is er geen strijdigheid met het LIB aangezien het plan niet binnen de grenzen van het LIB valt.

Greenport Duin- en Bollenstreek

Meer flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden voor het totale bollen- en sierteeltcomplex in de Duin- en Bollenstreek, met zijn productie, handel, distributie, onderzoek en promotie om te komen tot een Vitale Greenport, zonder daarbij het landschap verder te ‘verrommelen’.

Dat is tezamen met het herstel van het karakteristieke (bollen)landschap in één zin de ambitie van Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016, waarmee op hoofdlijnen voortgeborduurd wordt op de ISG uit 2009. Deze visie heeft naast de economische dus ook een sterke ruimtelijke component (herstel en bevordering openheid bollenlandschap), anders dan bijvoorbeeld in het Westland.

Deze Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is een uitgave van de vijf samenwerkende gemeenten in de Greenport Duin- en Bollenstreek, naast Hillegom zijn dat Katwijk, Lisse, Noordwijk en Teylingen. De Greenport Duin- en Bollenstreek is nog altijd goed voor 60% van de wereldhandel en -export in bloembollen (met een welhaast monopolie op de hyacint), met een handelsomzet van 550 miljoen euro en een exportwaarde van 415 miljoen euro. Daarmee neemt deze regio circa 10% van het nationale productieareaal en de daarmee samenhangende productiewaarde voor haar rekening. Om dit aandeel te waarborgen en bollenteeltbedrijven zich economisch te laten handhaven, wordt in de ISG ingezet op herstructurering en schaalvergroting. Het regionaal beleid is er vooral op gericht ruimte te bieden aan greenportgerelateerde bedrijven, oftewel het mogelijk maken van investeringen die onmiskenbaar bijdragen aan de kwaliteit van de Greenport.



Figuur 6: Plangebied in ISG 2016 aangegeven met rode cirkel

Het planvoornemen past binnen de regionale doelstellingen van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 (ISG 2016). Aangezien er fysiek niets wordt toegevoegd of afgebroken, veranderd er in ruimtelijke aspect niets aan de situatie. De huidige bebouwing blijft bestaan zoals het is. Hierdoor wordt gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot verdere verrommeling van het landschap, wat aansluit bij de ambitie van de ISG.

Conclusie provinciaal en regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het provinciaal en regionaal beleidskader. Verrommeling wordt tegen gegaan er de bebouwde ruimte wordt beter benut.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Hillegom 2030

Op 17 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Hillegom de Omgevingsvisie Hillegom 2030 'Heerlijk Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland' vastgesteld. Deze visie vervangt de Structuurvisie Hillegom 2008. In de visie worden de hoofdlijnen beschreven van de koers van Hillegom op weg naar 2030. Hierbij is duurzaamheid het leidende principe. In de Omgevingsvisie is Hillegom verdeeld in 6 deelgebieden. Per deelgebied zijn de belangrijkste karakteristieken en koers omschreven, te weten:

- duurzame bloementuin
- Hollandse weides
- historisch hart
- heerlijke woonplaats
- werkplaats Hillegom
- levendige linten



Figuur 7: Plangebied in omgevingsvisie Noordwijk 2030 aangegeven met rode cirkel

Het plangebied is gelegen in de Duurzame bloementuin en in de Levendige linten. Gezien er geen fysieke veranderingen plaatsvinden zijn er geen strijdigheden met Omgevingsvisie Hillegom 2030.

De koers binnen de gebieden Duurzame bloementuin bestaat in de Omgevingsvisie uit de volgende:

- Faciliteren van schaalvergroting en herstructurering bollenteeltbedrijven
- Overgang naar 100% emissieloze en residuvrije teelt
- Opwekken van duurzame energie
- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit en verstrekken gebiedskarakteristieken
- Benutten van recreatieve potenties
- Verhogen biodiversiteit
- Geen verslechtering milieukwaliteit

Toetsing aan Duurzame bloementuin

Doordat de bestaande bebouwing behouden blijft, zal er geen nieuwbouw plaatsvinden met de eventueel daarbij behorende uitbreiding. Dit zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. De uitstraling van de omgeving blijft passend binnen de koers van Duurzame bollentuin aangezien het gebied achter de woning beschikbaar blijft voor agrarische teelt. Er vindt geen verslechtering plaats van de milieukwaliteit, aangezien er geen bedrijfsactiviteiten plaats zullen vinden op dit perceel.

Voor de Levendige linten geldt dat er wordt ingezet op:

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

Toetsing aan Levendige linten

Deze locatie is in de Omgevingsvisie aangewezen als een locatie binnen de boezemlinten. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- behouden van de verspreide bebouwingsstructuur
- behoud en versterking van het zicht op het water
- behouden van de asymmetrie: slechts aan één zijde bebouwing

In het buitengebied is het belangrijk dat doorzichten naar het achterliggende landschap worden behouden. Zo is het bijvoorbeeld niet toegestaan om Greenportwoningen te clusteren achter het lint, tenzij dit aansluitend aan de kern Hillegom plaatsvindt en hierbij geen waardevolle zichtlijnen worden weggenomen. In dit geval wordt er aangesloten bij de ambities voor het verbeteren van de leefbaarheid. Zo draagt de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning bij aan de ambitie van het terugdringen van overlast en onveilige situaties als gevolg van (vracht)verkeer en bedrijfsactiviteiten, aangezien er geen bedrijf meer wordt gehouden.

Woonprogramma 2020 – 2024: naar een duurzaam evenwicht

Het 'Woonprogramma 2020 – 2024: naar een duurzaam evenwicht' is een uitwerking van de omgevingsvisie 'Heerlijk Hillegom'. In dit woonprogramma worden de visie, ambities en keuzes op het gebied van wonen in de gemeente Hillegom voor de komende jaren beschreven. Gezien het feit dat dit planvoornemen enkel een planologische en geen fysieke verandering is, zijn er geen strijdigheden met het woonprogramma.

(Ontwerp)Omgevingsplan

De gemeente Hillegom heeft het ontwerp omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij vanaf woensdag 12 februari 2020 tot en met 25 maart 2020 ter inzage gelegd. Dit betekent dat er ook aan het Omgevingsplan getoetst dient te worden.

Het omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij is opgebouwd uit twee belangrijke elementen: 'Activiteiten' en 'Functiegebieden'. Voor wat betreft de 'Activiteiten' dient er gekeken te worden naar de activiteit 'Gebruik'.

Gebruik

Artikel 2.11 (toegelaten activiteiten)

Om te toetsen aan het gebruik, wordt gekeken naar artikel 2.11 (toegestane activiteiten). Daar is opgenomen welke activiteiten er zijn toegestaan. Hieruit volgt dat zaken die zijn opgenomen in het werkingsgebied 'legalisering gebruik' (lid a) en bestaande legale gebruiksactiviteiten zijn toegestaan (lid b).

Aangezien voor beide leden geldt dat er deze op dit moment (nog) niet van toepassing zijn (immers is het gewenste gebruik op dit moment ook nog niet planologisch vergund in het huidige bestemmingsplan), dient er gekeken te worden naar de overige leden van het artikel.

Artikel 3.2 en artikel 3.11(toegelaten gebruiksactiviteiten)

Vervolgens blijkt uit lid c en f van artikel 2.11 dat ook zijn toegestaan, zaken die voldoen aan de algemene regels van de 'Duurzame bloementuin' (art. 3.2) en de 'Levendige linten' (art. 3.11). Uit de betreffende artikelen volgt dat de woningen zoals voorzien niet zonder meer is toegestaan. Onder artikel 3.2 blijkt dat er enkel bedrijfsactiviteiten van grondgebonden bollenteeltbedrijven zijn toegestaan. Onder artikel 3.11 blijkt dat er onder de toegelaten gebruiksactiviteiten bed and breakfast en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn toegestaan. Dit betekent dat er een vergunning nodig is.



Figuur 8: Uitsnede Kaart: functies van het (ontwerp)omgevingsplan

Artikel 3.3 en 3.12 (beoordelingsregels vergunning)

Gelet op de beoordelingsregels vergunning (respectievelijk artikel 3.3 en 3.12) volgt dat een omgevingsvergunning enkel verleend wordt indien de activiteiten in voldoende mate bijdragen aan de doelstellingen zoals benoemd in de betreffende afdelingen (respectievelijk artikel 3.1 en artikel 3.10).

Artikel 3.1 en artikel 3.10 (doel functietoedeling)

De desbetreffende artikelen over de 'Duurzame bloementuin' en de 'Levendige linten', zijn directe verwijzingen naar de huidige Omgevingsvisie. De gemeente heeft de doelstellingen uit de omgevingsvisie als open norm opgenomen in het omgevingsplan. Onder het kopje Omgevingsvisie Hillegom 2030 is al reeds vastgesteld dat dit plan past binnen de beschreven koersen van de beide deelgebieden. Ook vanuit het (ontwerp)Omgevingsplan geldt dat de plannen de doelstelling van het omgevingsplan niet belemmeren.

Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het bovenstaande, vormt het gemeentelijk beleid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

3 Planbeschrijving

3.1 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft de planologische omzetting van de bestaande bedrijfswoning aan de Noorder Leidsevaart 24 te Hillegom naar een burgerwoning.



Figuur 9: Woning Noorder Leidsevaart 24, Hillegom

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

De situatie omtrent de ontsluiting blijft ongewijzigd, voor dit aspect zijn er dan ook geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Parkeren

De gemeente Hillegom heeft parkeerbeleid vastgesteld voor haar grondgebied. Dit is gedaan middels het vastgesteld Parapluplan Parkeren met identificatienummer NL.IMRO.0534.pbpparkeren-va01. Hierin zijn de gemeentelijke parkeernormen voor zowel wonen als overige functies opgenomen.

Voorheen kon de juridische verankering van parkeernormen worden geborgd via de bouwverordening. Door wijzigingen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de juridische borging van dit parkeerbeleid nu te gebeuren via het bestemmingsplan. Om deze reden is voor het gehele grondgebied van de gemeente Hillegom een partiële herziening opgesteld, die aanvullend geldt op de vigerende bestemmingsplannen. De parkeernorm is gebaseerd op kencijfers van het CROW.

Het plan is getoetst aan de 'Nota parkeernormen' van de gemeente Hillegom. Deze is in 2016 vastgesteld. Met de bouw van een woning dient te worden voldaan aan de gestelde parkeernorm zoals genoemd in de Nota. Daarnaast is het algemene uitgangspunt van de Nota dat bij functieveranderingen de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden gerealiseerd.

Conform de Nota is de parkeernorm voor een woning (in het buitengebied, een niet gestapelde woning met meer dan 150m² bvo) 2,2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Naar boven afgerond is dat 3. Deze benodigde parkeerplaatsen zijn op het eigen terrein aanwezig. Daarmee wordt er voldaan aan de parkeernorm.



Figuur 10: Parkeermogelijkheden op eigen terrein

Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op bovenstaande bevindingen vormt dit aspect geen belemmering voor het planvoornemen.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de belangrijkste milieu- en omgevingsaspecten in het kader van deze ontwikkeling.

4 Milieuaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning valt strikt genomen niet binnen de definitie van kolom 1 'een stedelijk ontwikkelingsproject'. Bovendien wordt de drempelwaarde van 2.000 woningen met dit planvoornemen niet gehaald. Derhalve is het hier niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfs-indeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt 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 is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

Beoordeling planvoornemen

In de huidige situatie wordt de bestemming al aangemerkt als geluidsgevoelig object en is het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmering. Hierdoor is in de nieuwe situatie het aspect bedrijven en milieuzonering ook geen belemmering. De agrarische bedrijfsfunctie op het naastgelegen perceel Noorder Leidsevaart 26 zal ook verdwijnen. Dit gegeven vormt dus ook geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling mits de bedrijfsbestemming van het perceel Noorder Leidsevaart 26 inderdaad wordt omgezet naar wonen. Er is voldoende afstand tussen de nieuwe woningen en bestaande (en toekomstige) bedrijven.

4.3 Geluidhinder

Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) in principe beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Er bevinden zich in de buurt van het plangebied geen grote lawaaimakers overeenkomstig bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), noch een gezoneerd industrieterrein conform artikel 40 Wgh (industrielawaai). Ook is er in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijn (railverkeerlawaai) en ligt het plangebied niet binnen een geluidszone ('20 Ke-contour') van een luchthaven (luchtvaartverkeer-lawaai).

Beoordeling planvoornemen

Aangezien in de huidige situatie al sprake is van een woning en dit in de nieuwe situatie niet wijzigt, is een beoordeling op het aspect wegverkeerslawaai niet aan de orde. Gelet op het feit dat er geen nieuwbouw plaatsvindt, de woning niet pal aan de weg ligt én de Noorder Leidsevaart een rustige weg is, wordt geconcludeerd dat een akoestisch onderzoek niet doelmatig is.

Conclusie geluidhinder

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect geluidhinder geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Beoordeling planvoornemen

Het plan betreft de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Gezien de omvang van het plan is dit plan 'Niet in betekenende mate' (NIBM). Dit betekent dat de omzetting niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie luchtkwaliteit

Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Stikstofdepositie

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) – dat juli 2015 van kracht werd – berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit leidde tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden die bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Met behulp van AERIUS Calculator kan berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op relevant Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de bouw/aanlegfase als de gebruiksfase doorgerekend te worden.

Beoordeling planvoornemen

Aangezien er geen fysieke veranderingen plaatsvinden en omdat er in de huidige situatie ook al een bestemming wonen heeft vormt het aspect stikstofdepositie geen belemmering voor het planvoornemen.

De stikstofberekening is uitgevoerd met de AERIUS Calculator van 16 september 2019. Inmiddels is er op 15 oktober 2020 een update van de AERIUS Calculator geweest. De update heeft geen gevolgen voor de conclusie en daarom is het niet doelmatig een stikstofberekening uit te voeren. Dit is afgestemd met de Omgevingsdienst West-Holland.

Conclusie stikstofdepositie

Per saldo leidt het planvoornemen niet tot een significante verandering in stikstofdepositie. Dit aspect vormt verder geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. Deze begrippen zijn in de wet eenduidig gedefinieerd, en in de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, en een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is. Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat er (beperkt) kwetsbare objecten (kunnen) worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6} /jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Indien het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico vooraf gaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens (de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit). Gesteld kan worden dat aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron niet meetelt voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Beoordeling planvoornemen

In de nabije omgeving van het planvoornemen zijn geen risicobronnen gelegen. Het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning heeft geen gevolgen voor het aspect externe veiligheid.

Conclusie externe veiligheid

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Bodemgeschiktheid

Door IDDS is er een milieuhygiënisch vooronderzoek en een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. De aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging (van bedrijfswoning naar burgerwoning).

Beoordeling planvoornemen

De volgende bevindingen zijn de belangrijkste uit het onderzoek:

- Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. Plaatselijk zijn bijmengingen met baksteen aangetroffen. Deze worden als niet asbestverdacht aangemerkt;
- De bovengrond in de noordelijke hoek van het perceel is licht verontreinigd met zink. De bovengrond op het overige deel is niet of licht verontreinigd met de onderzochte stoffen;
- De ondergrond en het grondwater zijn niet tot licht verontreinigd met de onderzochte stoffen.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Beperkingen inzake de bestemmingswijziging worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Het volledige rapport van het verkennend bodemonderzoek met kenmerk 2001N282/ISO/rap2 is bijgesloten als bijlage.

Conclusie bodemgeschiktheid

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning.

4.8 Flora en Fauna

Bij het ruimtelijke plan toetst het bevoegd gezag aan de Wet natuurbescherming (Wnb). In het kader van deze wet moet niet alleen de invloed op beschermde soorten worden vastgesteld, maar ook of de ruimtelijke ingreep negatieve invloed heeft op beschermde (Natura 2000) gebieden. Doel van de quickscan is het toetsen van de plannen aan de Wnb, zodat inzichtelijk wordt welke maatregelen getroffen moeten worden om overtreding van deze wet te voorkomen.

Beoordeling planvoornemen

Omdat er geen fysieke veranderingen plaatsvinden vormt het aspect ecologie geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie flora en fauna

Omdat er geen fysieke veranderingen plaatsvinden vormt het aspect ecologie geen belemmering voor het planvoornemen.

5 Watertoets

5.1 Algemeen

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m² verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m³ waterberging.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. Standstill beginsel: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).
2. Verbetering: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

5.2 Beleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau zijn het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Hillegom met name relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met, en in aanvulling op, de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente.

Waterbeheerplan 5: Waardevol Water

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samenwerken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer.

De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen.

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

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna een digitale watertoets moet uitwijzen of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a) Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b) Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c) Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d) Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

5.3 Beoordeling planvoornemen

Gezien er geen fysieke wijzigingen plaatsvinden vormt het aspect water geen belemmering voor het planvoornemen. Een nadere uitwerking van de Watertoets is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie watertoets

Gelet op het voorgaande zijn er in het kader van de planontwikkeling geen watercompenserende maatregelen nodig. Het aspect water vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valletta, ook wel de Conventie van Malta genoemd. Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Op 1 juli 2016 is de Wamz met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet, sindsdien dé wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Valletta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- Het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- Het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- De verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

In het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 toegekend.

Waardenkaart

In 2014 en 2020 is de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Hillegom geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe waardenkaart met bijbehorend rapporten:

- Wink, K., 2014: Archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom (Raap-rapport 2852)
- Brandenburgh, C., 2020: Graven in archieven. Een niet-gravend verstoringsonderzoek in debollengemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen

Beoordeling

Op grond van de archeologische waarde kaart geldt voor het plangebied geen archeologische verwachting. Volgens de geactualiseerde kaart uit 2020 is het plangebied volledig vrijgegeven vanwege een zeer lage archeologische verwachting en/of een diepe bodemverstoring. Bij dit soort verwachtingszones is archeologisch onderzoek niet nodig. Het aspect archeologie is dus geen belemmering voor het planvoornemen.

6.2 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de planlocatie is geen dubbelbestemming aangaande een cultuurhistorische vrijwaringszone (bijvoorbeeld van een molenbiotoop) van toepassing.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt is er geen belemmering voor het planvoornemen.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning, die gezien de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan de uitgebreide procedure kent. Op grond van artikel 2.12 van de Wabo is op de voorgenomen planontwikkeling afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit zes weken ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen betreffende het ontwerpbesluit. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging wordt beslist over de vaststelling.

Procedure

Van 23 juni 2021 tot en met 3 augustus 2021 heeft een ontwerp van het plan ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. In deze periode zijn geen reacties binnengekomen. Het plan wordt daardoor ongewijzigd vastgesteld.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer of ontwikkelaar.

De kosten voor de hiervoor beschreven gewenste ontwikkeling en eventuele daaruit voortvloeiende planschadeclaims komen in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

7.3 Eindconclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en plangebied, zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

Er zijn naar onze mening geen zwaarwegende bezwaren aan te voeren tegen de realisatie van het plan.

IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
Noordwijk (ZH)

8 Bijlagen

- Rapport milieuhygiënisch Verkennend bodemonderzoek (IDDS B.V.; kenmerk 2001N282/ISO/rap2; d.d. 12 juni 2020)