



HavenLand *Experts in ruimtelijke ontwikkeling en duurzaamheid*

Nieuwe woning

Oude Weerlaan 59a, Hillegom



HavenLand
De Vlashoven 48
2211 WP Noordwijkerhout
06-28312253
www.havenland.nl



Nieuwe woning Oude Weerlaan 59a, Hillegom

Datum : 28 april 2022

Kenmerk : FH/210915 GRO.docx

Auteur : Ir. F.W.A. Helsloot; C. Bos

Opdrachtgever : J. Hazenoot en A.A. Hazenoot-Lobbezoo



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Initiatief	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Ruimtelijk beleidskader	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Nationaal beleid	10
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Regionaal beleid	13
3.5	Gemeentelijk beleid	16
4	Gevolgen voor ruimte en milieu	19
4.1	M.e.r.-beoordeling	19
4.2	Bedrijven	19
4.3	Bodem	19
4.4	Duurzaamheid	20
4.5	Ecologie	20
4.6	Externe veiligheid	22
4.7	Geluid	23
4.8	Lucht	24
4.9	Archeologie	24
4.10	Stedenbouwkundig advies	24
4.11	Water	25
4.12	Communicatie	25
4.13	Planschade	25
5	Uitvoerbaarheid	26
5.1	Economische uitvoerbaarheid	26
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
Bijlage 1	Analyse bestemmingsplannen en vergunningen Oude Weerlaan 59a, Hillegom	27
1.	Aanleiding	27
2.	Bestemmingsplan landelijk gebied 1978	27



3.	Bestemmingsplan de Polders 2000	28
4.	Beheersverordening De Polders 2013.....	29
5.	Analyse	29
6.	Vervolg.....	30

COPYRIGHT

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze rapportage mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van HavenLand.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie Oude Weerlaan 59a te Hillegom betreft een bouwvlak in het veehouderijgebied van de Vosse- en Weerlanerpolder. De bodem behoort tot de lage enkeerdgronden en wordt in de omgeving aangeduid als veenweidegebied. De locatie is niet geschikt voor de tuinbouw en de omgeving is inmiddels verworpen tot een woon- en industriegebied. Langs de Oude Weerlaan zijn diverse woningen gebouwd en bevat voor de rest veel stadsrandfuncties, zoals de scouting, paardenweides en kleinschalige bedrijven. De Oude Weerlaan vormt daarmee een levendig lint, op de rand van de polder. Achter het levendige lint ligt het weidegebied van de Vosse- en Weerlanerpolder, met een functie voor natuur, recreatie en veehouderij. Dat het perceel op nummer 59a al een halve eeuw in gebruik is voor het verzorgen van enkele paarden past goed in dit beeld. In 1974 is hier met vergunning een stal gebouwd en in 1984 is vergunning verleend voor het vernieuwen en vergroten van de stal. Het gebruik van het perceel en de verzorging van de paarden zouden er bij gebaat zijn wanneer op deze locatie een woonhuis aanwezig zou zijn. Daarom hebben de eigenaren onderhavig plan opgevat.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Oude Weerlaan, zoals op onderstaande kaarten met de rode pijl is aangegeven. Het perceel is kadastraal bekend als Hillegom B5775. Het perceel heeft een oppervlakte van 4.590 m² en is gedeeltelijk bebouwd.





1.3 Geldend bestemmingsplan



Op basis van de beheersverordening 'De Polders', door de gemeenteraad vastgesteld op 17-10-2013, is op 2-12-2020 het principebesluit genomen tot medewerking aan het plan. Voor het gebied is inmiddels het omgevingsplan 'Hillegom Buitengebied en de Zanderij' van toepassing.

In het omgevingsplan is het gebied aangewezen als herstructureringsgebied, bollenteelt klasse 2. Dat is een vreemde aanduiding, aangezien hier nooit bollen hebben gestaan en de grond ook niet geschikt is voor bollenteelt. De locatie ligt geheel binnen het bouwvlak. Verder kent de locatie de functieaanduidingen levendige linten en hollandse weides.

Behalve dat de bodem niet geschikt is voor de bollenteelt, zijn de percelen aan de Oude Weerlaan te klein om een rendabel bollenteeltbedrijf uit te oefenen. Daarbij is deze bestemming ook niet in overeenstemming met het huidige en historische gebruik. In de bijlage is gemotiveerd waarom we er van uit moeten gaan dat de bestemming berust op een vergissing. De ruimtelijke onderbouwing wordt daarom gemotiveerd vanuit het overige ruimtelijke beleid dat op de planlocatie betrekking heeft.

In de omgevingsvisie en het omgevingsplan is gekozen voor een andere tweedeling, waarbij het plangebied de aanduiding 'Levendige Linten' heeft gekregen en het gebied daarachter 'Hollandse Weides'. Deze tweedeling sluit meer aan bij de historische en gewenste ontwikkeling van het perceel. In het hoofdstuk over het gemeentelijk beleid (paragraaf 3.5) wordt een onderbouwing gegeven voor de goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt nader uitleg gegeven aan de bestaande situatie en het voorgenomen plan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid van de overheid. Uit dit hoofdstuk blijkt dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de randvoorwaarden uit oogpunt van milieu en in hoofdstuk 5 op de haalbaarheid van het plan.

In de bijlage is een analyse opgenomen van de planologische historie van het perceel. De vraag doet zich namelijk voor waarom op een klein, nat en geïsoleerd perceel, dat al een halve eeuw gebruikt wordt door paarden en ander kleinvee, de bestemming Agrarisch – Bloembollen heeft gekregen. Geconcludeerd wordt dat er op deze locatie een andere invulling wenselijk is.



2 Initiatief

2.1 Huidige situatie

De achterste helft van het perceel maakt deel uit van de open Vosse- en Weerlanerpolder. Deze polder wordt vooral extensief gebruikt voor het al dan niet hobbymatig houden van paarden. Zo geldt dat ook op onderhavig perceel. De eigenaren houden er zelf enkele paarden en laten bebouwing en terrein ook gebruiken door familie, vrienden en derden om hun paarden te houden en verzorgen. Deze functie past goed in de stadsrandzone, die de Oude Weerlaan is. Het extensieve landgebruik maakt ook dat de polder erg aantrekkelijk is voor recreatie. Daarnaast hebben zich in de polder natuurwaarden ontwikkeld, die zich onderscheiden van de omliggende gebieden (bollenvelden, akkerbouw en stedelijk gebied). Op het perceel zelf zijn geen bijzondere natuurwaarden, die komen meer voor in het middengebied van de polder dan aan de verstedelijkte randen.

De bebouwing op het perceel is gebouwd als stalruimte, opslag, kantine, verzorging en bijbehorende functies. Het voorterrein is een speelterrein voor kinderen, met een klimkasteel en trampoline. De percelen direct grenzend aan het plangebied, zowel links als rechts, kennen een woonbestemming en zijn ook als zodanig in gebruik. Dit maakt het vrijwel onmogelijk hier nog een agrarisch bedrijf uit te oefenen.

De gemeente hecht veel waarde aan het landschap. Betekende dat in 2000 nog dat percelen langs de Oude Weerlaan beplant of bebost moesten worden (zie 13), anno 2020 betekent dat doorzichten en het kunnen ervaren van het polderlandschap vanaf de openbare weg. Als gevolg van het eerdere beleid, het bebouwingslint en de beplanting langs de Oude Weerlaan is er vrijwel geen doorzicht naar het achterland. Ook bij het plangebied is er nauwelijks zicht op het achterland (zie Figuur 1).

2.2 Toekomstige situatie

Het plan van de eigenaren is om op het voorterrein, dat nu in gebruik is als speelterrein, een woning te bouwen (Zie Figuur 2). De Vosse- en Weerlanerpolder kenmerkt zich door openheid in het midden en sterk verstedelijkte randen langs de west- en zuidzijde. De locatie waar de nieuwe woning voorzien is, valt binnen de verstedelijkte zuidelijk rand van de polder, aan de Oude Weerlaan. Langs de Oude Weerlaan zijn niet alleen diverse woningen gebouwd, maar komen veel stadsrandfuncties voor, zoals de scouting, paardenweides, skaeve huskes en kleinschalige bedrijven. De Oude Weerlaan vormt daarmee een levendig lint, op de rand van de polder. Het onderhavige perceel op nummer 59a is al een halve eeuw in gebruik voor het verzorgen van paarden. De functie past goed in dit beeld. In 1974 is hier met vergunning een stal gebouwd en in 1984 is vergunning verleend voor het vernieuwen en vergroten van de stal. Het gebruik van het perceel en de verzorging van de paarden is er bij gebaat zijn om op deze locatie een woonhuis te bouwen, van waaruit intensiever toezicht en verzorging van de dieren kan plaatsvinden.

In stedenbouwkundig opzicht wordt het lint afgemaakt. De woning past zorgvuldig in het ritme van woningen langs de Oude Weerlaan en wordt in een logische lijn geplaatst met de omliggende bebouwing. Daarbij sluiten de nokrichting en vormgeving aan bij de structuur van de Oude Weerlaan (Zie Figuur 3). De woning wordt wat verder naar achteren geplaatst, past daarmee goed tussen de direct aangrenzende woningen op nr. 57 en 59 en komt in lijn met andere woningen zoals nr. 55 en 43 (Zie Figuur 3). Hierdoor ontstaat er een doorzicht tussen de woning op nr. 59 en de nieuw geplande woning. Het doorzicht wordt vergroot doordat de initiatiefnemer de in 1984 toegevoegde verdieping van de bestaande stal wil verwijderen en vervangen door een laag puntdakje, dat qua vormgeving goed aansluit bij de woning. Het verwijderen van de verdieping



geeft een onverwacht groot effect in de beleving van het gebied (zie Figuur 2). Daar komt bij dat het rommelige karakter van het voorterrein zal verdwijnen als gevolg van de bouw van een nieuwe woning.



Figuur 1 Bestaande situatie



Figuur 2 Nieuwe situatie



Figuur 3 Stedenbouwkundige opzet



3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk aangegeven in hoeverre het plan past binnen het nationale, regionale, provinciale en lokale beleid.

3.2 Nationaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Toetsing

Het plangebied valt niet binnen een van de terreinen waarop het rijksbeleid inzet. De 13 belangen worden niet door het plan geschaad. Daarmee geeft de SVIR beslissruimte aan de gemeente. Het plan past daarbij goed in de ruimte die wordt gegeven aan kleinschalige natuurlijke groei, aansluitend bij de woonwensen van mensen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de 13 nationale belangen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.2.3 Ladder voor stedelijke verduurzaming

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel



bij de toepassing van de ladder. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Toetsing

Voor woningbouw geldt dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling betreft één woning en is hiermee niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling, ofwel verstedelijking. De ladder hoeft bij dit traject niet te worden toegepast.

3.2.4 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggende plan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast kent de provincie operationele doelstellingen, die zijn uitgewerkt in uitvoeringsprogramma's en –plannen. Geen van deze programma's en plannen zijn van invloed op onderhavig plan. Zij komen hier dan ook verder niet aan de orde.

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2021)

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit kaartbeelden, waarbij een nadere toelichting van het provinciale belang wordt gegeven. De volgende zijn van belang:

- de groene ruimte en de groenblauwe structuur. De provincie zet in op de groenblauwe structuur, een samenhangend stelsel dat een verbinding vormt tussen stad en platteland. Het recreatieve netwerk voor fietsen, varen, wandelen en paardrijden, vormt een belangrijke drager van de groenblauwe structuur. Deze structuur staat in verbinding met de gebieden van bijzondere kwaliteit (natuur en kroonjuwelen), de erfgoedlijnen en de overige landschappen in de provincie. De landbouw kan op diverse manieren verbreden en inspelen op de nabijheid van de stad. Kleine maatregelen kunnen bijdragen aan klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- Ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteitskaart bevat de belangrijkste kenmerken (richtpunten) van een gebied. Karakteristiek voor Zuid-Holland zijn de delta-, veen-, rivieren- en kustlandschappen. Deze moeten herkenbaar blijven. De provincie beschrijft hoe zij kwaliteit van een gebied bij nieuwe ontwikkelingen willen behouden of versterken. Een plan dat de kwaliteiten van een gebied versterkt is in ieders belang. Bij kwaliteit gaat het om evenwicht in de functionaliteit, duurzaamheid en de beleving van een gebied. De provinciale richtpunten zijn:
 - 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;



Toetsing

De planlocatie is in particulier gebruik voor hobbymatige paardenhouderij. Dit past goed bij de provinciale visie op het recreatieve netwerk. Met de bebouwing wordt goed ingespeeld op de landschappelijke lijnen en de nabijheid van het dorp. Met het plan wordt een gebiedsvreemd element (2^e klasse bollengrond) verwijderd en het contrast tussen het afgezande bollengebied en de (enigszins) gave strandvlakte versterkt.

Ruimtelijk speelt het plan in op de overgang tussen het bebouwingslint aan de Oude Weerlaan en het groene, landelijke en recreatieve karakter van de Vosse- en Weerlanerpolder. De ruimtelijke kwaliteiten die de provincie beschrijft zijn van toepassing op de geestgronden van de Bollenstreek, maar niet op de enkeerdgronden van deze polder. De ruimtelijke kwaliteiten van de Vosse- en Weerlanerpolder uiten zich hier in het recreatieve, ecologische gebruik van het middendeel en dicht bebouwde zuid- en westranden. Door de toevoeging van de woning in het lint en de vervanging van het hoge zadeldak door een laag dakje waar je goed overheen kan kijken, versterkt het plan de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. Doordat daarbij het wezensvreemde element “bollenteelt” omgezet wordt in gras, krijgt het land een invulling die beter past bij de kwaliteiten die de locatie reeds bezit.

Het plan past binnen de omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.3.2 Omgevingsverordening (2021)

In de Omgevingsverordening Ruimte van de provincie Zuid Holland worden ruimtelijke ontwikkelingen geclassificeerd middels de termen ‘inpassen’, ‘aanpassen’ en ‘transformatie’. Er is sprake van inpassen als de ontwikkeling aansluit bij de bestaande gebiedsidentiteit en niet in wijzigingen op structuurniveau voorziet. Er is sprake van aanpassen als de ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar in wijzigingen op structuurniveau voorziet. Een ontwikkeling wordt gezien als transformatie als de ontwikkeling niet past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en er een nieuwe identiteit ontstaat.

In de Omgevingsverordening is aangegeven dat de planlocatie zich bevindt binnen beschermingscategorie 2. Binnen beschermingscategorie 2 wordt in principe geen transformatie toegestaan. De ontwikkeling moet dus passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

Toetsing

De toevoeging van een enkele woning heeft geen significante impact op de gebiedsidentiteit. Het gebied staat aangemerkt als recreatiegebied, maar er wordt ook gewoond langs de randen. Het beoogde gebruik sluit hierop aan en maakt de bestaande lintbebouwing langs de Oude Weerlaan af.

De planlocatie ligt echter wel in het gebied dat is aangewezen als primair bollenteeltgebied en heeft ook een bestemming ten aanzien van bollengrond. In de omgevingsverordening is een sterke bescherming van het bollenteeltgebied opgenomen, waarbij het bestaande areaal in stand moet worden gehouden. Met de exacte ligging van het bollenteeltareaal wordt flexibel omgegaan, om ruimte voor ontwikkelingen binnen en buiten de bollenteelt te houden. De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij GOM is in het leven geroepen om de structuurversterking van het gebied te begeleiden. Eén van de instrumenten van de GOM is de bouw van Greenportwoningen. Greenportwoningen mogen gebouwd worden, wanneer er een overeenkomst wordt gesloten met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij, waarbij het verlies aan bollengrond wordt gecompenseerd, bollengrond wordt opgewaardeerd naar 1^e klasse en/of een financiële compensatie plaatsvindt waarmee het verlies aan bollengrond kan worden gecompenseerd. De tot bollengrond bestempelde percelen zijn van zeer slechte kwaliteit (zgn. 2^e klasse) en daarom nog nooit gebruikt voor de teelt van bollen. Om hier 1^e klasse bollengrond van te maken zou een hoge investering nodig zijn (meer dan €40/m²), waarna een voor de bollenteelt te klein en daardoor onbruikbaar perceel ontstaat. Voor de bouw van de Greenportwoning is de vereiste overeenkomst met de GOM gesloten en is een financiële afdracht aan



de GOM overeengekomen. Daarmee is aan de voorwaarden voldaan. Het plan is in overeenstemming met de omgevingsverordening.

3.3.3 Provinciale ladder

De provincie Zuid-Holland heeft de Ladder voor duurzame ontwikkeling opgenomen in haar Verordening ruimte als een instrument dat ingezet wordt voor zorgvuldig ruimtegebruik en om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Aan de hand van de ladder en op grond van artikel 3.1.6 lid 2 en 4 Bro, dient de overheid nieuwe stedelijke ontwikkelingen te toetsen en motiveren aan de hand van de drie treden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

Voor woningbouw geldt dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling betreft één woning en is hiermee niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling, ofwel verstedelijking. De ladder hoeft bij dit traject niet te worden toegepast.

3.3.4 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De kern Hillegom maakt onderdeel uit van de regio Holland Rijnland, waarvoor de betrokken gemeenten gezamenlijk een visie hebben ontwikkeld om te werken aan de toekomst van de regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar wordt gewerkt aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen.

De Regionale Structuurvisie (RSV) geeft de grote lijnen weer van de gewenste richting en duidt de grote projecten aan waar de deelnemende gemeenten aan willen werken. De Regionale Structuurvisie is een product van intensieve samenwerking van de vijftien gemeenten in Holland Rijnland. Ze laat zien hoe sterk de gezamenlijke gemeenten kunnen zijn en hoe belangrijk het is dat deze met elkaar de toekomst ingaan. De visie levert een bijdrage aan het denken over de toekomst van de Randstad. In de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie worden de onderstaande zeven kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer:



- a. Holland Rijnland is een top woonregio;
- b. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- c. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
- d. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
- e. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
- f. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
- g. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Toetsing

Voorliggend ruimtelijk plan speelt zich af op een klein schaalniveau en is daardoor niet van wezenlijke invloed op het regionale beleid. Het plan is daarbij niet in strijd met de overige kernbeslissingen.

3.4.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016

In december 2009 is de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) door de gemeenteraden van de zes greenportgemeenten vastgesteld, als uitwerking van de Regionale Structuurvisie (RSV) van Holland Rijnland. Deze uitwerking was noodzakelijk om een wettelijk bindend planologisch kader vast te stellen waarbinnen de op te richten Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) zou kunnen opereren. Na evaluatie van de ISG heeft een herziening plaatsgevonden, die resulteert in de ISG2016.

De ISG richt zich op een gemeenschappelijke inzet voor herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek in samenhang met verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten. Op basis van de benoemde ambities en uitgangspunten hanteren de zes greenportgemeenten de volgende pijlers voor het ruimtelijk beleid tot 2030:

- Faciliteren van de herstructurering, versterking en vernieuwing van het gehele bollen-, vaste planten- en bloemencomplex in combinatie met verbetering van het landschap;
- Realiseren van de daarvoor benodigde ruimtelijke functiewijzigingen in de Bollenstreek;
- Bijdragen aan de sociaaleconomische vitaliteit van de greenportgemeenten;
- Bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van de gehele regio Holland-Rijnland.

De ambities van de Greenportgemeenten zijn thematisch uitgewerkt:

- a. Vitale Greenport: 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. De Greenport Duin- en Bollenstreek ontwikkelt zich tot het internationale kenniscentrum voor innovatie, handel en wetenschap voor bloemen, bollen, knollen en vaste planten. Een gebied met een hoge landschapskwaliteit met natuurwaarden en voldoende recreatiemogelijkheden, waarin het economisch complex van bloemen, bollen, vaste planten en toerisme op een duurzame manier samengaat met de ontwikkeling van sociaaleconomisch vitale kernen. Bijhorende ambities zijn:
 1. Ruimtelijk-economisch complex met elkaar versterkende clusters;
 2. Sanering, intensivering en schaalvergroting bollen en bloemen;
 3. Herstructurering en versterking van glastuinbouw;
 4. Duurzame Greenport.
- b. Vitaal landschap: een vitaal en duurzaam landschap heeft de prioriteit in de ontwikkeling van het bollencluster. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is het centrale beleidsuitgangspunt van de ISG. De gezamenlijke opgave blijft "om het buitengebied aan een hoge landschappelijke kwaliteit te



helpen, met ruimte voor de beeldbepalende, veelzijdige tuinbouw". Een vitaal landschap en een vitale Greenport zijn in de Duin- en Bollenstreek onlosmakelijk met elkaar verbonden.

- c. Duurzaam en robuust watersysteem: Voor een duurzame en toekomstbestendige Bollenstreek en specifiek voor de bollenteelt is een goede waterhuishouding van vitaal belang. Bij de ruimtelijke inrichting, ontwikkeling en herstructurering van de Greenport is het belangrijk om te anticiperen op de te verwachte klimaatverandering.
- d. Versterken recreatie en toerisme: De Bollenstreek is aantrekkelijk voor recreatie en toerisme, zowel door de bollen als door historische elementen. De wens en noodzaak om de aantrekkelijkheid van het gebied beter te profileren is nog steeds actueel. Blijvend wordt ingezet op een breed aanbod, zodat het gebied het hele jaar door aantrekkelijk is voor recreanten en toeristen. Niet alleen bollen en de bloemententoonstelling van de Keukenhof zijn van belang, ook cultuurhistorie en de variatie in natuur en landschap zijn een belangrijk onderdeel van het toeristische aanbod. De potentie van de cultuurhistorische rijkdom en de variatie in het landschap biedt voldoende aanknopingspunten voor een verdere uitbreiding en kwalitatieve verbetering van de infrastructuur voor fietsen, wandelen en varen.
- e. Aantrekkelijke woonregio: Er is slechts ruimte voor een beperkte woningbouwopgave. Het accommoderen van een gezonde ontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek staat voorop. Daarmee is de planologische rust en duidelijkheid voor het buitengebied geboden die nodig is om investeringen in kwaliteit en vitaliteit mogelijk te maken en de herstructurering op gang te brengen.
- f. Bedrijvige regio: De Duin- en Bollenstreek lijkt onvoldoende te profiteren van kansen die de ligging tussen Noord- en Zuidvleugel biedt. Tegelijk heeft de streek alles in huis om zich als een krachtige economische regio te ontwikkelen. Maar wel in verbinding met de meer stedelijke regio's van de Randstad: de regio als tuin van Amsterdam en Leiden. De focus ligt op:
 - 1. Herstructurering en kwaliteitsverbetering bestaande bedrijventerreinen;
 - 2. Ruimte voor bedrijvigheid: voor een evenwichtige en gezonde ontwikkeling van de Greenport is het van belang dat de werkgelegenheid zich in voldoende mate blijft ontwikkelen;
 - 3. Ontwikkelingslocaties: met de herstructureringsplannen en de nieuwe terreinen zorgt de Duin- en Bollenstreek voor de dynamiek die nodig is om economisch vitaal te kunnen blijven en daarmee de concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat te behouden.
- g. Bereikbare regio: Doel is het verbeteren van de bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in Zuid-Kennemerland, de Haarlemmermeer en de Bollenstreek door ontlasting van het omliggende wegennet en een extra passage over de Ringvaart. Naast de aanleg van nieuwe infrastructuur is capaciteitsverbetering nodig op bestaande wegen. Naast het versterken van het openbaar vervoer door het ontwikkelen van nieuwe hoogwaardige verbindingen is het van belang een volwaardig ontsluitend net in stand te houden. Tevens wordt ingezet op het versterken van het fietsnetwerk en daarbij ingespeeld op de mogelijkheid de recreatieve fietsnetwerken uit te breiden.

Toetsing

Uit onderstaande kaart behorende bij de ISG blijkt dat het plangebied niet behoort tot het tuinbouw- of bollenteeltgebied. De locatie behoort tot de categorie: "Open houden grasland met veehouderij, agrarisch natuurbeheer en recreatief medegebruik" (groene kleur).



Figuur 4 Uitsnede ISG Duin- en Bollenstreek 2016 (plangebied is lichtgroen)

In aansluiting op de ISG is met de voorgenomen ontwikkeling sprake van recreatief medegebruik van het gebied. Het plan geeft invulling aan punt d (versterken van de recreatie) en e (aantrekkelijke woonregio). Vooral waar het gaat om aantrekkelijke woningen aansluitend aan de bestaande woongebieden, zonder dat aantasting van het bloembollencomplex plaatsvindt, voldoet dit plan.

3.4.3 Conclusie regionaal beleid

Het voorliggende plan is in overeenstemming met het regionale beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Hillegom 2030

In de omgevingsvisie Hillegom wordt Hillegom opgedeeld in verschillende deelgebieden. De planlocatie bevindt zich in het deelgebied 'Hollandse Weides' en maakt tevens onderdeel uit van het deelgebied 'Levendig Lint'.

De koers van het deelgebied Hollandse weides bestaat o.a. uit: het versterken van de natuurwaarden, het tegengaan van verrommeling, het behoud van het open landschap en het verhogen van de beleefbaarheid en de recreatieve waarde middels kleinschalige initiatieven.

De koers van het levendig lint bestaat uit het verhogen van de woon- en leefkwaliteit, het versterken van de karakteristiek van het lint en het creëren van aantrekkelijke entrees van Hillegom.

Toetsing

Het plan past binnen de koers van het deelgebied. Immers bevindt de beoogde woning zich in het levendige lint (waar woningen zijn toegestaan). Het lint wordt gekarakteriseerd door bebouwing aan hoofdzakelijk één zijde omdat aan de overkant water gelegen is. Door de nieuwe woning op landschappelijk verantwoorde wijze in het lint te plaatsen, wordt de karakteristiek van het lint versterkt.



3.5.2 Omgevingsplan (2021)

De gemeente Hillegom heeft op 15 juli 2021 het omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij vastgesteld. In het omgevingsplan zijn de regels nader uitgewerkt voor het buitengebied en de Zanderij. Dit is gedaan binnen de kaders van de omgevingsvisie Hillegom 2030. Met dit omgevingsplan loopt de gemeente vooruit op de nieuwe Omgevingswet, de ruimere mogelijkheden voor initiatiefnemers en de versnelde afhandeling van de vergunningaanvraag. De gemeente wil meer ruimte bieden om samen met de inwoners tot initiatieven te komen die bijdragen aan de kernkwaliteit van het deelgebied en aan een duurzame toekomst. Elk initiatief moet in principe bijdrage aan een sociale, fysieke en economische duurzaamheid.

De locatie is aangewezen als herstructureringsgebied, bollenteelt klasse II en ligt volledig binnen een bouwvlak. Het plan behelst herstructureringsactiviteiten. Op grond van artikel 2.5 wordt een vergunning alleen verleend als de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan:

- a. de herstructurering van de Greenport Duin- en Bollenstreek;
- b. de revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek;
- 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.

Op grond van artikel 3.9 wordt de omgevingsvergunning verleend, wanneer een greenportwoning wordt gebouwd als eerstelijnsbebouwing binnen levendige linten en bijdraagt aan de genoemde functies van de Hollandse Weides.

Toetsing

Onderdeel van het plan is het opheffen van de tweede kwaliteit bollenteelt, waarbij er door het aftoppen van de stal een open zichtlijn gecreëerd wordt. Hiermee wordt in belangrijke mate bijgedragen aan de versterking van het landschap. Hoewel de percelen nooit voor de bollenteelt gebruikt zijn, maakt het omgevingsplan het mogelijk de grond op te waarderen en in gebruik te nemen voor de bollenteelt. Dit heeft een grote invloed op landschap, recreatie en natuurwaarden in de omgeving en zal in de hele polder te ervaren zijn. Door het plan wordt die mogelijkheid voorkomen en een belangrijke bijdrage geleverd aan de herstructurering van de Greenport, en de kwaliteit van het landschap zoals beschreven in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 (zie paragraaf 3.4.1). Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.5 van het omgevingsplan.

Er is sprake van het toevoegen van een greenportwoning binnen het levendige lint. Deze wordt gebouwd in de eerste lijn. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.9 van het omgevingsplan.

3.5.3 Woonvisie

Het plan voorziet in de bouw van een vrijstaande eengezinswoning op het perceel Oude Weerlaan 59a. De bouw van de woning is niet strijdig met het woonbeleid, omdat kleinschalige initiatieven niet aan de segmentering uit het woonbeleid hoeft te voldoen.



3.5.4 Parkeernota Hillegom

Conform de parkeernota Hillegom dient het plan te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het gaat om een vrijstaande woning in het buitengebied met een bruto vloeroppervlak van minder dan 150 m². Conform de parkeernota, zullen er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden toegevoegd.

Toetsing

In het plan zijn 2 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. Gezien de aard en inrichting van het terrein is voldoende ruimte om veel meer voertuigen te parkeren dan vereist is.

3.5.5 Conclusie gemeentebeleid

Het voorliggende plan is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.



4 Gevolgen voor ruimte en milieu

4.1 M.e.r.-beoordeling

De schaal van deze ontwikkeling is klein, waardoor er een vormvrije m.e.r van toepassing is. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er aan alle voorwaarden van de vormvrije m.e.r wordt voldaan.

4.2 Bedrijven

De planlocatie ligt in een gemengd gebied buiten de bebouwde kom. Dit betekent dat de richtafstanden zoals opgenomen in de handreiking bedrijven en milieuzonering met 1 milieucategorie verminderd mogen worden. In de directe omgeving bevinden zich de volgende bedrijven:

Bedrijf	Adres	Milieucategorie	Minimale afstand	Werkelijke afstand
Scoutinggroep Tjarda	Oude Weerlaan 63	2	10	80
Gebr. Van der Geest BV	Oude Weerlaan 67	3.1	30	100
Gebr. Van der Reep	Oude Weerlaan 37	2	30	300
Warmerdam straal- en coatingservice	Oude Weerlaan 35a	3.2	100	360

Tabel 1. Bedrijven rondom planlocatie

Alle bovenstaande inrichtingen liggen buiten de richtafstand en zullen daarom geen belemmering vormen.

Conclusie

Er zijn in de omgeving van de planlocatie geen bedrijven of inrichtingen die worden belemmerd door deze ontwikkeling. Tevens ondervindt de planlocatie geen hinder van omliggende bedrijven, waarmee voldoende is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

4.3 Bodem

Uit het informatiesysteem van de Omgevingsdienst blijkt dat op de locatie geen bodemonderzoeken, bodembedreigende activiteiten en gedempte sloten bekend zijn. Daarom is voor de nieuwe, gevoeligere bestemming een bodemonderzoek volgens de NEN5740 verricht. Het bodemonderzoek is als bijlage bij de vergunningaanvraag ingediend. Uit het bodemonderzoek komen geen belemmeringen voor het plan naar voren.

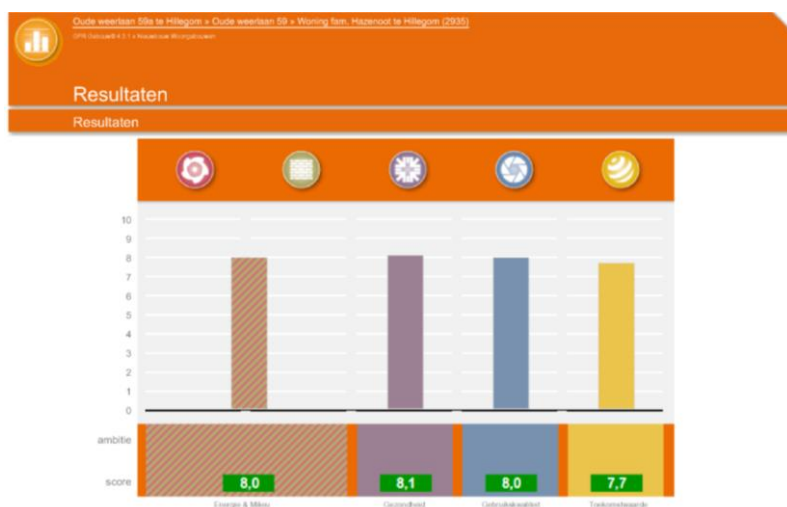


4.4 Duurzaamheid

Om duurzaamheid in het nieuwbouwplan te borgen is voor het bouwplan een GPR berekening verricht. De gemeente heeft aangegeven dat er minimaal voldaan moet worden aan de volgende scores:

- DPG Gebouw minimaal 8
- Gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal 8
- Toekomstwaarde minimaal 7

De bijgevoegde rapportage geeft voor de ontworpen woning de volgende resultaten:



De woning voldoet daarmee ruimschoots aan de duurzaamheidseisen. In de bijlage GPR-rapportage worden alle duurzaamheidsmaatregelen beschreven, welke toegepast zullen worden bij deze ontwikkeling.

4.5 Ecologie

Voor het onderdeel gebiedsbescherming is de ruimtelijke situatie van groot belang. Het plan gaat uit van de bouw van één eengezinswoning en het aftoppen van de stal. Voor het overige vindt geen verandering plaats in het feitelijk gebruik. Het gebruik voor agrarische doeleinden, waaronder begrepen het houden van paarden, is in het bestemmingsplan van 1978 bevestigd. Het gebruik is daarna niet veranderd. De bestaande paardenstal is gebouwd in 1974. Later is een hoog puntdak toegevoegd, welke in het huidige plan wordt verwijderd en vervangen door een laag puntdakje. Door Econsultancy is een volledige rapportage ecologie uitgevoerd, welke als losse bijlage op deze ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd.

4.5.1 Gebiedsbescherming

De planlocatie ligt op ongeveer 3,3 km afstand van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. Het plan betreft uitsluitend de bouw en het gebruik van een woning, alsmede het verwijderen van een verdieping op de stal. Voor het plan is met de Aeriusscalculator een berekening gemaakt van de stikstofemissie en van de stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied. Onderscheiden worden de bouwfase en gebruiksfase van een woning. Sinds 1 juli 2021 geldt een landelijke vrijstelling voor de bouwfase. Voor de gebruiksfase is een calculatie uitgevoerd. Op basis van deze calculatie is bij deze afstand significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied uit te sluiten. De planlocatie ligt niet in de



buurt van een gebied dat behoort tot het Natuurnetwerk Nederland, een weidevogelgebied of de strategische reservering natuur. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied. De beschermde gebieden veroorzaken dan ook geen planologische belemmeringen voor het initiatief.

4.5.2 Soortenbescherming

De woning is op het speelveldje aan de voorzijde van het perceel geprojecteerd. Voor de bestaande stal is het de bedoeling om de verdieping van de stal te halen. Op het speelveldje zijn geen beschermde soorten te verwachten waarvoor geen vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel kunnen algemene broedvogels aanwezig zijn, deze mogen niet worden verstoord. Soortenbescherming leidt voor de bouw van de woning niet tot een belemmering.

Volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is de stal in 1974 gebouwd. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de kap in 1984 is geplaatst. In de stal kunnen in theorie nest- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten aanwezig zijn. Het verwijderen van de kap van de stal kan leiden tot belemmeringen. Om die reden is er door een ecologisch deskundige een quickscan uitgevoerd naar de geschiktheid van de kap voor vogels en vleermuizen.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien de nestgelegenheden buiten het broedseizoen worden verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot eind september worden aangehouden. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient vooraf aan de versturende werkzaamheden voor algemene broedvogelsoorten een broedvogelinspectie te worden uitgevoerd.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen, vanwege een provinciale vrijstelling en/of de aard van de ingreep, niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht met betrekking tot algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën, waarbij al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Aantoonbaar werken conform de zorgplicht kan gebeuren door te handelen middels een op maat gemaakt ecologisch werkprotocol dat bij de uitvoerende partij onder de aandacht dient te worden gebracht.

Nader onderzoek ten aanzien van Natura 2000, het Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden wordt niet nodig geacht.

4.5.3 Conclusie

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien de nestgelegenheden buiten het broedseizoen worden verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot eind september worden aangehouden. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient vooraf aan de versturende werkzaamheden voor algemene broedvogelsoorten een broedvogelinspectie te worden uitgevoerd.

Verder dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht met betrekking tot algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën, waarbij al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.



4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Gevaarlijke stoffen

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd en niet in het invloedsgebied van een weg, spoorlijn of waterweg die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

4.6.2 Hogedruk aardgasleiding

Op circa 30 meter ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een buisleiding. Het betreft een hogedrukaardgasleiding (W-532-12) met een uitwendige diameter van 12 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Deze leiding heeft een invloedsgebied van 140 meter. Het 100% letaliteitsgebied strekt zich uit tot 70 meter vanaf deze leiding. De planlocatie is daarmee gelegen in het invloedsgebied en het 100% letaliteitsgebied van de hogedrukaardgasleiding. Bij een hogedrukaardgasleiding wordt het maatgevend scenario veroorzaakt door leidingbreuk en ontsteking van het uitstromende gas met een fakkelbrandscenario tot gevolg. Indien dit scenario zich voordoet zullen alle aanwezige personen binnen het 100%-letaliteitsgebied komen te overlijden. Voor een goede ruimtelijke ordening dient de ruimtelijke onderbouwing daarom een goede motivering te bevatten ten aanzien van externe veiligheid. In dit kader merken wij het volgende op:

Uit eerdere berekeningen blijkt dat de leiding geen plaatsgebonden risico ($PR=10^{-6}$) heeft. De $PR=10^{-6}$ contour vormt geen belemmering voor het plan.

Het berekende groepsrisico is kleiner dan $0,1 \cdot$ de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (OW). Het toevoegen van een woning leidt niet tot een wijziging van het berekende groepsrisico.

Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet het groepsrisico verantwoord worden. Gelet op de hoogte van het groepsrisico kan volstaan worden met een beperkte verantwoording, waarbij alleen ingegaan wordt op de aspecten hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Het plan is daarnaast getoetst aan het Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland Rijnland uit 2014. In het bestuurlijk kader is gesteld dat een groepsrisico kleiner dan $0,1 \cdot OW$ verwaarloosbaar is. Een ontwikkeling is dan zonder aanvullende maatregelen toegestaan.

4.6.3 Verantwoording groepsrisico

Aangezien dit plan de bouw van een kwetsbaar object (woning) mogelijk maakt binnen het invloedsgebied van een hogedrukaardgastransportleiding dient het groepsrisico verantwoord te worden. Daarbij dient melding gemaakt te worden van de aanwezige en de op grond van het plan te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de aardgasleiding. Het gaat in onderhavig plan om 4 personen. Bij een gemiddelde woningbezetting zou het om 2,2 personen gaan en daarmee wordt het risico ook op de lange termijn niet anders.

Tussen de gastransportleiding en de toekomstige woning liggen 2 dijken en water. De massa van de dijken dragen bij draagt bij aan het beperken van het groepsrisico.

Wanneer een ramp of zwaar ongeval met de gasleiding zich voordoet is voor de bewoners van de nieuwe woning vluchten de enige optie om in veiligheid te komen. Gelet op de omgeving komen zij vanzelf terecht



in de open polder achter de woning. Er zijn geen obstakels op de route en deze polders liggen buiten het invloedsgebied van de leiding. Achter de woning ligt een verhard terrein, dat zonder hoogteverschillen overgaat in de weides. In beginsel voorziet de omgeving er in dat vluchten mogelijk is zonder onderweg obstakels tegen te komen. De bewoners moeten gezien de aard van de inwoning geacht worden voldoende zelfredzaam te zijn. Veiligheidsvoorzieningen als rookmelders helpen daarbij en zijn conform het bouwbesluit verplicht. Ontvluchtingsmogelijkheden uit het gebouw zijn geborgd in het bouwplan.

Tenslotte dient hier vermeld te worden dat de brandweerkazerne van de gemeente Hillegom op 465 m afstand gelegen is, waardoor de aanrijtijd zeer kort zal zijn.

4.6.4 Conclusie

Externe Veiligheid is geen belemmering voor het realiseren van het plan.

4.7 Geluid

4.7.1 Oude Weerlaan

Het plan ligt buiten de bebouwde kom van Hillegom aan de Oude Weerlaan. De afstand tot de weg bedraagt circa 8 meter. Op de Oude Weerlaan geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. Deze weg hoeft daarom niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

De Omgevingsdienst heeft een indicatieve berekening van de geluidbelasting van de nieuwe woning verricht om te beoordelen of deze weg verder dient te worden onderzocht in het kader van de ruimtelijke ordening (een toetsing Wgh is voor deze weg immers niet nodig). De berekende geluidbelasting laat zien dat verder onderzoek niet noodzakelijk is. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege wegverkeer op de Oude Weerlaan is hiermee voldoende aangetoond.

4.7.2 Weerlaan

De locatie ligt op ongeveer 140 m afstand van de Weerlaan en daarmee binnen de wettelijke geluidszone. De gemeente is tussen de Weerlaan en de Weerlanervaart bezig met de voorbereiding van een wijzigingsplan Vossepolder deelgebied 6. Door dit plan wordt de planlocatie Oude Weerlaan 59a afgeschermd van wegverkeerslawaaï van de Weerlaan. Hieruit wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de planlocatie de voorkeurswaarde van 48 dB vanwege het verkeer op de Weerlaan niet wordt overschreden.

4.7.3 Hillegommerdijk

De locatie ligt op ongeveer 232 m afstand van de Hillegommerdijk, gemeente Haarlemmermeer, en daarmee binnen de wettelijke geluidszone. Uit het bij het wijzigingsplan Vossepolder deelgebied 6 behorende akoestisch onderzoek wegverkeer blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de direct aan de Ringvaart voorziene woningen in Vossepolder deelgebied 6, maximaal 51 dB (incl. aftrek ex. artikel 110g Wet geluidhinder) bedraagt als gevolg van het verkeer op de Hillegommerdijk. Gelet op de grotere afstand van de planlocatie Oude Weerlaan 59a tot de Hillegommerdijk en de gedeeltelijke afscherming door bestaande bebouwing, is het aannemelijk om te veronderstellen dat ter plaatse van de planlocatie Oude Weerlaan 59a de voorkeurswaarde niet wordt overschreden.



4.7.4 Conclusie

In de uitwerking van het wijzigingsplan Vossepolder deelgebied 6 is voldoende gemotiveerd dat ter plaatse van de planlocatie geen sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB, als bepaald in de Wet geluidhinder, als gevolg van het wegverkeer op de Weerlaan en de Hillegommerdijk.

4.8 Lucht

Titel 5.2 Wm regelt de luchtkwaliteitsnormen, gebaseerd op de Europese richtlijnen en basisverplichtingen zoals het beoordelen van luchtkwaliteit, rapportage en maatregelen. De maatregelen worden in Nederland vooral in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgelegd. Fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat landelijke, regionale en lokale maatregelen om te voldoen aan de normen. Daarbij is rekening gehouden met gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen. Het rijk, provincies en gemeenten werken samen binnen het NSL. Draagt een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, dan is geen toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit nodig. De uitvoeringsregels voor NIBM staan in de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' en de ministeriële regeling NIBM. De Regeling NIBM geeft voor specifieke projecten kwantitatieve grenzen. Zo is een nieuwbouwproject met maximaal 1500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) per definitie NIBM. Nu het in onderhavig plan gaat om 1 woning, is met zekerheid vast te stellen dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden niet nodig en kan het project zonder verdere maatregelen doorgaan.

Wel moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt aandacht gegeven aan het gezondheidsaspect, c.q. de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging. Wanneer het gaat om huisvesting van bepaalde voor luchtverontreiniging gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken) kan dat worden meegewogen in het planologische besluit. Ook de nabijheid van risicobedrijven, zoals geitenhouderijen en vuilverbrandingsovens kunnen worden meegewogen. In het onderhavige geval is van al deze factoren echter geen sprake. Er zijn geen bijzondere extra risico's in de omgeving en er is geen sprake van een extra gevoelige doelgroep voor de woning.

Conclusie

Uit oogpunt van lucht is er geen belemmering voor het plan.

4.9 Archeologie

Conform de archeologische waardenkaart geldt er op de locatie een lage archeologische verwachting. Het initiatief voldoet aan de vrijstellingsmaten waardoor er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor het initiatief en archeologische waarden niet in het geding zijn.

4.10 Stedenbouwkundig advies

Op de voorgestelde locatie kan een nieuwe woning op stedenbouwkundig verantwoorde wijze in het bestaande lint worden ingepast. In verband met de hoge landschappelijke waarden ter plaatse is hierbij wel aandacht nodig voor landschappelijke inpassing. Het aftoppen van de stal om meer zicht naar de achtergelegen weidelanden te creëren is een goede suggestie. De gemeente adviseert een landschapsadvies



te laten uitvoeren. Het landschappelijk inpassingsplan is vervolgens opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan motiveert dat de gekozen locatie voor de woning passend is en door het aftoppen van de stal een spannend doorzicht wordt gecreëerd.

Conclusie

Het plan is landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord

4.11 Water

De planlocatie ligt binnen de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. Het plan is met het Hoogheemraadschap afgestemd om te voorkomen dat waterbelangen in het geding zijn. Voor het plan is de watertoets uitgevoerd en een watervergunning aangevraagd, welke als losse bijlage bij de aanvraag is bijgevoegd.

4.12 Communicatie

Initiatiefnemer heeft de plannen afgestemd met de omgeving. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt verslaglegging aangeleverd van de wijze waarop de plannen met de omgeving zijn afgestemd en de wijze waarop er door de omgeving op de plannen wordt gereageerd.

4.13 Planschade

Er zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten waarin o.a. afspraken worden gemaakt over het verhalen van planschade. Dit traject zal separaat plaatsvinden, voorafgaand aan de vergunningverlening.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het Bro heeft de gemeente de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro). De verantwoordelijkheid en het risico van de ontwikkeling en exploitatie ligt volledig bij de initiatiefnemer. Het vaststellen van een exploitatieplan is gezien voorgaande niet noodzakelijk en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

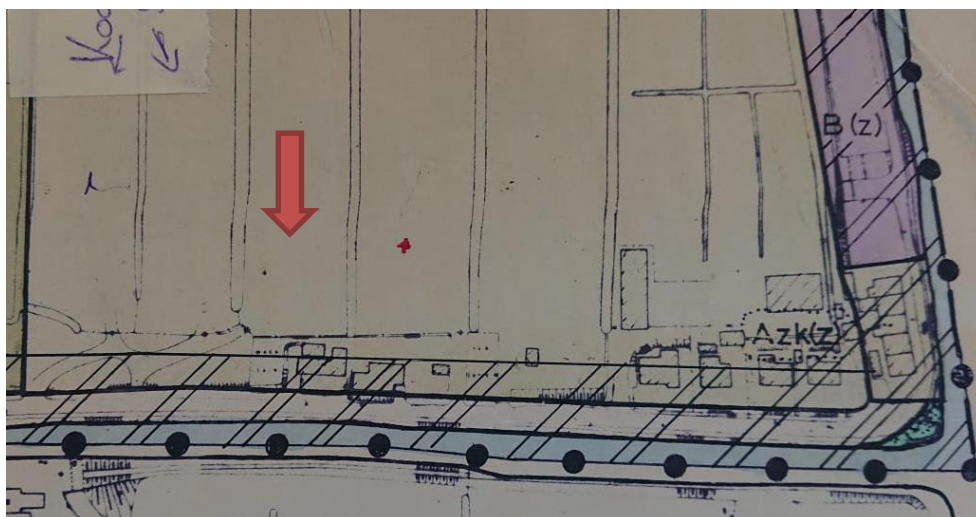
Bij het afwijken van het bestemmingsplan is een belangrijke voorwaarde dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. In de onderbouwing (paragraaf 4.12) is eveneens opgenomen hoe de communicatie met de omgeving heeft plaatsgevonden. Geconstateerd is dat de ontwikkeling zorgvuldig met de omwonenden is afgestemd. Het participatieverslag is als bijlage bij de onderbouwing toegevoegd.

Bijlage 1 Analyse bestemmingsplannen en vergunningen Oude Weerlaan 59a, Hillegom

1. Aanleiding

Begin jaren '70 is het onderhavige perceel gekocht door dhr. Lobbezoo. Lobbezoo heeft op 21 mei 1974 vergunning gekregen voor de bouw van een stal met kantine en hooischelf. Uit overlevering is gebleken dat de eerdere eigenaar het perceel heeft verkocht omdat het te nat is om ook maar iets op te telen. In ieder geval sinds 21 mei 1974 hebben er altijd paarden, kippen en andere dieren gelopen. Onderstaand overzicht moet inzicht geven in de vraag waarom er nu, tegen alle logica in, een bestemming A-BB2 ligt.

2. Bestemmingsplan landelijk gebied 1978



De locatie wordt aangegeven met een oranje pijl.

Het perceel heeft de bestemming Azk: Agrarische doeleinden, geen kassen toegestaan. Deze gronden zijn bedoeld voor agrarische bedrijven, d.w.z. bedrijven waarin met een economisch oogmerk uitsluitend of overwegend gewassen of dieren worden geteeld, dan wel producten worden gewonnen door middel van telen. Semi-agrarische bedrijven zijn hier niet toegestaan. Daaronder worden o.a. de bewaring van en sportbeoefening met dieren gevat (maneges, asiels, kennels, etc.).

Voor zover het gebruik van de grond in strijd is met de bestemming mag deze blijven bestaan. Zo er op het moment van vaststelling (20 april 1978) sprake was van strijd (geen economisch oogmerk?), mag dat dus worden voortgezet. Vastgesteld kan worden dat het gebruik in 1972 of 1974 is aangevangen en sindsdien onafgebroken voortduurt.

Het bestemmingsplan kent ook de bestemming Ab (bollenteelt). B&W zijn bevoegd de bestemming Azk te wijzigen in Ab (art. 8 lid 33). Dit geeft aan dat het onderscheid belangrijk wordt geacht.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de bollenteelt zich vooral zal moeten ontwikkelen in het westelijk deel van de gemeente. Kleinere tuinbouwbedrijven krijgen ruimte in de



aangrenzende Oosteinderpolder. Handels- en exportbedrijven krijgen ruimte in de westelijke helft van de Vosse- en Weerlanerpolder. De oostelijke helft (waar onderhavige locatie ligt) blijft gericht op de veehouderij.

In de vergunning van 1974 is aangegeven dat deze in strijd met het bestemmingsplan zou zijn verleend. In de raadsvergadering heeft de gemeenteraad de intentie uitgesproken om met het bestemmingsplan landelijk gebied 1978 de op dat moment aanwezige bebouwing te willen legaliseren. Aangenomen mag worden dat daarmee ook wordt bedoeld het gebruik van de bijbehorende gronden.

Een dergelijke zinsnede is ook opgenomen in de vergunning die op 2 oktober 1984 werd verleend voor de bouw van de huidige stal met boxen voor paarden. Deze vergunning is verleend in afwijking met het bestemmingsplan. De afwijking betreft het feit dat geen sprake was van een volwaardig agrarisch bedrijf.

3. Bestemmingsplan de Polders 2000

Dit bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan landelijk gebied 1978.



De locatie wordt aangegeven met een oranje pijl.

Het voorste deel van het perceel heeft de bestemming At: Agrarische doeleinden, bollenteelt en tuinbouw. Op gronden met deze aanduiding mogen uitsluitend akker-, bollenteelt-, tuinbouw- en gemengde tuinbouwbedrijven. Het achterste deel van het perceel heeft de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden. In dit deel is het niet toegestaan om de grond geschikt te maken voor bollenteelt of tuinbouw.

In de beschrijving op hoofdlijnen (art 22) wordt aangegeven dat de hoofdfunctie voor dit gebied (deelgebied 1) landschap en natuur zal moeten zijn, met als nevenfuncties (kleinschalige) recreatie en extensieve landbouw. Er zal sprake zijn van vernatting van delen van de polder en er zullen alleen vormen van grondgebonden veehouderij in het gebied worden toegestaan. De Oude Weerlaan kent een veelheid aan functionele bebouwing en wordt gekenmerkt als stadsrandzone.

In de toelichting wordt dit nader onderbouwd, waarbij wordt ingegaan op de functie van de Oude Weerlaan als opvanggebied voor functies die elders niet kunnen worden ondergebracht of die van elders verplaatst dienen te worden. Verschillende functies (bedrijvigheid, landbouw, recreatie) kunnen er naast elkaar



voorkomen, mits dit geen al te grote belemmeringen oplevert voor de (directe) omgeving. Dat levert per functie het volgende beleid op:

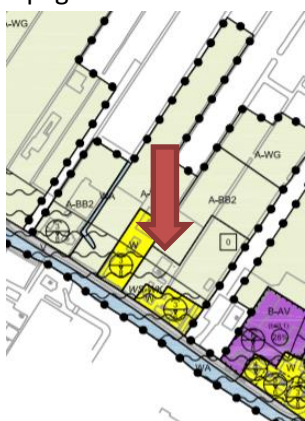
- landbouw: in de stadsrandzone vindt consolidatie van functies plaats. Ten aanzien van vrijkomende bedrijfsbebouwing geldt dat er ruime mogelijkheden voor stadsrandfuncties kunnen worden gecreëerd.
- landschap: de visuele invloed naar de polder zal worden afgedicht middels bosstroken.
- overige functies: de aanwezige overige functies mogen beperkt groeien en er is enige ruimte voor de verplaatsing van functies uit de polders.

We constateren dat de bestemming At(o) die op een deel van het perceel is gelegd afwijkt van de hoofdlijnen, afwijkt van het voorgaande bestemmingsplan en afwijkt van het feitelijk gebruik.

4. Beheersverordening De Polders 2013

Deze beheersverordening vervangt het bestemmingsplan de Polders 2000. De kern van elke beheersverordening is dat het beleid en de regelingen uit het voorgaande bestemmingsplan worden gecontinueerd. Dat is ook hier de opzet.

Op grond van de beheersverordening heeft ruim 3.000 m² van het perceel de bestemming Agrarisch Bollenteelt – Bollenzone 2. Deze gronden zijn aangewezen voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf en bijbehorende functies. De locatie van deze bestemming valt samen met de bestemming At(o) uit het voorgaande bestemmingsplan. Er zijn echter grote verschillen tussen wat op grond van de oude bestemming At(o) was toegestaan en wat op grond van de nieuwe bestemming ABB-2 is toegestaan. Voor dit deel is geen sprake van continuïteit in de planologische regeling. De bestemming ABB-2 vertoont meer overeenkomsten met de bestemming Ab uit het voorgaande bestemmingsplan.



Circa 1000 m² heeft de bestemming Agrarisch – Waardevolle graslanden. Deze gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf. Daarbij mag de grond niet geschikt worden gemaakt voor de bollenteelt. Voor dit deel is sprake van continuïteit van het bestemmingsplan.

Uit de nota zienswijzen blijkt dat vele eigenaren van percelen aan de Oude Weerlaan een zienswijze hebben ingediend tegen de bestemming, omdat de bestemming in het ter inzage gelegde ontwerp niet overeenkwam met het feitelijk gebruik. Daaruit valt af te leiden dat de initiële inventarisatie niet zorgvuldig is uitgevoerd. De eigenaar van de Oude Weerlaan 59a heeft eveneens een zienswijze ingediend en verzocht de bestemming in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik: hobbymatige paardenhouderij. Vreemd genoeg wordt in de Nota van Beantwoording aangegeven dat dit gebruik bij de gemeente niet bekend is en dat dit verzoek daarom wordt opgevat als een nieuwe ontwikkeling. De eigenaar wordt aangegeven een apart verzoek tot bestemmingswijziging in te dienen.

5. Analyse

De grond aan de Oude Weerlaan 59a zijn te nat en kennen een te slechte structuur voor de teelt van bollen of tuinbouwgewassen. Dat is de reden dat de grond al voor 1974 in gebruik is genomen voor het houden van dieren (paarden, schapen, kippen). Daarbij zijn de percelen aan de Oude Weerlaan te klein om een rendabel



bollenteeltbedrijf uit te oefenen. Al in het bestemmingsplan van 1978 is aangegeven dat circa 2 ha de ondergrens is voor een volwaardig bollenteeltbedrijf. In dat bestemmingsplan is dan ook geen bollenteeltbestemming op het perceel gelegd, maar een algemene agrarische bestemming.

In het bestemmingsplan van 2000 is de bestemming gewijzigd naar tuinbouw. Deze wijziging is in strijd met de bepalingen op hoofdlijnen en met het feitelijk gebruik. De bestemming is niet op verzoek van of met instemming van de eigenaar van het perceel gewijzigd. De gemeente was bekend met het gebruik van het perceel voor het houden van paarden, gezien de in 1974 en 1984 verleende vergunningen. De reden van de bestemmingswijziging moet dan ook berusten op een misvatting.

De bestemming is in 2013 gewijzigd van tuinbouw naar bollenteelt. Deze wijziging is wederom in strijd met de hoofdlijn van de verordening. Ook is deze wijziging in strijd met het reeds lang bestaande gebruik. In de verordening zijn de bestemmingen Ab en At samengevoegd in A-BB2. Het is echter niet mogelijk om de bestemming A-BB2 hier te realiseren. De grond, waterhuishouding en omvang zijn niet geschikt voor de bollenteelt. De bestemming A-BB2 is alleen daarom al niet houdbaar.

Ten onrechte geeft de gemeente in de beantwoording op de zienswijze aan dat het in haar ogen zou gaan om een nieuwe ontwikkeling. Uit de nota van zienswijzen blijkt er sprake te zijn van een slecht uitgevoerde inventarisatie. Bij onderhavige locatie blijkt ook het dossieronderzoek slecht te zijn uitgevoerd.

Geconstateerd moet worden dat bij het vaststellen van de huidige bestemming geen goede ruimtelijke ordening is bedreven. De bestemming is niet houdbaar.

6. Vervolg

De eigenaren van het perceel hebben een nieuw plan voor het perceel ontwikkeld. Via de ruimtelijke onderbouwing kan een goede ruimtelijke ordening worden bedreven. Daarbij kan niet worden gemotiveerd vanuit de vigerende beheersverordening, of de daarin opgenomen bestemming ABB-2. De onderbouwing zal moeten worden gegeven vanuit ander ruimtelijk beleid.

