



TAM-omgevingsplan

Hoofdstuk 22b Frederikslaan 10a, Hillegom

Motivering

Opdrachtgever:	H. van Kampen B.V
Datum:	4 mei 2026
Status:	vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0534.TAMOPFrederiksln10-VA01

Planruimte

Frans Leharlaan 130	
2102 GW Heemstede	
+31 (0)6 23 922 839	Telefoon
info@planruimte.nl	E-mail
www.planruimte.nl	Internet

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING EN DOEL	3
1.2	LIGGING PLANGEBIED	3
1.3	OMGEVINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER	4
2	BESTAANDE SITUATIE	5
3	NIEUWE SITUATIE	7
3.1	RUIMTELIJKE MOTIVERING	10
3.2	PARKEREN EN VERKEER	10
3.3	STRIJDIGHEID OMGEVINGSPLAN	11
4	BELEIDSKADER	12
4.1	EUROPEES BELEID	12
4.2	RIJKSBELEID	13
4.3	PROVINCIAAL BELEID	15
4.4	REGIONAAL BELEID	20
4.5	GEMEENTELIJK BELEID	22
5	OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	WATER	26
5.2	BODEM	27
5.3	FLORA EN FAUNA	27
5.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	30
5.5	GELUID	31
5.6	LUCHTKWALITEIT	32
5.7	GEZONDE FYSIEKE LEEFOMGEVING	32
5.8	EXTERNE VEILIGHEID	33
5.9	ACTIVITEITEN EN MILIEUZONERINGEN	34
5.10	KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	35
5.11	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE / M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT	36
5.12	CONCLUSIE OMGEVINGSASPECTEN	36
6	UITVOERBAARHEID	38
6.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	38
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	38
7	JURIDISCHE ASPECTEN	40
7.1	ALGEMEEN	40
7.2	VERBEELDING	40
7.3	PLANREGELS	40
7.4	TOELICHTING OP FUNCTIES EN LOCATIES	40
	BIJLAGE 1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	
	BIJLAGE 2 VERKENNEND BODEMONDERZOEK	
	BIJLAGE 3 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	
	BIJLAGE 4 AANVULLEND ECOLOGISCH ONDERZOEK	
	BIJLAGE 5 STIKSTOFONDERZOEK	
	BIJLAGE 6 AKOESTISCH ONDERZOEK	
	BIJLAGE 7 AANVULLEND BODEMONDERZOEK	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het plan betreft het realiseren van 6 vrijstaande greenportwoningen op het perceel aan de Frederikslaan 10a te Hillegom kadastraal bekend als Gemeente Hillegom sectie D nummers 3621, 3622 en 3623.

In 2023 is een principeverzoek ingediend voor het plan. Hierbij heeft het college op 17 december 2024 aangegeven een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van het plan en bereid is onder voorwaarden medewerking te verlenen. Hierbij is de raad met een wensen en bedenkingenprocedure gevraagd een standpunt in te nemen over dit plan. Op 23 januari 2025 heeft de raad aangegeven geen bezwaren te hebben tegen dit plan.

Het geldende omgevingsplan van rechtswege biedt geen mogelijkheid dit project te realiseren. Om dit plan juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. Voorliggende ruimtelijke motivering bevat de toelichting voor de benodigde wijziging van het omgevingsplan en vormt de onderbouwing van het besluit. Gemotiveerd wordt dat met deze wijziging tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gekomen.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel is gelegen aan de Frederikslaan 10a te Hillegom en wordt ontsloten via de Frederikslaan. Het plangebied wordt aan noordoostzijde begrensd door een sloot met daar achtergelegen agrarische gronden, aan de zuidoost en noordwestzijde door de bestaande woonbebouwing en aan de zuidwestzijde door de Frederikslaan.

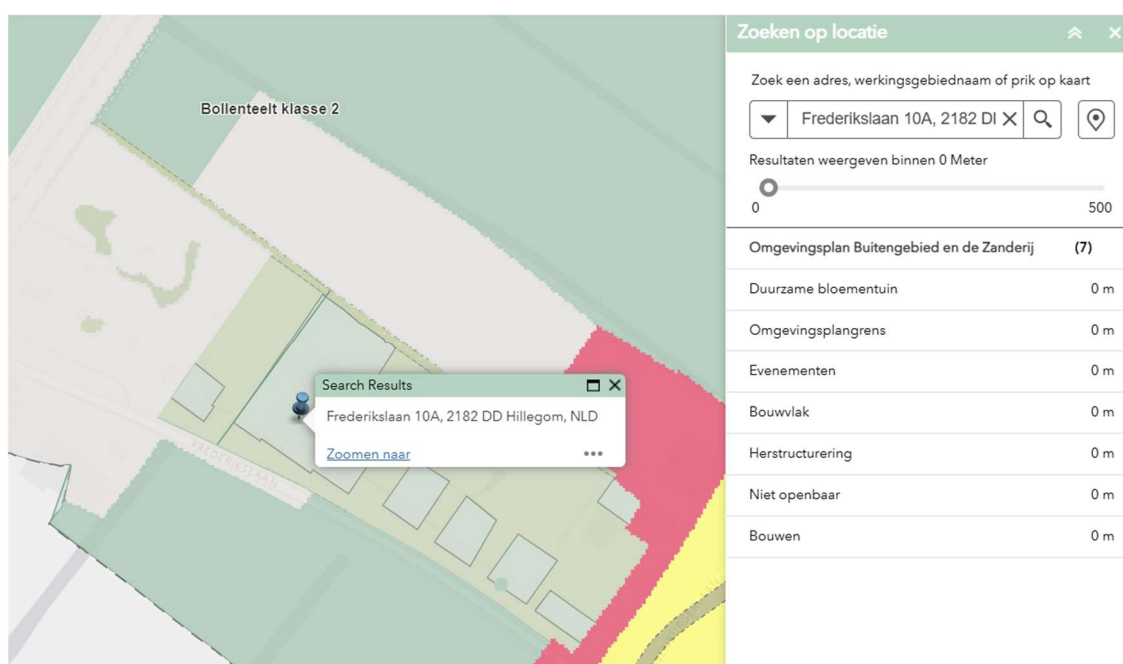


Ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Omgevingsplan

Het geldend planologisch regime is vastgelegd in het Omgevingsplan van de gemeente Hillegom. Ter plaatse van het plangebied geldt in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan het Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij, zoals vastgesteld op 15 juli 2021 door de gemeenteraad van Hillegom en van rechtswege onderdeel is van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Hillegom.

Het plan voor de 6 greenportwoningen past niet binnen de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Hillegom, waarin de locatie beschikt over de werkingsgebieden 'duurzame bloementuin', 'evenementen', 'herstructurering', 'niet openbaar gebied' (gebruik), 'bouwen' en 'duurzame bloementuin'. Hiervoor dient een TAM-omgevingsplan te worden opgesteld. Aangezien de initiatiefnemer niet de wens heeft de woningen te ontwerpen, maar de kavels te verkopen worden met dit TAM-omgevingsplan 6 bouwvlakken toegewezen waar de woningen mogen worden gebouwd. Hiertoe zal het perceel worden gesplitst in vrije kavels.



Uitsnede Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt de nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 5 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte zijn in hoofdstuk 7 de juridische aspecten nader toegelicht.

2 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Frederikslaan kadastraal bekend als Gemeente Hillegom sectie D nummers 3621, 3622 en 3623 is momenteel een handels- en exportbedrijf met in pandige bedrijfswoning, kantoor en koelcellen gevestigd. Het bedrijf beslaat circa 7.500 m² waarbij het perceel voor bijna 100% bebouwd en/of verhard is. De verharde buitenruimte bestaat uit een brede oprijlaan, verkeersruimte, buitenopslag en parkeerplaatsen.

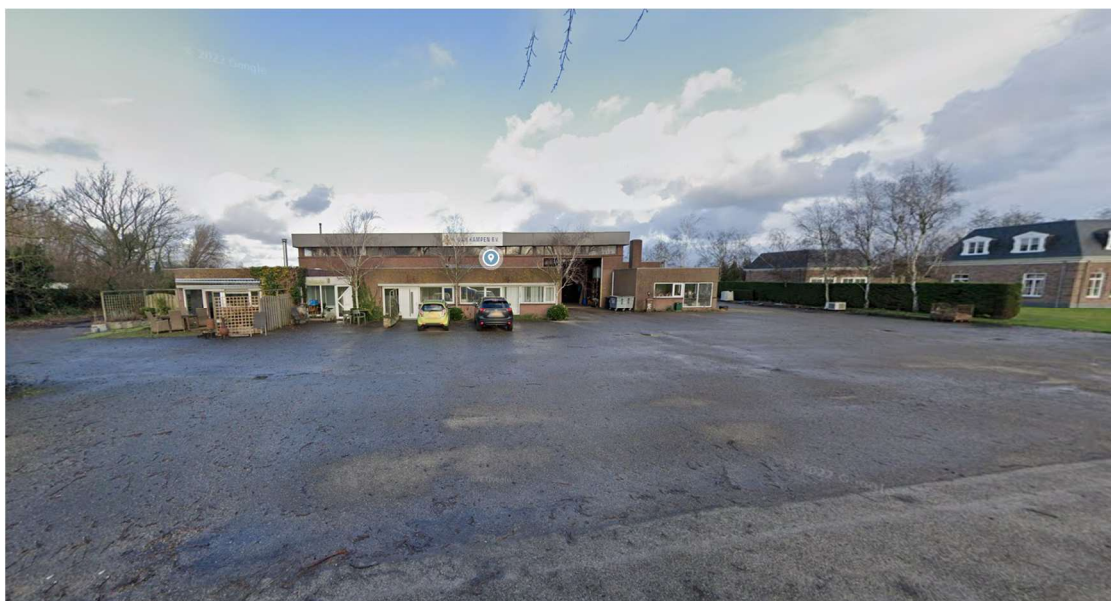
Het perceel grenst aan de zuidzijde aan de Frederikslaan, aan de noordzijde grenst het aan een zanderijsloot. Tussen de zanderijsloot en de Frederikslaan bevindt zich een lint van vrijstaande burgerwoningen. De strook tussen de Frederikslaan en de zanderijsloot is zeer sterk versnipperd in eigendom en gebruik. De volledige strook is in particulier gebruik. Er bevinden zich tuinen, moestuinen en hobbyweiden. De strook is daardoor niet geschikt als teeltgrond voor bloembollen of aanverwante producten. De strook is daarvoor ook niet geschikt te maken.



Luchtfoto kadastraal perceel (bron: kadastralekaart.com)



Zicht op het bedrijfsperceel vanaf de Frederikslaan (bron: Google Maps)



Zicht op het bedrijfsperceel vanaf de Frederikslaan (bron: Google Maps)



Zicht op het bedrijfsperceel vanaf naast gelegen bollenveld.

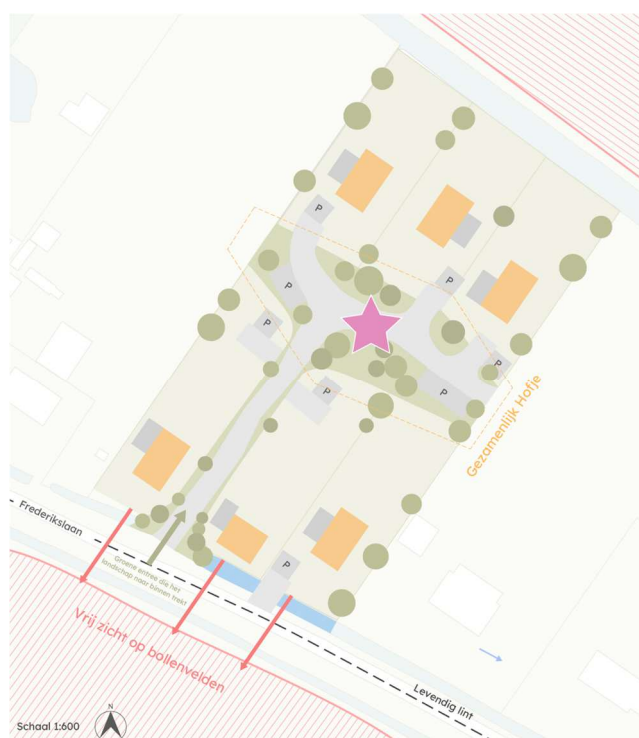
3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het gehele bedrijf gesaneerd. Hierbij worden alle opstallen en verharding verwijderd en 6 vrijstaande greenportwoningen gerealiseerd. Door het creëren van een gezamenlijke erfonthutingsweg en groen collectief hofje kunnen 6 vrijstaande woningen op een ruime kavel worden gecreëerd.

Voor het plan is een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt (zie bijlage). Hierbij is uitgegaan van een maximale oppervlakte van 600 m² per bouwkvael en een maximaal bebouwd oppervlak van 120 m² per woning. De woningen hebben een maximale inhoud van 750 m³, een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 9 m. Eventuele aan- en bijgebouwen zullen binnen het bouwvlak komen te liggen. Hiervoor geldt een maximum van 50 m² per woning. Hiermee sluit het plan goed aan bij de GOM-regeling voor greenportwoningen die is opgesteld voor dergelijke transformatieopgaven.

Door het plan vindt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaats ten opzichte van de bestaande situatie. Hierbij worden de verouderde bedrijfsopstallen en de verhardingen verwijderd en worden 6 nieuwe duurzame vrijstaande woningen gerealiseerd.

Bij het ontwerp is rekening gehouden met voldoende ruimte tussen de kavels en zichtlijnen naar het omliggende agrarisch gebied. Bij de woningen aan de wegzijde van de Frederikslaan wordt aangesloten bij de bestaande lintbebouwing en komen de bouwkvaelen in de heersende rooilijn te staan. Hierbij wordt voldoende zijdelingse afstand tussen de woningen aangehouden. Ook is rekening gehouden met een groene inpassing door gebruik te maken van groene hagen en diverse bomen in het plan en het realiseren van een groen collectief hofje met parkeergelegenheid. Hierdoor is bij het plan sprake van een goede landschappelijke inpassing.



Uitgangspunten stedenbouwkundig ontwerp (bron: Schoots Architecten)

Uitgangspunten

Heldere verkavelingsstructuur

- Een duidelijke verkavelingsstructuur voorkomt verrommeling langs het lint en waarborgt ruimtelijke samenhang. Drie percelen grenzen direct aan de Frederikslaan; drie liggen daarachter, parallel aan de eerste rij.
- Door de grenzen van de percelen te laten meebewegen met de schuine lijnen in het hofje, ontstaat er een speelsere ruimtelijke structuur.

Passend in het landschap

- De structuur van het landschap blijft herkenbaar en wordt versterkt. De oriëntatie volgt de horizontale lijn van het lint en de ballengronden ten noordwesten van het perceel. Tegelijkertijd wordt een verticale kavelstructuur toegepast als verwijzing naar de ballenvelden ten zuidwesten van het perceel.
- De bestaande sloot langs het lint wordt verbreed als natuurlijke erfafscheiding en ter versterking van de lintstructuur van de Frederikslaan.

Een cluster van vrijstaande woningen aan het lint

- De woningen worden in rijen evenwijdig aan de Frederikslaan geplaatst. Rondom de woningen is ruimte voor groen, met een gemeenschappelijk hof als verbindende factor en een groene entree.
- Er geldt een minimale afstand van 3 meter voor zowel hoofdgebouw als bijgebouw tot de erfgras om het vrijstaande karakter van de bebouwing te waarborgen.

Groen hof als verbindend element

- Een gezamenlijk hofje vormt het hart van het plan, met collectief groen en ruimte voor parkeren. Het draagt bij aan een ecologisch waardevolle woonomgeving. De groene verblijfskwaliteit leidend is voor de verkaveling er omheen.
- De oriëntatie van het hof ligt parallel aan de Frederikslaan en sluit aan op de bestaande lintstructuur.

Ook is gedacht aan een logische verkeersontsluiting waarbij één bouwkvael aan de Frederikslaan een eigen erfontsluiting krijgt en de andere bouwkvavels via een centrale ontsluitingsweg worden aangesloten op de Frederikslaan. Op de bouwpercelen is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren op eigen terrein. Hierbij is rekening gehouden met minimaal 2 parkeerplaatsen per woning en wordt voor het bezoekersparkeren een gezamenlijke parkeergelegenheid in het collectieve hofje gerealiseerd.

Met het plan wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden die vanuit de gemeente voor dit plan zijn bepaald. Hierbij is gekozen voor de opzet van een woonerfje met een centraal binnengebied. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing worden diverse groene hagen aangeplant en zal de oorspronkelijke laanbeplanting langs de Frederikslaan worden teruggebracht door het plaatsen van enkele bomen.



Situatietekening nieuwe situatie (bron: Schoots Architecten)

Beeldkwaliteit

Om de verschijningsvorm van zowel de toekomstige bebouwing als de buitenruimte van het plan te waarborgen is de 'Beleidsregel kader omgevingskwaliteit Frederikslaan 10a, Hillegom' (Schoots Architecten, zie bijlage bij regels 1) opgesteld. Hierin zijn de richtlijnen voor de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte omschreven. Deze beleidsregel zal parallel aan het ontwerp TAM-omgevingsplan voor inspraak ter inzage worden gelegd en gelijktijdig met het omgevingsplan vastgesteld worden.

3.1 Ruimtelijke motivering

Het plan voor de 6 nieuwe vrijstaande greenportwoningen geeft een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Hierbij worden de verouderde bedrijfsopstallen en verhardingen verwijderd en worden 6 duurzame vrijstaande woningen gerealiseerd.

Met het plan wordt aangesloten op de bestaande lintbebouwing. Bij het ontwerp is rekening gehouden met voldoende ruimte tussen de kavels en zichtlijnen naar het omliggende agrarisch gebied. Daarnaast is sprake van een goede verkeersontsluiting en voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Ook wordt aangesloten op de stedenbouwkundige randvoorwaarden die vanuit de gemeente voor dit plan zijn bepaald. Hierbij is gekozen voor de opzet van een woonerfje met een collectief hofje. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing worden diverse groene hagen aangeplant en zal de oorspronkelijke laanbeplanting langs de Frederikslaan worden teruggebracht door het plaatsen van enkele bomen.

Het plan draagt ook bij aan het duurzaam gebruik van de gronden aangezien reeds sprake is van een bestaande bouwmogelijkheid. Ten slotte wordt 6 nieuwe duurzame vrijstaande woningen met een kwalitatief hoogstaand niveau gerealiseerd. Hierdoor kan met dit plan tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gekomen.

3.2 Parkeren en verkeer

Parkeren

De raad van de gemeente Hillegom heeft in 2017 het Parapluplan Parkeren vastgesteld. Daarin is aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw slechts wordt verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid. In geldende parkeerbeleid, parkeerbeleid Nota Parkeernormen 2023, is opgenomen dat voor een grondgebonden woningen (> 150 m² GBO) in het buitengebied een parkeernorm geldt van 2,2 en 0,2 voor het bezoekers parkeren. Bij het plan wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Het bewoners parkeren vindt plaats op eigen terrein bij de woningen. Voor het bezoekers parkeren wordt een parkeergelegenheid met 8 parkeerplaatsen in het gebied gerealiseerd. Deze parkeergelegenheid dient ook voor de 1,2 benodigde bezoekersparkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm van het gemeentelijke parkeernormenbeleid.

Verkeer en verkeersveiligheid

Het plan voor de 6 woningen geeft slechts een beperkte extra verkeersgeneratie ten opzichte van de reeds aanwezige functie (handels- en exportbedrijf). In de bestaande situatie met het handels- en exportbedrijf komen en gaan gemiddeld 10 vrachtauto's per dag (20 verkeersbewegingen) over de Frederikslaan. In de nieuwe situatie wordt rekening gehouden met gemiddeld 52 voertuigbewegingen per etmaal. Hierbij is voor de berekening uitgegaan van de CROW publicatie 381, uitgaande van 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied' met een verkeersgeneratie voor een vrijstaande woning van 8,6 voertuigbewegingen per etmaal.

Het aantal voertuigbewegingen neemt in de nieuwe situatie toe met 32 motorvoertuigen per etmaal, waarbij het aandeel vrachtauto's geheel komt te vervallen. De Frederikslaan heeft voldoende capaciteit om het aantal extra verkeersbewegingen aan te kunnen. Het plan levert dan ook geen probleem op voor de verkeersafwikkeling. Voor wat betreft de aansluitingen op

de Frederikslaan is sprake van een verkeersveilige situatie. Dit aangezien voldoende ruimte en zicht voor een veilige uitwisseling van verkeer. Ook is de verkeersintensiteit op de Frederikslaan laag en betreft het een doodlopende weg.

3.3 Strijdigheid omgevingsplan

Het plan is strijdig met het Omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij', onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Hillegom. Het plan voor de 6 vrijstaande greenportwoningen past niet binnen regels van het werkingsgebied Duurzame Bloementuin. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een wijziging van het omgevingsplan te worden doorgevoerd ter plaatse van het plangebied. Voorliggende ruimtelijke motivering, in samenhang met de regels en de plankaart, voorziet in de grondslag voor het nemen van het wijzigingsbesluit.

4 Beleidskader

Het voorliggende TAM-Omgevingsplan is vormgegeven aan de hand van de gestelde beleidsdoelen in en vanuit de Omgevingswet. Dit hoofdstuk beschrijft het relevante omgevingsbeleid van rijk, provincie en gemeente en een toetsing van het wijzigingsbesluit aan die kaders. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze ruimtelijke motivering afgewogen.

4.1 Europees beleid

4.1.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.6 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.1.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.1.

4.1.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.3 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.1.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.4 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Omgevingswet

De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit voor inwoners;
- b. Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Deze komen voort uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels:

1. Regels die in acht moeten worden genomen;
2. Regels waar rekening mee moet worden gehouden;
3. Regels die moeten worden betrokken bij de wijziging.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat onder meer regels ten aanzien van onderzoeksinspanningen die voor specifieke voorgenomen activiteiten verricht dienen te worden. De betreffende onderzoeken worden in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke motivering aangehaald.

4.2.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het streven naar integraliteit, een belangrijk onderdeel in de NOVI, komt samen in vier verschillende prioriteiten, te weten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de werkwijze zoals opgenomen in de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het plan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;

- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

Planspecifiek

Het plan betreft de realisatie van 6 vrijstaande Greenportwoningen. Het plan voor de nieuwe woning geeft een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande situatie met verouderde bedrijfsbebouwing. Ook draagt het plan bij aan het duurzaam gebruik van de gronden aangezien reeds sprake is van een bestaande bouwmogelijkheid. Tenslotte wordt een nieuwe duurzame woningen met een kwalitatief hoogstaand niveau gerealiseerd. Het plan speelt daarmee in op de geformuleerde belangen uit de NOVI. Verder zijn geen nationale belangen uit de NOVI in het geding als gevolg van deze ontwikkeling, met name gezien de kleinschaligheid en aard van het plan.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 5.129g van het Bkl schrijft voor dat, voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met:

- a. De behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
- b. Als de voorgenomen stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van een stedelijk gebied, aangetoond is dat er geen mogelijkheden zijn voor realisatie van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling binnen dat stedelijk gebied of stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van dat stedelijk gebied.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt onder lid 1 het relevante begrip 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan betreft geen stedelijke ontwikkeling. Dit aangezien het plan een woningbouwplan met minder dan 12 woningen betreft. Op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak geldt 12 woningen als ondergrens om een woningbouwplan als een stedelijke ontwikkeling te kunnen aanmerken. Het verder doorlopen van een ladder toets is daarom niet vereist.

4.2.5 Conclusie rijksbeleid

Het plan past binnen de kaders van het rijksbeleid, zoals beschreven in de NOVI en het BkL.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie

De meest recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit 4 onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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 de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk. De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid-Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Navolgend worden de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader omschreven.

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'Kustcomplex' en 'Strand- en duinlandschap'. Onder het kopje Kustcomplex wordt vermeld dat het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van zee, strand, jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Veel strandwallen zijn in de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf is verdwenen. De duinen en het strand kennen een grote natuurlijke dynamiek en uitersten in omstandigheden: van droog en heet naar nat en koud of van zout naar zoet. Dit maakt het strand en de duinen ecologisch erg waardevol. Richtpunten bij Kustcomplex zijn dat ontwikkelingen waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust versterken en gebruiken, en ontwikkelingen het verschil herkenbaar houden tussen 'hoog en droog' en 'laag en nat' en voortbouwen op de parallelle kuststructuur.

Vervolgens wordt onder het kopje Strand- en duinlandschap vermeld dat dit landschap een reliëfrijk, overwegend niet gecultiveerd, zandlandschap van strand en jonge duinen met hoge natuur- en recreatiewaarden is. Natuurlijke processen als verstuing, vernatting en bosvorming zijn duidelijk zichtbaar door de voortdurende dynamiek van zand, golven en wind. Het gebied is van belang voor de waterveiligheid en drinkwatervoorziening. Richtpunten hierbij zijn dat ontwikkelingen bijdragen aan de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het strand en de duinen of deze versterken, en dat ontwikkelingen zorgdragen voor het behoud van het openbare karakter en de afwisseling in de belevingskwaliteit (van druk naar rustig) langs de kust van Zuid-Holland.

Onderhavig plan voorzien in het toevoegen van 6 vrijstaande woningen. Gezien de schaalgrootte van het project en de ligging binnen de bestaande lintbebouwing van de Frederikslaan zal de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het landschap niet worden aangetast.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in een 'bollenlandschap'. Het bollenlandschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones. De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur. Richtpunten zijn dan ook dat ontwikkelingen bijdragen aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen, dat verdichting plaatsvindt in reeds bestaande verdichte zones, en ontwikkelingen bijdragen aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.

Met onderhavige ontwikkeling worden 6 vrijstaande woningen toegevoegd binnen de bestaande lintbebouwing van de Frederikslaan. Zicht op bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap worden daarmee niet aangetast. Verder worden de landschappelijke waarden en structuren behouden.

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied valt binnen het gebied dat is aangewezen als 'stads- en dorpsranden'. De stads- en dorpsrand is een zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. Met de beoogde ontwikkeling worden 6 Greenportwoningen gerealiseerd worden. De planlocatie betreft in de huidige situatie een bedrijfsperceel met een volledig verhard terrein, ingekaderd door watergangen, en binnen de bestaande lintbebouwing van de Frederikslaan. De locatie is daarmee goed geschikt voor de realisatie van greenportwoningen. Daarbij zal de ruim opgezette landschappelijke inpassing van deze woningen bijdragen aan de kwaliteit van het bestaande lint en wordt verrommeling van het perceel voorkomen. Ook is sprake van het duurzaam hergebruik van deze gronden.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuzes: '(behoud en versterking) ruimtelijke kwaliteit' en 'toekomstbestendige en duurzame Greenports'.

Ruimtelijke kwaliteit

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Duin- en Bollenstreek'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart:

Kwaliteit van de stads- en dorpsrand

De beoogde locatie is aangeduid als 'rand verweven met het landschap'. Dorpsranden aan het bollenlandschap of aan de graslanden hebben een directe relatie met het landschap. De rand is herkenbaar ten opzichte van het landschap door het onderscheid tussen de beslotenheid van stad of dorp en de openheid van het landschap. Patronen vanuit het landschap, zoals lanen, vaarten, linten en kavelpatronen lopen door in het bebouwd gebied. De rand is niet specifiek ontworpen als definitieve grens en ligt dan ook niet vast. Door nieuwe ontwikkelingen kan de rand verschuiven. De randen aan het landschap zijn verschillend vormgegeven. Soms ligt de bebouwing met het gezicht naar het landschap gericht, soms wordt de rand gevormd door een rafelige achterkant. Aanvullende ambities voor deze gebieden zijn:

- Dorpen blijven afzonderlijk herkenbaar door in te zetten op het contrast tussen de besloten dorpsrand en het open landschap;
- Afzonderlijke kernen blijven zichtbaar. Waar bebouwing van verschillende dorpen aan elkaar dreigt te groeien blijft het open landschap als buffer behouden;
- De dorpen hebben een heldere, groene en informele rand naar het open landschap. Deze rand kan zowel een voorkant zijn als een achterkant;
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt zorggedragen dat ze een nieuwe heldere landschappelijke afronding vormen voor het dorp of de stad;
- Belangrijke landschappelijke structuren zoals watergangen, lanen en linten, lopen waar mogelijk door in het bebouwd gebied en vormen visuele en fysieke verbindingen tussen dorp en land.

Met het plan wordt zorggedragen voor een helder en landschappelijk goed ingepast bouwplan in de bestaande lint van de Frederikslaan. De ruime opzet en open kavelstructuur, inclusief het tussenliggende erf met parkeerplekken, draagt bij aan een heldere, groene afronding van de lintbebouwing langs de Frederikslaan naar het naastgelegen open agrarisch landschap.

Transitie Greenports

Daarnaast wil de provincie Zuid-Holland de transitie versnellen naar toekomstbestendige en duurzame Greenports die op mondiale schaal toonaangevend en innovatief opereren, zoals staat geschreven in beleidsdoel '4-1 Innovatie: richting duurzaam en digitaal' van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Greenports en tuinbouw zijn al lange tijd onderdeel van provinciaal beleid en provinciale doelstellingen, vanwege het grote belang ervan voor de regionale (en nationale/internationale) economie, de energietransitie, de waterhuishouding, het ruimtegebruik en de logistieke netwerken.

Voor het plangebied is de kaart/maatregel 'Ruimtelijke modernisering teeltareaal Greenport Duin- en Bollenstreek' van toepassing. Voor de Duin- en Bollenstreek is het beleid gericht op verdere ontwikkeling tot een vitale, economisch concurrerende en duurzame greenport, met aanzienlijke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Om te werken aan een goed investeringsklimaat voor een duurzame en vitale greenport en rekening houdend met de landschappelijke kwaliteiten van de regio, hebben de gezamenlijke gemeenten de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) opgericht. Deze geeft uitvoering aan herstructurering en revitalisering in het gebied. De samenwerkende gemeenten hebben onder meer afgesproken dat binnen het werkingsgebied geen andere woningen worden gebouwd dan 'Greenportwoningen' en 'ruimte voor ruimte'-woningen.

Onderhavig plan sluit aan bij de beleidskeuze van de Duin- en Bollenstreek ten aanzien van Greenportwoningen. Er worden immers 6 greenportwoningen toegevoegd aan reeds bebouwd en volledig verhard terrein binnen een bebouwingslint grenzend aan een bestaand stads- en dorpsgebied. De woningen zijn hierdoor ruimtelijk inpasbaar en in lijn met de beleidskeuze ten aanzien van de transitie Greenports.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn geen belemmeringen vanuit de omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. Tevens wordt met de realisatie van 6 greenportwoningen aangesloten bij provinciale ambities. Geconcludeerd wordt dat de beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en in lijn is met de provinciale ambities.

4.3.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

De meest recente Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (geconsolideerde versie) is op 01-07-2025 vastgesteld. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen. Hieronder is een toetsing opgenomen ten aanzien van relevante artikelen uit de verordening.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 7.43c van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

1. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort aanpassen mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige

inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

3. Een omgevingsplan kan alleen voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de soort transformeren als de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Planspecifiek

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen, omdat het planvoornemen een ruimtelijke ontwikkeling is die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Bij het plan is sprake van een zorgvuldige inpassing, waarbij zorggedragen voor goede overgangszones tussen het lint en het naastgelegen open agrarische landschap. Hierbij wordt ook voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (zie paragraaf 4.3.1).

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 7.45 lid 1 van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen: 'Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving'. Voor het plan eerder, in paragraaf 4.2.4, ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. In die paragraaf is reeds beschreven dat het plan niet gezien wordt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan artikel 7.45 van de Omgevingsverordening is daarom niet aan de orde.

Bollenteeltgebied

In artikel 7.58 lid 4 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat, in afwijking van de primaire toelating van bollenteeltbedrijven en ander soort bedrijven, een omgevingsplan voor het bollenteeltgebied tevens mag voorzien in greenportwoningen. Onderhavig plan voldoet aan deze bepaling van de Omgevingsverordening.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 7.41a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte;

alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.

Wateroverlast

Uit de klimaatatlas van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het plangebied, met een waterdiepte van grotendeels 0 cm tot 10 cm, niet gevoelig is voor extreme neerslag. De neerslag die er valt zal infiltreren in de bodem. Specifieke maatregelen met betrekking tot wateroverlast worden daarom niet nodig geacht. Desalniettemin wordt bij de voorgenomen ontwikkeling rekening gehouden met de waterhuishouding en zullen de richtlijnen vanuit het waterschap in acht worden genomen.

Overstroming

Volgens de overstromingskaart van de klimaatatlas blijkt dat ter plaatse van het plangebied een extreem kleine overstromingskans is van primaire en regionale waterkeringen. Tevens geldt er een overstromingsbeeld van primaire waterkeringen van minimaal 0,5 m en maximaal 1,5 m. Specifieke maatregelen met betrekking tot overstroming worden daarom niet nodig geacht.

Droogte

In het plangebied lijkt op basis van de klimaatatlas, droogte geen probleem te vormen. De huidige grondwaterstand heeft een peil van ca. 0,5 m-mv tot 1,0 m-mv en daarmee vormt droogte geen probleem. Daarnaast is er voldoende oppervlaktewater aanwezig rondom het plangebied. Specifieke maatregelen met betrekking tot droogte worden niet nodig geacht.

Hitte

Ter plaatse van het plangebied is het volgens de klimaatatlas op dit moment afwisselend warmer dan gemiddeld. De hittestress zal enigszins afnemen door het plan ten opzichte van de bestaande situatie, door het verwijderen van verharding en bebouwing en het toevoegen van groen binnen het plangebied. Er worden daarom geen problemen verwacht voor de planlocatie.

Bodemdaling

Uit de kaartlaag van de ondergrond van de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland is gebleken, zoals eerder behandeld in subparagraaf 4.2.1, dat de ondergrond van de planlocatie bestaat uit kustlandschap ofwel een opeenvolging van zee, strand, jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Profielen van kustlandschap zijn minder gevoelig voor bodemdaling, waardoor er geen problemen worden verwacht voor de planlocatie.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met het provinciaal beleid.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale Omgevingsagenda 2040 Holland Rijnland

Op 11 juni 2021 hebben de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Voorschoten, Teylingen en Zoeterwoude gezamenlijk de eindversie 'Holland Rijnland Regionale omgevingsagenda 2040' gepresenteerd. Deze omgevingsagenda bespreekt hoe op integrale wijze alle ruimte-vragende functies een plek kunnen krijgen in de regio of waar keuzes gemaakt moeten worden. Dat leidt tot de integrale hoofdpoging: zoeken naar balans. Deze omgevingsagenda helpt bij het maken van richtinggevend keuzes voor de toekomst. In ieder geval stelt de regio zichzelf de volgende doelen:

- versterken kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid;
- realiseren van flinke woningaantallen voor een passende huisvesting;
- investeren in infrastructuur voor mobiliteit en energievoorziening;
- creëren van voldoende plekken voor het opwekken van duurzame energie;
- bieden van een toekomstperspectief voor het landschap.

Met de Regionale Omgevingsagenda zet de regio een stip op de horizon. Zo levert Holland Rijnland een bijdrage aan nationaal en provinciaal beleid en bestaande afspraken over verstedelijking, economie en mobiliteit.

Planspecifiek

Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan 'passende huisvesting'. Om aan de regionale behoefte te voldoen dienen in de regio netto 25.000 tot 30.000 woningen gebouwd te worden. Hiermee wordt aangesloten op de tweede doelstelling 'realiseren van flinke woningaantallen voor een passende huisvesting'. De regio zet in op beperkte extra woningbouw, primair voor de lokale behoefte en in of nabij de kernen. Het plan is aan te merken als een dergelijke ontwikkeling. Gesteld kan worden dat voorliggend plan in lijn is met de Regionale Omgevingsagenda 2040.

4.4.2 Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023

Het is dringen op de woningmarkt in Holland Rijnland. Net als in andere delen van Nederland stapelen de vraagstukken zich op. De tekorten zijn groot, met name in het betaalbare koop-, sociale huur- en middeldure huursegment. De kooprijzen zijn hard gestegen en de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn langer, waarbij een grote diversiteit aan doelgroepen met smart wacht op een geschikte woning. Om die redenen is in juli 2023 de nieuwe regionale woonagenda vastgesteld: Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

Met de nieuwe regionale woonagenda willen de gemeenten het wonen in de regio versterken. Dat gebeurt door meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt en door keuzes te maken die de kwaliteit van wonen in de regio versterken. Er worden specifieke opgaven geagendeerd, zoals het behouden van voldoende sociale huurwoningen, het huisvesten van de vergrijzende bevolking en bijzondere doelgroepen als gevolg van de extramuralisering en de huisvestingsopgave voor groepen die tussen wal en schip vallen. Een nieuwe regionale woonagenda helpt de gemeenten door het geven van kaders en richting bij het realiseren van deze opgaven.

Sinds de woonagenda uit 2017 zijn goede stappen gezet in de woningproductie. In de periode van 2015 tot 2020 zijn 14.384 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (inclusief sloop). De provinciale Woningbehoefteraming uit 2021 valt echter aanzienlijk hoger uit dan de laatste raming uit 2019. Dit betekent dat verder versneld dient te worden. De woningbehoefte komt uit op 30.500 nieuwe woningen vergeleken met 22.800 in de vorige prognose. Voor de periode 2021-2030 zijn er plannen voor circa 36.500 woningen (direct uitvoerbaar, passende kansen en plannen op basis van afspraken). Rekening houdend met planuitval en -vertraging (30%), is de ruimte om plannen te programmeren 39.650 woningen. Daarbij wordt de woningbouwopgave als vertrekpunt van de programmering gezien en nadrukkelijk niet als contingent. Het is een richtsnoer voor het ontwikkelen en realiseren van plannen, met focus op de juiste kwaliteiten en de juiste locaties.

Uit het woningmarktonderzoek komt een duidelijke opgave naar voren om sterker in te zetten op betaalbaarheid. Het wordt van belang geacht om doelgroepen met lage- en middeninkomens die in de huidige woningmarkt nauwelijks aan bod komen perspectief te bieden. Naast een groeiende behoefte aan sociale huur wordt een tekort aan woningen voor middeninkomens gesignaleerd.

Planspecifiek

Het planvoornemen bestaat uit de ontwikkeling van 6 vrijstaande greenportwoningen. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de nieuwbouwopgave tot en met 2030, met een opgave voor de gehele regio van 30.500 woningen en specifiek voor 'Subregio Noord' (o.a. Hillegom) van 6.500 tot 7.500 woningen. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.

4.4.3 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016

In december 2009 is de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG) door de gemeenteraden van de (toen nog) zes greenportgemeenten vastgesteld, te weten Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen. Deze ISG-visie kan worden als uitwerking van de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland (RSV, begin 2009). Deze uitwerking was noodzakelijk om een wettelijk bindend planologisch kader vast te stellen waarbinnen de op te richten Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) zou kunnen opereren. In het kader van een evaluatie van de ISG is in 2016 een herziening vastgesteld (ISG2016).

De Duin- en Bollenstreek is één van de vier greenports van Nederland die economisch van groot belang. De ambities van Greenport(s) Nederland zijn hoog: een excellerende tuinbouw die in de toekomst, nog meer dan nu het geval is, bijdraagt aan de economie, werkgelegenheid, leefbaarheid, bereikbaarheid, gezondheid en voedselzekerheid van Nederland. Tegelijk is geconstateerd dat de verrommeling toeneemt. In het Pact van Teylingen (1996) en het Offensief

van Teylingen (2004) is reeds de beleidsmatige bodem gelegd dit effect tegen te gaan en structureel aan kwaliteitsverbetering te verwerken. De uitgangspunten uit het Pact komen in wezen terug in de ISG.

De ambities houden in dat:

- de economische herstructurering van de Greenport centraal staat;
- de gemeenten de herstructureringsopgave zullen combineren met landschapsverbetering;
- de gemeenten verdergaande verrommeling van het landschap tegengaan;
- met het uitvoeren van de woningbouwopgave, zoals in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek overeen is gekomen, de maximale woningbouwbijdrage van de Duin- en Bollenstreek bereikt is;
- de gemeenten het areaal aan 1e klas bollengrond van 2.625 hectare duurzaam moeten handhaven, hoewel zij met het herstructureringsproces tijdelijke krimp onder nader te bepalen voorwaarden (waaronder harde tijdgebonden compensatiegaranties) toestaan (zie hoofdstuk 5 Uitvoering);
- primaire greenportfuncties, zoals bollencluster, vaste planten, bloemencluster en toerisme (inclusief greenportgerelateerde handel en dienstverlening), krijgen bij conflicterende ruimteclaims prioriteit boven niet primaire greenportfuncties, zoals overige landbouw en veeteelt.

Planspecifiek

Het landschapsperspectief uit de ISG is de leidraad voor landschappelijke toetsing van uitbreidings- en bebouwingsplannen van agrarische bedrijven (greenportbedrijven). Voor greenportwoningen is het raamwerk niet direct van toepassing verklaard. Desondanks vormt het landschapsperspectief wel de basis om tot verbetering van de landschapskwaliteiten in de Duin- en Bollenstreek te komen. Voor de zone ten westen van het stedelijk gebied van Hillegom (en Lisse) geldt dat uitbreiding van bebouwing in beginsel mogelijk is, onder voorwaarden dat de openheid en zichtlijnen behouden blijven. Er is vanuit landschappelijk perspectief geen sprake van zichtlijnen of openheid die met de planontwikkeling onevenredig aangetast worden. De planlocatie wordt als passend beschouwd voor de oprichting van greenportwoningen.

Het plan past binnen de ambities van de ISG. Met het plan wordt verrommeling van het landschap tegengegaan door de verouderde bedrijfsbebouwing te slopen en nieuwe woningen te realiseren. Hierbij wordt een overeenkomst met de GOM gesloten om bouwtitels voor de woningen te kopen. Deze financiële bijdrage kan de GOM inzetten voor herstructurering binnen de Duin- en Bollenstreek wat bijdraagt aan de doelstellingen van de ISG voor landschapverbetering en het instandhouden van de 1^e klas bollengrond. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016 van de Duin- en Bollenstreek.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Hillegom

Op 22 februari 2018 is de 'Omgevingsvisie Hillegom 2030' vastgesteld door de gemeenteraad van Hillegom. Deze omgevingsvisie is op 17 oktober 2019 herzien en vervolgens geactualiseerd op 15 juli 2021. Met de omgevingsvisie wordt de koers uitgezet tot 2030 en de verschillende belangen vanuit landschap, het dorp, recreatie en toerisme, de agrarische sector en de gemeenschap samengesmolten tot een integrale ontwikkelingsrichting. Daarbij is duurzaamheid een leidend principe en de gemeente wil samen met inwoners en ondernemers duurzaamheidsdoelen bereiken. Om hier gehoor aan te geven is duurzaamheid in brede zin als leidend principe gekozen in deze omgevingsvisie. In de omgevingsvisie denkt en handelt de gemeente vanuit het principe van de 'drie P's': People, Planet en Profit.

In de visie zijn de ambities en de koers voor de gehele gemeente en per deelgebied in beeld gebracht, die vervolgens juridisch zijn vastgelegd in een Omgevingsplan en uitvoeringsprogramma('s). In de Omgevingsvisie is Hillegom verdeeld in 6 deelgebieden. Per deelgebied zijn de belangrijkste karakteristieken en koers omschreven. Dit zijn:

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

Planspecifiek

Met het beoogde initiatief worden 6 vrijstaande greenportwoningen gerealiseerd op reeds bebouwde bedrijvenlocatie in de bestaande lintbebouwing aan de Frederikslaan aan de rand van de dorpskern van Hillegom. Op de Omgevingskaart valt het plangebied binnen het deelgebied 'Duurzame bloementuin'. Dit deelgebied omvat het volgende afwegingskader voor initiatieven van bewoners, bedrijven en instellingen:

De identiteit van Hillegom wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kleuren, geuren en structuren van het bollengebied dat het grootste deel van ons buitengebied beslaat. De meeste bollengronden liggen ten westen van de N208. In de 'Duurzame bloementuin' staat de verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de economische vitaliteit voorop. De gemeente faciliteert onder voorwaarden de schaalvergroting, intensivering en herstructurering die noodzakelijk zijn voor een rendabele bedrijfsvoering. Daarnaast is ten aanzien van de landschappelijke kwaliteit het bouwen van greenportwoningen, in tegenstelling tot de bouw van reguliere woningen, wel toegestaan in de 'Duurzame bloementuin'.

Onderhavig plan sluit aan op de uitgangspunten van de Duurzame bloementuin voor de bouw van nieuwe woningen. Met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) zal een overeenkomst bouwtitels voor greenportwoningen worden gesloten. Door de bouw van greenportwoningen zal de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijven. In de huidige situatie betreft de planlocatie een verouderd bedrijfspand dat niet meer wordt gebruikt voor de in het gebied karakteriserende teelt van bollen, bloemen, knollen en vaste planten. Door het toevoegen van de 6 greenportwoningen in een geclusterde vorm, zal aansluiting gevonden worden bij lintbebouwing langs de Frederikslaan in Hillegom.

Tevens is het, in de huidige situatie reeds bebouwd terrein, geschikt voor ruim opgezette woningen. Zowel aan de noordwest- als zuidoostzijde wordt het terrein ingesloten door de woningen die zijn gelegen aan de Frederikslaan. Door de ruime opzet van de Greenportwoningen, stedenbouwkundige opzet en afscherming met groene hagen naar de naastgelegen woonbebouwing wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing in het bebouwingslint en ontstaat een duidelijke overgang tussen het bebouwingslint en het open agrarisch gebied.

In de Omgevingsvisie wordt gesteld dat de gemeente in 2030 energieneutraal en in 2050 klimaatneutraal wil zijn. Toekomstige ontwikkelingen moeten hieraan bijdragen. Daarbij staan de drie kernbegrippen centraal: People, Planet en Profit. Met het plan wordt hieraan voldaan door bijna energie neutrale woningen te realiseren conform de wettelijke duurzaamheidseisen, waarmee een bijdrage geleverd wordt aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Hillegom.

Actualisatie omgevingsvisie

In de raadsvergadering van 15 juli 2021 is de actualisatie van de omgevingsvisie door de gemeenteraad vastgesteld. In deze actualisatie van de omgevingsvisie is het bepaalde ten aanzien van greenportwoningen gewijzigd, in die zin dat is opgenomen dat “de voorkeur uitgaat naar de clustering van greenportwoningen aan de kern van Hillegom, passend naar aard en schaal” en dat “uiterst terughoudend” moet worden omgegaan met de eventuele realisatie van solitaire greenportwoningen in de lintbebouwing, zodat “de openheid van het landschap zoveel mogelijk wordt behouden”. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan ‘omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij’ is, op verzoek van de raad, een bepaling opgenomen dat wanneer er (principe)verzoeken worden ingediend die gaan over het realiseren van greenportwoningen of het opwekken van duurzame energie, het oordeel van de raad wordt betrokken bij het

vooroverleg. Het voeren van een wensen en bedenkingenprocedure is hiervoor een passend instrument.

Planspecifiek

De raad is met een wensen en bedenkingenprocedure gevraagd een standpunt in te nemen over dit plan. Op 23 januari 2025 heeft de raad aangegeven geen bezwaren te hebben tegen dit plan. Hierbij zijn de volgende argumenten aangegeven:

- *Het voorliggende plan leent zich voor maatwerk.* Het plan is in strijd met de voorkeurslocatie voor Greenportwoningen uit de omgevingsvisie. Het college is echter van mening dat maatwerk op het omgevingsbeleid moet kunnen worden toegepast, waarbij een afwijkend initiatief eigenstandig beoordeeld moet worden.
- *De openheid van het landschap is niet in het geding.* De Frederikslaan is een doodlopend lint, dat wordt gekenmerkt door eenzijdige bebouwing, waarbij de bebouwde zijde al behoorlijk is dichtgebouwd en geen doorkijk biedt over open landschap naar de noordkant. Aan de overzijde, de zuidzijde, wordt en blijft de openheid van het landschap volop ervaren.
- *Het slopen van in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing (als gevolg van bedrijfsbeëindiging) is in lijn met de uitgangspunten van de ISG2016.* Dit geldt in het bijzonder wanneer het gaat om bedrijfsbebouwing die door onbruik anders in vervallen staat zou geraken en waarbij het risico voor oneigenlijk gebruik bestaat.
- *De te realiseren greenportwoningen leiden tot minder bebouwd oppervlak dan de huidige bedrijfsbebouwing.* Minder bebouwd oppervlak zorgt voor de realisatie van meer groen en dit is passend bij de doelstellingen uit de omgevingsvisie.
- *De opbrengsten uit de greenportwoningen zullen een bijdrage leveren aan de herstructurering van de bollenstreek.* Met het realiseren van deze greenportwoningen wordt niet alleen op de planlocatie verouderde bedrijfsbebouwing opgeruimd, maar komen er ook middelen beschikbaar om elders herstructurering mogelijk te maken.
- *Er is geen rendabel bollenperceel te creëren.* Een nieuw agrarisch handels- en exportbedrijf is op de planlocatie niet de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling. In het buitengebied zou herbestemming naar bollengrond als eerste voor de hand liggen. De door de sloop van de bedrijfsbebouwing beschikbaar komende gronden zijn te klein en niet te combineren met andere percelen om een rendabel bollenperceel te creëren.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de omgevingsvisie.

4.5.2 Welstandsnota Hillegom 2016

De gemeente Hillegom heeft sinds 2004 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet. Met de herziening van 2016 heeft de gemeente het welstandsbeleid geactualiseerd en vereenvoudigd. De welstandsnota bevat de door de welstandscommissie bij de beoordeling van een plan toe te passen welstandscriteria. Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten.

Op de gebiedskaart van de welstandsnota ligt de locatie van onderhavige ontwikkeling in het buitengebied, waarvoor een soepel welstandsregime geldt. Het beleid in het buitengebied is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding. De beoordeling van woningen is gericht op de ordening van de bebouwing op de erven, op afwisseling en individualiteit binnen het bestaande architectuurbeeld en op traditioneel materiaal- en kleurgebruik.

Planspecifiek

De 6 greenportwoningen worden landschappelijk ingepast, zoals besproken in hoofdstuk 3. De woningen worden vrijstaand en ruim op de 6 nieuwe kavels gesitueerd. Bovendien worden de 6 nieuwe kavels voorzien van groene hagen aan de randen waarmee de nieuwe en bestaande

kavels van elkaar worden afgeschermd. Zo ontstaat een samenhangende woonbuurtje welke landschappelijk goed ingepast wordt in de bestaande lintbebouwing van de Frederikslaan.

Ten behoeve van ontwikkeling is de 'Beleidsregel kader omgevingskwaliteit Frederikslaan 10a, Hillegom' (Schoots Architecten, zie bijlage bij regels 1) opgesteld, die zal worden vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota. De beleidsregel vormt het toekomstige kader voor de aanvraag omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit en bevat tevens richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte.

5 Omgevingsaspecten

Voor het plangebied zijn diverse onderzoeken gedaan om de haalbaarheid van de plannen te toetsen. Daarnaast geven deze onderzoeken de randvoorwaarden waar de planontwikkeling in het plangebied aan moet voldoen.

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De *Europese Kaderrichtlijn Water* richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben en dat heel Europa duurzaam omgaat met water.

Waterwet

De *Waterwet* (2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet helpt Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie.

Het Nationaal Waterplan

Het *Nationaal Waterplan* geldt voor de planperiode 2016-2021 en heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Waterprogramma 2022 - 2028 (WBP 6)

In het Waterprogramma 2022-2028 (voorheen waterbeheersplan) worden de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het waterschap beschreven. Hiermee wordt tevens een prioritering aangebracht. Ook is aangegeven hoe het hoogheemraadschap over de bouwstenen wil participeren.

De Keur

In dit beleidsdocument staan de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. Indien er niet aan de Keur wordt gehouden, zal het hoogheemraadschap genoodzaakt zijn maatregelen te nemen.

5.1.2 Onderzoek water

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf bevinden zich geen watergangen. Langs de zuidwest en noordoostzijde van het plangebied liggen twee watergangen. De watergang aan de zuidwestzijde is ter plaatse van het plangebied voorzien van een duiker die over de gehele breedte van het perceel ligt.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater worden geen problemen verwacht.

Waterketen

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, te voorkomen wordt het regenwater niet direct naar de riolering afgevoerd maar volgens de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' behandeld. Het

hemelwater van de dakvlakken wordt afgekoppeld. Hierover heeft afstemming met de gemeente plaatsgevonden. Het vuilwater van de woningen wordt aangesloten op het bestaande riool.

Bij realisatie van de woning wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen die niet uitlogen, of worden de bouwmaterialen voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Op deze manier wordt diffuse verontreiniging van water (en bodem) voorkomen.

Waterberging

In de bestaande situatie is het terrein geheel verhard. Door het plan neemt het aandeel verhard aanzienlijk af. Hierdoor hoeven geen maatregelen te worden genomen op het gebied van waterberging.

Wegen waterbelang

In het kader van het wegen van het waterbelang (voorheen watertoets) wordt het plan voorgelegd aan het hoogheemraadschap van Rijnland.

5.1.3 Conclusie water

Er worden ten aanzien van het oppervlaktewater, grondwater en waterketen geen problemen verwacht. Ook neemt het verhard oppervlak af, waardoor geen watercompensatie nodig is. Het plan zal dan ook geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding in en in de nabijheid van het plangebied. Het plan wordt in het kader van wegen van het waterbelang voorgelegd aan het hoogheemraadschap.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving en beleid

Op basis van paragraaf 5.1.4.5 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 22.2 uit het Besluit activiteiten leefomgeving dient in planvorming rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

5.2.2 Bodemonderzoek

In het kader van het plan is door Vlam Bodem Advies BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 2025-900). Deze is opgenomen in de bijlage. Hieruit blijkt dat er geen verontreinigingen aanwezig zijn en het perceel geschikt is voor woningbouw. Daarnaast is een aanvullend onderzoek (projectnummer 1705) uitgevoerd naar bodemverontreinigingen onder het pand (zie bijlage). Hieruit blijkt dat er geen verontreinigingen aanwezig zijn.

5.2.3 Conclusie bodem

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect bodem.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving en beleid

De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet worden zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming geregeld.

Flora- en fauna-activiteiten

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet definieert een flora- en fauna-activiteit als volgt: 'Activiteiten met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'.

Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- Er soorten aanwezig zijn;
- Welke soorten dat zijn.

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) wijst de Natura 2000-gebieden aan. Ook worden de instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd in artikel 2.44 van de Omgevingswet. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. In Nederland voor ruim 160 gebieden. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;

5.3.2 Onderzoek flora en fauna

Door het bureau Blom Ecologie is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage). Hieronder zijn de belangrijkste resultaten weergegeven.

Effecten

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels, voor zover deze aanwezig zijn.

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor gebouwbewonende vleermuizen (soortenbescherming).

Ten aanzien van rugstreeppadden kan worden geconcludeerd dat het plan ongeschikt is voor deze soort omdat het momenteel geen geschikt habitat is. Er zal wel voorkomen moeten worden

dat het terrein geschikt wordt voor rugstreepadden. Dit aangezien het terrein langere tijd braak kan liggen. Om kolonisatie door de rugstreepad te voorkomen valt te denken aan de volgende maatregelen:

- de werkzaamheden worden zoveel mogelijk aanéengesloten uitgevoerd zodat de rugstreepad geen kans krijgt om het plangebied te koloniseren.
- eventueel aanwezig bandensporen, kuilen, plassen worden uitgevlakt, of worden voorkomen door rijplaten te gebruiken.
- opslag van zand wordt afgedekt met plastic en de randen van het afdek plastic worden ingegraven zodat de rugstreepad niet onder dit plastic kan komen.
- Een andere mogelijkheid is het plaatsen van een paddenscherm van 50 centimeter hoog. Deze schermen worden minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De schermen worden regelmatig gecontroleerd op kieren en overhangende vegetatie.

Als rugstreepadden het terrein in gebruik nemen tijdens de werkzaamheden kunnen deze namelijk niet zonder vergunning voor een flora- en fauna-activiteit worden verwijderd.

Indien sprake is van overtreding van verbodsbepalingen kan bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen is hiertoe uitvoerbaar).

Zorgplicht

De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn.

Aanvullend vleermuisonderzoek

Door het bureau Ecologie Werkt is een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Tijdens de veldbezoeken in het voorjaar zijn nauwelijks vleermuizen waargenomen. Er werden drie soorten waargenomen, maar steeds maar één of enkele exemplaren. Aan soorten werd een enkele keer een Rosse vleermuis, Laatvlieger en meerdere Gewone dwergvleermuizen steeds passerend waargenomen. Verblijfplaatsen zijn niet waargenomen.

Tijdens de onderzoeken naar paarverblijven en (individuele) winterverblijven werd naast Gewone dwergvleermuizen ook een enkele keer een passerende Rosse vleermuis en Laatvlieger waargenomen. Er werd niet herhaaldelijk geroepen met sociaal geluid vanuit een vaste locatie. Hierdoor kan worden uitgesloten dat het plangebied een functie heeft als paarverblijf. Zwermende dieren zijn ook niet waargenomen waardoor ook kan worden uitgesloten dat het plangebied een functie heeft als (massa)winterverblijf. Passerende vleermuizen komen steeds uit de richting van de Frederikslaan.

Het plangebied heeft geen functie als verblijfplaats voor vleermuizen. Vleermuizen zijn veelal alleen passerend waargenomen, er zijn geen indicaties dat het volledig verharde plangebied een functie heeft als (essentieel) foerageergebied. Ook is geen indicatie dat het plangebied gebruikt wordt als vliegroute, de bomenrij langs de Frederikslaan blijft behouden. Er is geen Omgevingsvergunning Flora & Fauna activiteit nodig om de werkzaamheden uit te voeren.

Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied, NNN-gebied of provinciaal beschermde gebieden, zoals vastgelegd in de provinciale verordening. Op een afstand van circa 1,8 km ligt het Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid'. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Om negatieve effecten omtrent

gebiedsbescherming uit te sluiten is een stikstofonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit blijkt dat door het plan geen verhoging van stikstofdepositie optreedt.

5.3.3 Stikstofdepositie

Voor het plan is stikstofberekening uitgevoerd (zie bijlage). Uit het stikstofonderzoek blijkt dat het project in de aanlegfase een maximale stikstofdepositie veroorzaakt van 0,01 mol stikstof per hectare per jaar op Kennemerland-Zuid. Niet wordt verwacht dat het project leidt tot aantasting van de natuurlijke kenmerken of het behalen van instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. In de gebruiksfase is geen sprake van een verhoging van de stikstofdepositie.

5.3.4 Conclusie ecologie

Als gevolg van het plan geen negatieve effecten op beschermde soorten of gebieden te verwachten. Er worden daarom geen belemmeringen vanuit ecologie verwacht.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving en beleid

Besluit kwaliteit leefomgeving

Archeologie

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekend of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

Cultuurhistorie

De verplichting om ook cultuurhistorische waarden te beschermen is in de Omgevingswet meegenomen. De instructieregels uit artikel 5.130 lid 2 van het Bkl geven aan voor welke punten onder meer bescherming benodigd is (o.a. ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en aantasting van de omgeving of karakteristieke stadsgezichten, dorpsgezichten en cultuurlandschappen).

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2016) regelt de bescherming van het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed). Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de wet zijn: archeologische waarden worden zoveel mogelijk in de bodem bewaard en alleen opgraven als behoud in de bodem niet mogelijk is, vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie en bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

5.4.1 Onderzoek archeologie

De gronden in het plangebied zijn in het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij' niet voorzien van een archeologische waardering. Archeologisch onderzoek is daarom niet vereist bij bodemingrepen.

5.4.2 Onderzoek cultuurhistorie

Er zijn geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten in of nabij het plangebied aanwezig. Tevens zijn de gronden in het plangebied in het omgevingsplan 'Buitengebied en de

Zanderij' voorzien van de klassering licht beschermde erfgoed. Hiervoor gelden geen gespecificeerde maximaal toelaatbare activiteiten. Wel vertegenwoordigt het landschap Duinen Bollenstreek in zekere zin een cultuurhistorische waarde. In paragraaf 4.3.1 is reeds verantwoord dat de greenportwoningen landschappelijk worden ingepast en daarmee geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van dit gebied. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4.3 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

Geconcludeerd wordt dat archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor het plan.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving en beleid

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Het bevoegd gezag moet rekening houden met gezondheid (artikel 2.1 lid 4, Omgevingswet).

De centrale regels voor beoordeling van geluid door activiteiten, lokale (spoor)wegen en op geluidgevoelige gebouwen staan in de artikelen 5.59, 5.78l en 5.78s van het Bkl. Het vaststellen van het omgevingsplan die deze toelaten, moet aan twee eisen voldoen:

- houd rekening met geluid;
- voorzie in aanvaardbaar geluid.

5.5.2 Onderzoek geluid

Wegverkeer

In het kader van het plan is een wegverkeerslawaaionderzoek uitgevoerd door Weel geluidadvies (zie bijlage).

Zoneplichtige wegen

Op de Frederikslaan rijdt nauwelijks verkeer, deze weg is doodlopend en hiermee niet akoestisch relevant.

Spoorwegen

Het geluid op de gevels van 6 nieuw op te bouwen woningen aan de Frederikslaan 10A bedraagt maximaal $L_{den}=55$ dB ten gevolge van het railverkeer op spoorlijn Haarlem – Leiden. De standaardwaarde voor railverkeer uit het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt niet overschreden. Het plan voldoet.

5.5.3 Conclusie geluid

Op basis van het akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat sprake is van een acceptabele geluidsbelasting ten aanzien van spoorweglawaaio. Ten aanzien van wegverkeerslawaaio is de Frederikslaan relevant. Op de Frederikslaan echter rijdt er weinig verkeer. Deze weg is doodlopend en hiermee niet akoestisch relevant.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wet- en regelgeving en beleid

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. Om de luchtkwaliteit in Nederland te beschermen geeft het Besluit kwaliteit leefomgeving in hoofdstuk 5 instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen.

De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht nemen, behalve als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 microgram/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

1. Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
2. Middels kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) aannemelijk maken dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in artikel 5.54 Bkl kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.6.2 Onderzoek luchtkwaliteit

Voor het plan is onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl. Hieruit blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Huidige en toekomstige luchtkwaliteit

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies is met behulp van de Atlas leefomgeving gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de achtergrondconcentraties voor de huidige situatie en toekomstige situatie voldoen aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}. Hiermee kan gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Gezonde fysieke leefomgeving

5.7.1 Wet- en regelgeving en beleid

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de

gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaige omgeving ongezond zijn.

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan.

5.7.2 Onderzoek gezonde fysieke leefomgeving

Met het plan worden 6 een nieuwe duurzame woning gerealiseerd. Hierbij wordt ingezet op het verbeteren van de biodiversiteit en natuur en is gedacht aan een klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichting. Hierbij blijven de bestaande bomen behouden. Daarnaast worden nieuwe bomen geplant en inheemse beplanting toegepast voor een goede landschappelijke inpassing en ten einde hittestress te voorkomen.

Tenslotte wordt bij de uitwerking van het plan gekeken naar een mogelijke invulling van een centraal plantsoen met een insectenhotel, bijenkast en inheemse beplanting en/of het plaatsen van nestkasten bij de woningen.

De inrichting draagt bij aan meervoudig gebruik van het perceel; naast wonen en parkeren is er ook ruimte voor spelen en recreëren en natuurontwikkeling.

Tot slot is in dit hoofdstuk onderzocht welke effecten het plan ondervindt van aspecten met betrekking tot een gezonde leefomgeving, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. Uit de afweging voor deze aspecten blijkt dat geen van deze thema's zorgt voor een verslechtering van de fysieke leefomgeving.

5.7.3 Conclusie

Het aspect 'gezonde fysieke leefomgeving' vormt geen belemmering voor het plan.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Wet- en regelgeving en beleid

Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid zodat de gevolgen van een brand, ramp of crisis voorkomen kan worden of de gevolgen zoveel mogelijk beperkt kunnen worden. Externe veiligheid heeft derhalve een belangrijke plaats in de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Het Besluit activiteiten leefomgeving omvat met name de regelgeving op het gebied van externe veiligheid als het gaat over het aanwijzen van milieubelastende activiteiten en vergunningplichten (afdeling 5.1.2 Bkl). In het Besluit kwaliteit leefomgeving komen de instructieregels voor omgevingsplannen van gemeenten terug. Dit betreffen onder andere regels over het plaatsgebonden, risico, aandachtsgebieden, belemmeringengebieden voor buisleidingen en risico- en explosieaandachtsgebieden. Ook zijn in bijlage 7 van het Bkl activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreffen de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven; dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.

- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Aandachtsgebieden

Onder de Omgevingswet werken gemeenten met aandachtsgebieden voor het aspect externe veiligheid. Hiermee is beoogd dat het gemeentebestuur externe veiligheid eerder in ruimtelijke plannen meeneemt. Aandachtsgebieden laten zien waar extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen.

5.8.2 Onderzoek externe veiligheid

Voor het plan is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Atlas Leefomgeving. De mogelijke risicobronnen rond het plangebied zijn hierbij in kaart gebracht.

Risicovolle inrichtingen

Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van plangebied aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

Nabij het plangebied zijn geen risicovolle leidingen aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Nabij het plangebied zijn geen wegen, spoorwegen of waterwegen, waar transport van gevaarlijke stoffen over plaats vindt waarvan het invloedsgebied over het plangebied ligt.

5.8.3 Conclusie externe veiligheid

Het aspect gezonde fysieke leefomgeving vormt geen belemmering voor het plan.

5.9 Activiteiten en milieuzoneringen

5.9.1 Wet- en regelgeving en beleid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid dient onder de Omgevingswet gebruik gemaakt te worden van de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (Milieuzonering Nieuwe Stijl)', zoals gepubliceerd op 28 juni 2022 door de VNG.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet zijn het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. In de nieuwe systematiek onder de Omgevingswet wordt gebruikgemaakt van milieuwaarden in plaats van vaste afstanden. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of de activiteit die afstand wel nodig heeft, maar met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Hiermee wordt beoogd discussie over de toewijzing van bedrijven aan milieucategorieën en onnodig grote gebruiksruiimte te voorkomen.

De aard van de bedrijvigheid en daaraan gekoppeld de milieubelasting maken het gewenst binnen de bedrijvenbestemmingen een onderscheid aan te brengen op basis van milieucriteria. Dit geldt ook voor andersoortige bestemmingen, als niet uit de bestemmingsplanomschrijving (al) blijkt welke (milieu)categorie bedrijfsactiviteiten het betreft. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Milieuzonering nieuwe stijl.

5.9.2 Onderzoek bedrijven en milieuzoneringen

Het plan betreft de realisatie 6 vrijstaande woningen. De woningen betreffen een gevoelige functie in het kader van activiteiten en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven en inrichtingen in de omgeving voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De omgeving van het plangebied wordt aangemerkt als gemengd gebied. Aan de Frederikslaan liggen vrijstaande woningen en enkele bedrijven. Volgens het bedrijfsinformatiesysteem van de Omgevingsdienst liggen de volgende bedrijven in de omgeving van de planlocatie. De grootste richtafstand voor beide bedrijven geldt voor het aspect geluid. Deze bedraagt 10 m uitgaande van gemengd gebied. Voor de volledigheid wordt hierbij aangegeven dat in de omgeving geen bedrijven aanwezig zijn die qua geur belemmeringen geven van aanzien van het plan.

bedrijf	adres	Sbi	Milieucat.	Minimale richtafstand in gemengd gebied	Huidige afstand*
Exportbedrijf	Frederikslaan 7	011	2	10	>50
Kwekerij	Frederikslaan 4 voor	011	2	10	>100

Er wordt ruimschoots voldaan aan de minimale richtafstand.

5.9.3 Drift van gewasbeschermingsmiddelen bollengronden

Ten zuidwesten en ten noordoosten liggen bollenteeltgronden. De afstand van de toekomstige woonbestemming tot de teeltgronden bedraagt ongeveer 10 meter. Bij het plan dient rekening gehouden te worden met de drift van gewasbeschermingsmiddelen.

Er is geen wet- en regelgeving wat betreft de minimaal te houden afstand tussen gronden met open teeltvormen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en woningen of andere gevoelige bestemmingen. Bij fruitteelt is het gebruikelijk om 50 meter afstand te hanteren tussen teelt en woningen. Er is geen gezondheidkundige onderbouwing voor deze afstand, deze afstand is er op basis van jurisprudentie.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft geadviseerd om vanwege de korte afstand tot de bollenteeltgronden een aaneengesloten jaarrond bladhoudende windhaag te plaatsen en in stand te houden met een minimale hoogte van 1,5 meter. In lijn met het advies wordt deze windhaag geborgd in dit TAM-Omgevingsplan. Hiertoe wordt een juridische verankering opgenomen om deze windhaag aan te leggen en in stand te houden. Ook worden potentiële kopers gewezen om het standaard advies van de GGD inzake drift van gewasmiddelen.

5.9.4 Conclusies activiteiten en milieuzoneringen

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de woning geen belemmering oplevert voor omliggende bedrijven en is tevens sprake is van een adequaat woon- en leefklimaat.

5.10 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden.

5.10.1 Conclusies en aanbevelingen

Er zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in of nabij het plangebied.

5.11 Milieueffectrapportage / M.e.r.-(beoordelings)plicht

5.11.1 Wet- en regelgeving en beleid

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

De wettelijke basis voor de m.e.r. ligt in Europa:

- De mer-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor projecten;
- De smb-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor plannen en programma's.

Daarnaast geldt het verdrag van Espoo, inclusief het SEA-protocol, als er grensoverschrijdende milieueffecten kunnen zijn.

De eisen van de bovengenoemde richtlijnen en het verdrag zijn nationaal omgezet in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. De Commissie m.e.r. is geregeld in artikel 17.5 van de Omgevingswet en hoofdstuk 12 van het Omgevingsbesluit.

Voor het bepalen of een plan eventueel mer-plichtig is, is artikel 16.36, lid 3 en 4 van de Omgevingswet van toepassing. Er zijn bij de zogenaamde plan-mer-beoordeling twee mogelijke resultaten:

1. Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
2. Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Er zijn twee situaties waarin een plan-mer-beoordeling aan de orde kan komen:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het betreft geen project dat in bijlage 5 bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve niet direct plan-mer-plichtig. In dit geval dient een plan-mer-beoordeling te worden uitgevoerd.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage 5 Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage 5 van het Omgevingsbesluit. Een plan-mer-beoordeling is aan orde indien:
 - a. Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft;
 - b. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

5.11.2 Onderzoek M.e.r. (beoordelings)plicht

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die m.e.r- (beoordelings)plichtig zijn.

5.11.3 Conclusie M.e.r. (beoordelings)plicht

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Conclusie omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, is met uitvoering van het plan sprake van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, en daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

Voor het plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Ook zal een planschadeovereenkomst worden opgesteld. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

6.2.2 Participatie

De directe burens zijn geïnformeerd over het plan. Aanvullend is een inloopbijeenkomst georganiseerd op 24 oktober voor omwonenden en omliggende bedrijven. Het doel van deze bijeenkomst was om de omgeving te informeren over de voorgenomen plannen en de gelegenheid te bieden vragen te stellen en aandachtspunten mee te geven.

De opkomst tijdens de inloopbijeenkomst was goed en de sfeer overwegend positief. Er is getracht om alle aanwezigen persoonlijk te woord te staan en hun vragen zo volledig mogelijk te beantwoorden.

Vrijwel alle bezoekers reageerden positief op de plannen en gaven aan blij te zijn dat het perceel door uitvoering van het plan een aantrekkelijkere en groenere uitstraling krijgt. Enkele aanwezigen hebben hun zorgen geuit over de mogelijkheden voor het passeren en keren van groot verkeer in de straat na realisatie van het plan. Dit is echter vooral het gevolg van het wegprofiel van de Frederikslaan en staat los van het plan. Daarnaast hebben enkele bezoekers interesse getoond in de mogelijke aankoop van een bouwkaai.

6.2.3 Overleg

Het voorliggende plan is voorgelegd aan de (interne en externe) vooroverlegpartners. Er zijn reacties ontvangen van de Veiligheidsregio Hollands Midden, de Omgevingsdienst West-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Veiligheidsregio Hollands Midden

De Veiligheidsregio Hollands Midden vraagt aandacht voor de bereikbaarheid. Met name de inrichting van de (doodlopende) wegen, de belastbaarheid en de draaicirkels ontbreken in de uitwerking. Op tekening is een opstelplaats voor het brandweervoertuig ingetekend. De opstelplaats dient zich op maximaal 10 meter afstand van de brandweeringang te bevinden. De opmerkingen van de Veiligheidsregio zullen worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Zij hebben aangegeven verder geen opmerkingen te hebben op het plan.

Omgevingsdienst

Op basis van de opmerkingen van de omgevingsdienst is de flora en fauna paragraaf aangevuld. Daarnaast is de functieaanduiding 'Specifieke vorm van groen – windhaag' op de verbeelding doorgetrokken. Daarnaast is op advies van de omgevingsdienst het bodemonderzoek aangevuld o.a. met een onderzoek naar alle bodembedreigende activiteiten, gebruik van ontsmettings-/bestrijdingsmiddelen en niet-genormeerde gewasbeschermingsmiddelen.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap heeft aangegeven te kunnen instemmen met het plan. Wel adviseert Rijnland om de duiker aan de zuidzijde met duiker te verkorten. Daarnaast wijst ze op de onderhoudsverplichtingen van de watergang voor nieuwe eigenaren en de mogelijkheid om deze natuurvriendelijk in te richten. Ook moet bij de herinrichting van het terrein rekening worden gehouden met het voorkomen van wateroverlast door het nemen van maatregelen zoals greppels, wadi's, waterdoorlatende verhardingen, regentonnen, infiltratiekratten e.d. Deze maatregelen dragen ook bij aan een klimaat adaptief plan. De adviezen van het hoogheemraadschap zijn meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Hierbij wordt de bestaande duiker ingekort en zijn klimaat adaptieve maatregelen opgenomen. Ook worden kopers gewezen op de onderhoudsplicht van de watergangen.

6.2.4 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Frederikslaan 10a, Hillegom met bijbehorende stukken heeft vanaf 17 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dat betekent dat het plan wijzigt wordt vastgesteld.

6.2.5 Ambtshalve wijzigingen

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp zijn géén zienswijzen ontvangen. Wel is er aanleiding geweest voor het doorvoeren van enkele ambtshalve wijzigingen in de stukken. Deze betreffen:

- Artikel 8.6 "Bedrijf aan huis" is verwijderd uit de planregels, omdat het onwenselijk bleek een brede binnenplanse mogelijkheid te hebben voor het realiseren van een bedrijf aan huis. Een bedrijf aan huis is nog wel mogelijk middels afwijking van de planregels;
- Artikel 16.1.3 "Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk" en artikel 16.1.4 "Specifieke zorgplicht" gebruik bouwwerk" zijn verwijderd uit de planregels. Regels van eenzelfde strekking zijn reeds opgenomen in de Bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Hillegom;
- Er is een regeling toegevoegd voor het realiseren van dakkapellen in het voordakvlak van de te realiseren woningen, met verwijzing naar de beleidsregel omgevingskwaliteit;
- Er is een regeling toegevoegd voor ondergronds bouwen;
- Ten behoeve van de regeling voor ondergronds bouwen is een bepaling toegevoegd aan de wijze van meten;
- Artikelen zijn vernummerd op basis van bovenstaande wijzigingen;
- In de beleidsregel omgevingskwaliteit was per abuis opgenomen dat uitbouwen als balkon zouden kunnen dienen. Dit is onwenselijk en daarom aangepast.

7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

Voor voorliggend plan is gebruik gemaakt de Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM) om op basis van de IMRO-standaarden na inwerktreden van de Omgevingswet het omgevingsplan te kunnen ontsluiten in het DSO.

Dit TAM-omgevingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een motivering. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding en in de regels zijn de functies toegekend aan locaties. Aan deze locaties zijn regels voor de activiteit bouwen en regels betreffende het gebruik verbonden. De motivering heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De motivering van dit TAM-omgevingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het TAM-omgevingsplan ten grondslag liggen. Ook is de motivatie van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het TAM-omgevingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de functies en activiteiten weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

7.3 Planregels

Voor het opstellen van de planregels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard. Op deze wijze beschikt de gemeente over zoveel als mogelijk uniforme plannen. Daarbij is aangesloten op het concept omgevingsplan van de gemeente.

De planregels zijn onderverdeeld in negen hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied en het toepassingsbereik van het TAM-omgevingsplan. Hoofdstuk 2 bevat de normen voor parkeren. Hoofdstuk 3 bevat aan locatie toegedeelde functies en activiteiten. Hoofdstuk 4 bevat regels voor bouwwerken. Hoofdstuk 5 geeft de voorwaardelijke verplichtingen. Hoofdstuk 6 geeft vervolgens de algemene regels. Ten slotte regelt hoofdstuk 7 de overgangsbepalingen.

7.4 Toelichting op functies en locaties

De regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan zijn afgestemd op de gemeentelijke standaarden en sluiten aan op recente bestemmingsplannen van de gemeente Hillegom. Daarnaast wordt uiteraard rekening gehouden met de rechten op basis van het nu tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voorliggend omgevingsplan bevat de volgende functies/werkingsgebieden.

Hoofdstuk 1

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het plan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Verder zijn de begripsbepalingen die zijn opgenomen in

bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling van toepassing verklaard.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

Om op een eenduidige manier maten te bepalen wordt in artikel 2 uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2

Artikel 3 Toepassingsbereik

Als met een TAM-omgevingsplan voor een bepaalde locatie nieuwe regels worden vastgesteld, zorgt dit er niet automatisch voor dat de oude regels op die locatie vervallen. Daarom is een toepassingsbereikbepaling opgenomen waarmee is geregeld dat de nieuwe regels voorrang hebben als ze in strijd zijn met de oude regels.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

Voor het aanvragen van een vergunning voor een vergunningplichtige activiteit op grond van een TAM-omgevingsplan zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen door de aanvraagvereisten uit de bruidsschat van toepassing te verklaren. Deze aanvraagvereisten zijn aanvullend op de aanvraagvereisten in paragraaf 7.2.1 van de Omgevingsregeling.

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Met dit artikel is het gebruik van gronden of bouwwerken dat in strijd met het TAM-omgevingsplan is vergunningplichtig moet gesteld. Dat betekent dat er een verbod is om zonder omgevingsvergunning de locaties te gebruiken in strijd met de toegekende functies.

Hoofdstuk 2 Normen

Dit hoofdstuk bevat de normen. In artikel 6 worden normen gesteld voor het aspect parkeren.

Hoofdstuk 3 Functies en activiteiten

Dit hoofdstuk bevat aan locatie toegedeelde functies en activiteiten. Het plangebied is voorzien van de werkingsgebieden 'Wonen', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water' en 'Tuin'. Er is een set regels opgenomen voor verschillende werkingsgebieden. Daarnaast is vastgelegd welke activiteiten in de overige werkingsgebieden toegestaan zijn.

Hoofdstuk 5 Bouwwerken

Dit hoofdstuk bevat de regels voor ruimtelijke bouwactiviteiten. Hier wordt geregeld dat hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden. De maximale goothoogte is niet hoger dan 4,5 meter en de maximale bouwhoogte niet hoger dan 9,0 meter. Daarnaast zijn regels opgenomen voor het vergunningvrij oprichten van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdstuk 6 Voorwaardelijke verplichtingen

In dit hoofdstuk is een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van een windhaag opgenomen.

Hoofdstuk 7 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de anti-dubbeltelregel. Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Hoofdstuk 9 Overgangsregels

In dit hoofdstuk wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quicksan flora en fauna

Bijlage 4 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 5 Stikstofonderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 Aanvullend bodemonderzoek

