

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Van den Endevelt, Hillegom

Gemeente Hillegom



Colofon

Gegevens over het project:

Planstatus:	ontwerp
Plan identificatie:	NL.IMRO.0534.TAMOPvdEndeveld-ON01
Datum:	03-06-2025
Kenmerk Buro SRO:	SR240133
Contactpersoon Buro SRO:	

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.burosro.nl



Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en ambitie	5
1.2 Aanduiding plangebied	5
1.3 Toetsing aan het omgevingsplan	7
1.4 Leeswijzer	14
2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
2.1 Participatie	15
2.2 Wettelijk vooroverleg	16
2.3 Zienswijzen	16
3 Planbeschrijving	17
3.1 Huidige situatie	17
3.2 Toekomstige situatie	19
4 Beleidskaders	23
4.1 Rijksbeleid	23
4.2 Provinciaal beleid	24
4.3 Regionaal beleid	31
4.4 Gemeentelijk beleid	34
5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	39
5.1 Verkeer en parkeren	39
5.2 Natuur	42
5.3 Luchtkwaliteit	46
5.4 Milieueffectrapportage	46
5.5 Bodem	48
5.6 Geluid	49
5.7 Waterhuishouding	50
5.8 Activiteiten en milieuzonering	52
5.9 Omgevingsveiligheid	54
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	57
6 Juridische planbeschrijving	59
6.1 Algemeen	59
6.2 Verbeelding	59
6.3 Planregels	59
6.4 Toelichting op functies en locaties	60
7 Economische uitvoerbaarheid	62





1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van een braakliggend terrein de kavel te splitsen ten behoeve van 4 nieuwe vrijstaande (greenport)woningen en daarnaast een nieuwe groene erfruimte met een parkeervoorziening en een speelplek in te richten. De planlocatie bevindt zich op een groen terrein gelegen achter de woningen aan de Van den Endelaan 45-71 en direct ten westen van het Van den Endeplein, aan de westelijke rand van Hillegom. De 4 woningen worden ontwikkeld als greenportwoningen en krijgen ieder een nieuwe kavel toegewezen.

De beoogde ontwikkeling 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 'herstructurering', 'niet openbaar gebied' (gebruik), 'bouwen', 'evenementen', 'cultureel erfgoed licht beschermd', 'waardering middelhoog' (archeologie) en 'duurzame bloementuin'. In de basis kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een greenportwoning worden verleend op grond van het voormalige Chw-bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij'. Echter dient in onderhavig geval een TAM-omgevingsplan te worden opgesteld, omdat de initiatiefnemer niet de wens heeft de woningen te ontwerpen, maar de kavels te verkopen. Middels dit TAM-omgevingsplan worden vier bouwvlakken toegewezen waar de uiteindelijke (vier) woningen komen te staan. Hiertoe zal het perceel uiteindelijk worden gesplitst in vrije kavels.

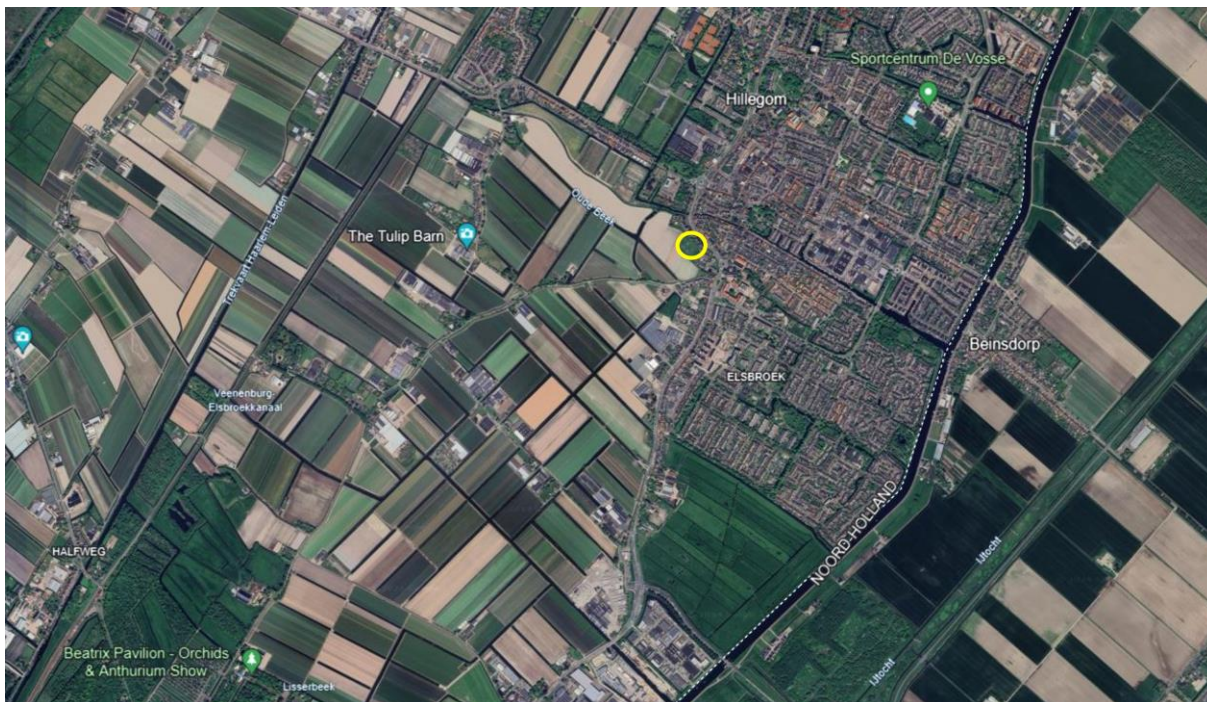
Voor dit initiatief is een principeverzoek ingediend. Op 3 oktober 2022 heeft de gemeente Hillegom laten weten in principe akkoord te gaan en onder voorwaarden bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het voorgestelde plan. In deze reactie op het principeverzoek geeft de gemeente tevens aan dat belangrijke onderdelen voor verdere uitwerking van de beoogde ontwikkeling zijn: het uitvoeren van omgevingsparticipatie en het sluiten van een overeenkomst met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM). Verder dient als onderdeel van het initiatief in een zorgvuldige landschappelijke inpassing te voorzien. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan en een beleidsregel omgevingskwaliteit opgesteld.

1.2 Aanduiding plangebied

Het plangebied ligt aan de westelijke rand van het dorp Hillegom, in de gelijknamige gemeente Hillegom. De locatie betreft een groen terrein ter hoogte van de woningen aan de Van den Endelaan 45-71. Kadastraal is de kavel bekend onder de gemeente Hillegom, sectie D, perceelnummer 2772. Het terrein heeft een gezamenlijke oppervlakte van ca. 5.990 m². Het plangebied ligt op ca. 45 m afstand ten zuiden van de provinciale weg N208 (Van den Endelaan), die het dorp verbindt met Lisse in het zuiden en Bennebroek in het noorden.



De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging, plangebied geel omcirkeld (bron: Google Earth).



Globale begrenzing, plangebied rood omkaderd (bron: Google Earth).

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Hillegom. Voor de gronden van de beoogde vrijstaande woningen gold eerder het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997, eerste herziening', vastgesteld op 5 augustus 2009, waarbij de gronden beschikten over de enkelbestemming 'Agrarische doeleinden' (incl. subbestemming 'bollencultuur' en nadere aanwijzing 'open gebied') en de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Dit bestemmingsplan is vervangen door het Chw-bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij', vastgesteld op 15 juli 2021. Hierbij beschikken de gronden ter plaatse over de werkingsgebieden 'herstructurering', 'bouwen', 'waardering middelhoog' (archeologie), 'erfgoed licht', 'evenementen', 'niet openbaar' (gebruik) en 'duurzame bloementuin'. Voor het uitvoeren van activiteiten dient hier gehouden te worden aan de voor deze werkingsgebieden geldende regels.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997

Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997, eerste herziening', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).



Binnen deze bestemming en aanduiding is het voornemen de gronden te gebruiken ten behoeve van wonen niet toegestaan. Daarmee is sprake van strijdig gebruik.

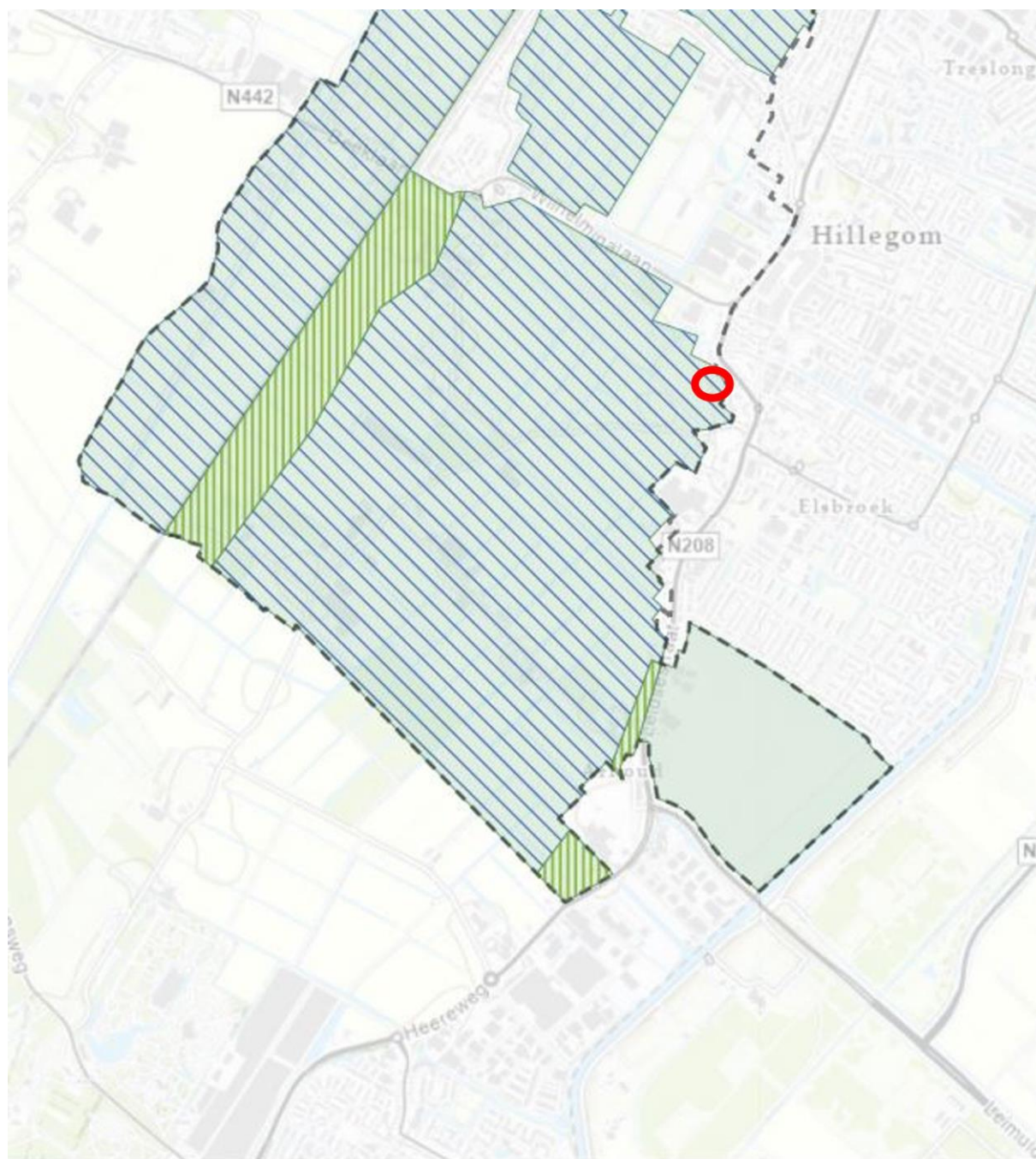
Op het gebied van bouwen vindt er realisatie van vier woningen plaats. Het bouwen van de woningen is niet mogelijk binnen de bouwregels. Daarmee is het planvoornemen strijdig met de bouwregels van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1997'.

Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij

Er moet beschouwd worden of de ontwikkeling past binnen de planregels van het omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat verschillende kaartbladen die relevant zijn voor het initiatief. Navolgend wordt het initiatief getoetst aan de relevante kaartbladen met de bijbehorende regels.



Kaart: Herstructurering



 Omgevingsplangrens

Weringsgebieden

 Herstructurering

Label

 Bollenteelt klasse 1

 Bollenteelt klasse 2

Kaart 'Herstructurering' van 'Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij' (plangebied rood omcirkeld) (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Bij de herstructureringskaart horen de regels uit afdeling 2.1 van het omgevingsplan. Uit de herstructureringskaart blijkt dat het plangebied zich bevindt in het gebied dat is aangemerkt als 'Bollenteelt klasse 1'. Een activiteit dat het gebruik van gronden binnen dit gebied wijzigt wordt aangewezen als herstructureringsactiviteit. Aangezien met voorliggend plan een functiewijziging naar wonen wordt beoogd, is het initiatief aan te merken als herstructureringsactiviteit. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een herstructureringsactiviteit te verrichten, zoals in artikel 2.4 wordt benoemd. Daarbij worden in artikel 2.5 voorwaarden gesteld aan de vergunning:

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

Het planvoornemen sluit aan bij de genoemde zaken onder b, omdat er bollengrondcompensatie wordt betaald voor het wegvallen van de bollengrond.

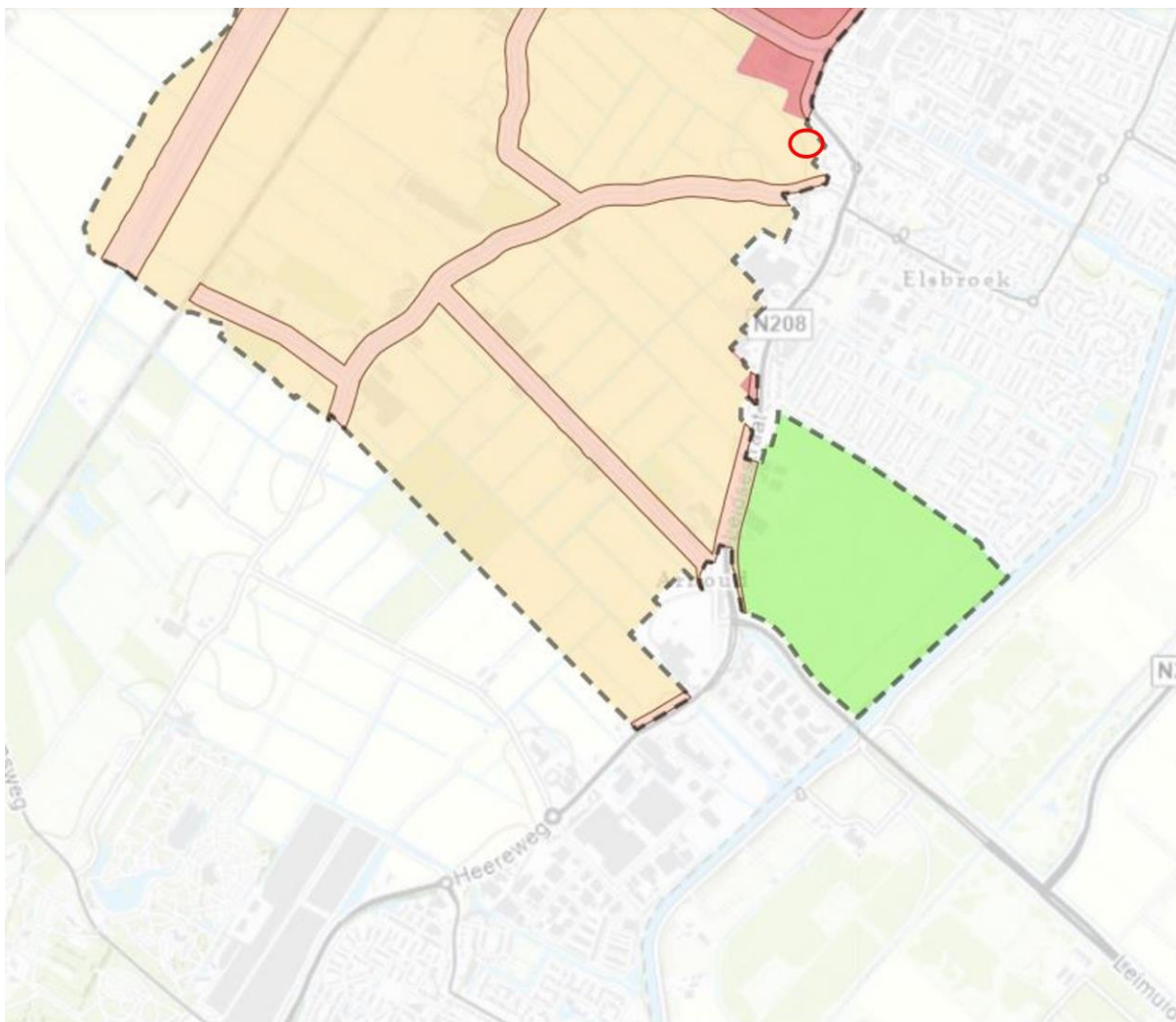
De Duin- en Bollenstreek maakt onderdeel uit van het intergemeentelijke samenwerkingsverband Holland Rijnland. Daarnaast is in 2016 door (toentertijd) zes betrokken gemeenten een Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport opgesteld. Voor wonen in het buitengebied geldt daarbij dat de verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de economische vitaliteit voorop staat en dat er geen nieuwe woningen worden gebouwd, met uitzondering van Greenportwoningen.

Geconcludeerd wordt dat bij onderhavig plan (gedeeltelijk) kan worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 2.5 van het omgevingsplan, omdat het plan in lijn is met zaken genoemd onder b.

Kaart: Functies

Omdat het gebruik in strijd is met het voorheen geldende bestemmingsplan en het ook niet valt onder bestaande legale gebruiksactiviteiten of onderhoud en beheer van het openbaar gebied, is het geen toegelaten activiteit als bedoeld in artikel 2.7 van het omgevingsplan. Er is daarom een vergunning vereist conform artikel 2.8 van het omgevingsplan. Deze vergunning wordt alleen verleend als de afwijking voldoet aan de beoordelingsregels van de ter plaatse geldende functies (werkingsgebieden). De navolgende afbeelding toont een fragment van de functiekaart van het omgevingsplan met de bijbehorende legenda.





Omgevingsplangrens

Werkinggebieden

 Duurzame bloementuin	 Levendige linten
 Heerlijke woonplaats	 Lokhorsterduin
 Hollandse Weides	

Kaart 'Functies' van 'Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij' (plangebied rood omcirkeld) (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

In het omgevingsplan valt de locatie onder het werkinggebied 'Duurzame bloementuin'. In dit gebied zijn bedrijfsactiviteiten van grondgebonden agrarische bedrijven toegelaten. Hier wordt ook de bollenteelt onder verstaan.

Met voorliggend plan wordt een gebruikswijziging van de gronden naar wonen beoogd. Dit valt niet onder de ter plaatse toegestane gebruiksactiviteiten (artikel 2.11 omgevingsplan). Er is daarom een herziening van het omgevingsplan nodig voor de gebruikswijziging. Daarbij zijn de beoordelingsregels van de functie 'Duurzame bloementuin' relevant, zoals bedoeld in artikel 3.3. Deze regels luiden als volgt:

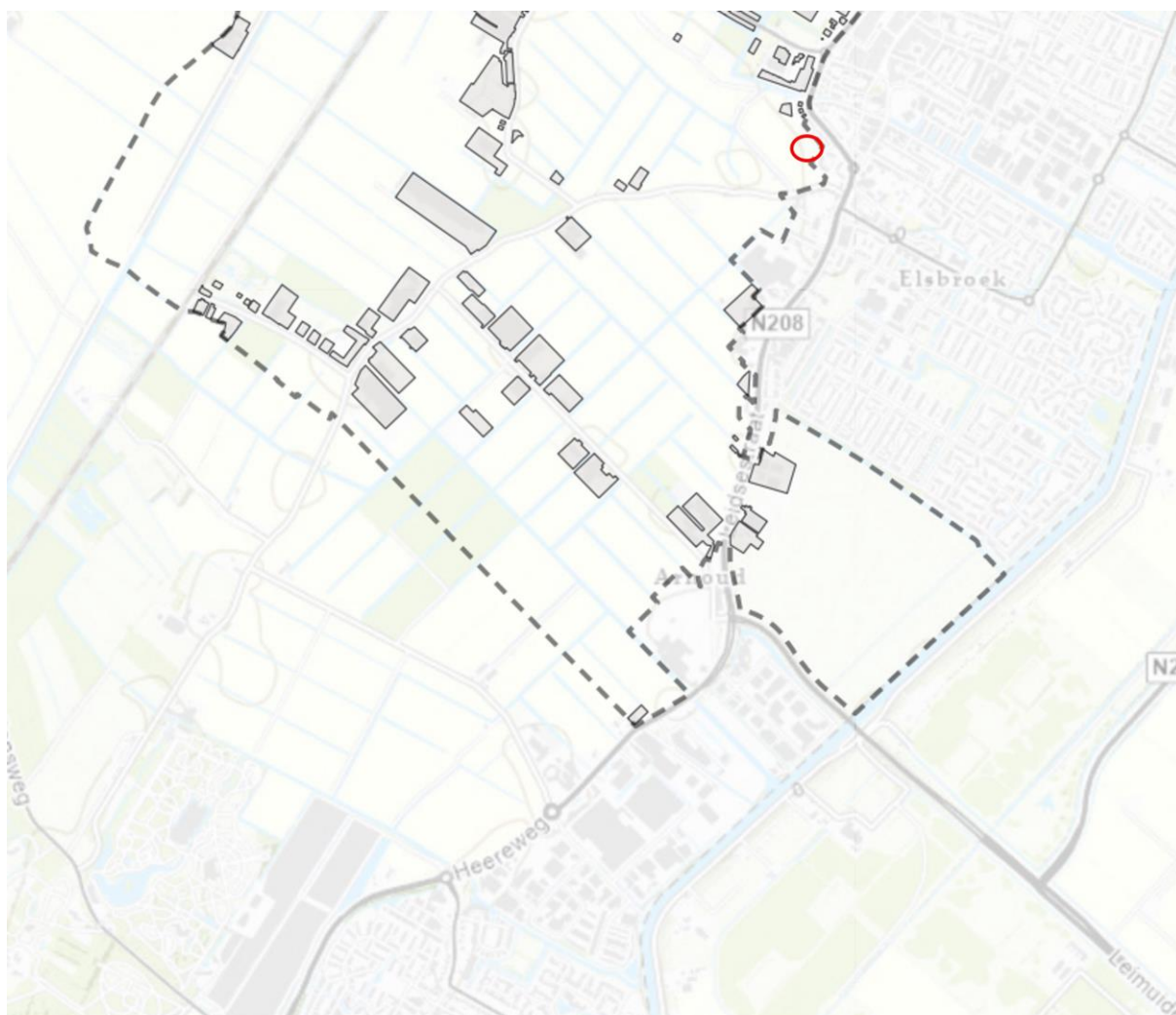
Een vergunning wordt uitsluitend verleend indien:

1. de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan de doelstellingen zoals opgenomen in artikel 3.1;
2. voor zover het betreft het realiseren van nieuwe greenportwoningen wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd onder 1, en
 - a. de greenportwoning wordt gerealiseerd als eerstelijnsbebouwing ter plaatse van de functie 'levendige linten';
 - b. in afwijking van het hiervoor over het bouwen in linten bepaalde kunnen greenportwoningen worden gerealiseerd op gronden die niet zijn aangewezen voor de functie 'levendige linten' onder de voorwaarde dat de greenportwoning:
 - i. in een kleinschalig cluster van greenportwoningen wordt gerealiseerd;
 - ii. direct aansluitend aan een bestaande kern;
 - iii. geen afbreuk doet aan de gebiedskarakteristiek;
 - iv. geen afbreuk doet aan de waardevolle doorzichten;
 - c. de greenportwoning wordt gerealiseerd op een locatie zoals bedoeld in het Programma ruimte als bedoeld in artikel 6.10 eerste lid onder b van de omgevingsverordening Zuid-Holland.

De realisatie van de vier woningen dient bij te dragen aan één van de doelstellingen uit artikel 3.1 van het omgevingsplan. Er wordt in ieder geval bijgedragen aan de doelstelling onder i, omdat er sprake is van greenportwoningen. Volgens het bepaalde bij 2 onder b kunnen greenportwoningen gerealiseerd worden op gronden die niet als 'levendige linten' zijn aangewezen onder enkele voorwaarden. Aan deze voorwaarden zal worden voldaan. De ontwikkeling betreft het realiseren van vier greenportwoningen in een kleinschalig cluster, direct aansluitend aan de bestaande kern van Hillegom. De ontwikkeling wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast en doet geen afbreuk aan de gebiedskarakteristiek en waardevolle doorzichten. De voorwaarde onder c is niet aan de orde, omdat onderhavige locatie niet groter dan 3 hectare is. Voor onderhavig initiatief kan middels TAM-IMRO een herziening van het omgevingsplan worden vastgesteld.



Kaart: Bouwvlak



 Omgevingsplangrens

Werkingsgebieden

 Bouwvlak

Kaart 'Bouwvlak' van 'Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij' (plangebied rood omcirkeld) (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Bouwen buiten een bouwvlak wordt als een herstructureringsactiviteit beschouwd. Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als beschreven onder het kopje 'herstructurering'. Dat betekent dat bouwen buiten het bouwvlak toegestaan is als sprake is van herstructurering of revitalisering. Dit wordt door het onderhavige plan (inclusief bijgevoegd stedenbouwkundig plan en beleidsregels omgevingskwaliteit) aangetoond.

Conclusie

Het planvoornemen past niet binnen de bestemmingen (werkingsgebieden) van het geldende Chw-bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij'. Met voorliggend plan wordt een gebruikswijziging van de gronden naar wonen beoogd. Dit valt niet onder de ter plaatse toegestane

gebruiksactiviteiten (artikel 2.11 omgevingsplan). Er dient daarom een TAM-IMRO omgevingsplan te worden opgesteld waarmee de voorgenomen wijziging kan worden geregeld.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het resultaat van de participatie, het bestuurlijk overleg en de ter inzagelegging beschreven. De huidige en toekomstige situatie komt in hoofdstuk 3 aan bod. In hoofdstuk 4 is een beschrijving van het relevantie beleid opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt het project getoetst aan de hand van de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu. De juridische planbeschrijving volgt in hoofdstuk 6. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van overleg en inspraak.



2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad moet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet aangeven in welke gevallen participatie verplicht wordt gesteld. Daarbij moet aandacht besteed worden aan de rol en/of het doel van de participatie.

Bij een TAM-omgevingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het omgevingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het omgevingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking, als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het omgevingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepsschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.1 Participatie

Voor de start van de planontwikkeling is op 15 oktober 2021 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Het doel van deze bijeenkomst was het informeren van omwonenden en bevragen naar inbreng en invulling van deze locatie.

Later heeft de initiatiefnemer, in samenspraak met de gemeente, op 14 januari 2023 een inloopavond georganiseerd waarop omwonenden de gelegenheid kregen kennis te nemen van de plannen en hierop input te leveren. De plannen zijn tijdens die avond in alle openheid getoond, vragen zijn beantwoord en er is gevraagd om aan te geven wat men belangrijk vindt voor de nadere uitwerking van de plannen zodat dit meegenomen kan worden. Dit neemt niet weg dat meerdere omwonenden liever helemaal geen ontwikkeling van dit gebied zien. Dit standpunt hebben de omwonenden gezamenlijk kenbaar gemaakt in een schriftelijke reactie, zoals tijdens de inloopavond ook is afgesproken. Hierbij zijn zorgen geuit over het wegnemen van het uitzicht naar het achterliggende landschap en over de verwachte toenemende verkeersdruk. Mede op basis van de input van de omwonenden worden de woningen middels het ontwerp op zoveel mogelijke afstand uit elkaar gesitueerd, om een transparante dorpsrand met doorzichten tussen de bebouwing te creëren. Ook wordt het bouwen van bijgebouwen tussen de woningen beperkt door deze, ook vergunningsvrij, alleen binnen de aangegeven bouwvlakken toe te staan. Daarnaast wordt in het noordelijke gedeelte van het plangebied een groene zone ingericht inclusief speelruimte en parkeerplaats, waarmee de zachte overgang van het landschap naar de woonbuurt wordt geaccentueerd. Bovendien is de parkeerplaats zo groen als mogelijk ingericht en is er ruimte voor extra parkeerplaatsen voor omwonenden mogelijk gemaakt. Verder is er ook een verkeersonderzoek uitgevoerd.

Op 29 mei 2024 is het aangepaste plan en dit verkeersonderzoek tijdens een inloopbijeenkomst ter informatie aan de omwonenden voorgelegd. Hierbij zijn er geen bezwaren meer naar voren gekomen. Op 4 juni 2025 is er tot slot nog een inloopmoment gepland met omwonenden om de inrichting van de buitenruimte bespreken.



2.2 Wettelijk vooroverleg

In deze paragraaf of in een bijlage zullen de reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg (bestuurlijk overleg) worden samengevat en van een beantwoording worden voorzien.

Het voorliggende plan is voorgelegd aan de (interne en externe) vooroverlegpartners. Er zijn reacties ontvangen van de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit, Liander, de Veiligheidsregio Hollands Midden, de provincie Zuid-Holland, het CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek.

Naar aanleiding van de reactie van de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit is het stedenbouwkundig plan bijgesteld en is de beeldkwaliteitsparagraaf/beleidsregel omgevingskwaliteit aangepast.

De Veiligheidsregio Hollands Midden geeft aan dat de afmetingen in het plan (opstelplaats brandweer, wegbreedtes en draaicirkels) moeten voldoen aan beleidsdocument 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRHM.

De motivering is aangevuld en de regels zijn aangepast naar aanleiding van de reactie van het CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek.

De overige partijen die hebben gereageerd op het plan hebben geen opmerkingen of deze reacties leiden tot niet wijzigingen.

2.3 Zienswijzen

Het TAM-IMRO omgevingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kunnen zienswijzen ingediend worden. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf of in een bijlage samengevat en beantwoord.



3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Op de locatie aan de Van den Endelaan in Hillegom is een braakliggend terrein aanwezig. Dit terrein bevindt zich aan de westelijke dorpsrand van Hillegom, globaal tussen de Veenenburgerlaan in het zuiden, de Oude Beek (weg) in het noorden en de Van den Endelaan (provinciale weg N208) in het oosten. Op de navolgende afbeelding is een impressie (luchtfoto) weergegeven.



Huidige situatie plangebied (vanaf boven) (bron: Google Maps).

De locatie grenst met twee zijden (noord en oost) aan de bebouwing langs de Van den Endelaan (woningen nr. 45-71) en het Van den Endeplein (woningen nr. 1-9), en met twee zijden (zuid en west) aan open landschap. Dit aangrenzende open landschap is in gebruik ten behoeve van bollenteelt. Tevens is het plangebied in het verleden ook in gebruik geweest als bollenteeltveld. Echter liggen de gronden van de planlocatie sinds 2016 braak.

Navolgende afbeeldingen geven een impressie weer van de bestaande situatie van het plangebied inclusief de huidige dorpsrand en de naastgelegen bollenvelden.



Impressie plangebied huidige situatie, zicht op westen (incl. huidige dorpsrand met woningen) (bron: Google Street View).



Zicht op plangebied (vanaf zuiden) (bron: Google Street View).



Impressie naastgelegen bollenvelden (bron: Buro SRO).

In de nabije omgeving van de planlocatie zijn naast (voornamelijk) woningen en agrarische gronden ook enkele (kleinschalige) bedrijven en maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Dit zijn onder andere autodealer 'Auto Smits' (Van den Endelaan 124), secretariële dienstverlening 'Fiscanomics' (Van den Endelaan 41), autodealer 'Auto Smits' (Van den Endelaan 124), aannemersbedrijf 'Janssen Bouw' (Veenenburgerlaan 49) en dierenasiel 'Konijnenopvang Hillegom' (Veenenburgerlaan 23).

3.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om de locatie te ontwikkelen met vier greenportwoningen en daarbij een aantrekkelijke dorpsrand te creëren. Hierbij wordt voorzien in losse volumes van vrijstaande woningen, op vier verschillende kavels, die op ruime afstand van elkaar worden gesitueerd. Zo ontstaat er een transparante dorpsrand met doorzichten tussen de bebouwing. Ook wordt in het noordelijke gedeelte van het plangebied een groene parkeerplaats en speelruimte ingericht. De kavels worden als vrije kavel aangeboden op de woningmarkt.

De navolgende afbeelding toont het stedenbouwkundig plan (toekomstige situatie).



Stedenbouwkundig plan toekomstige situatie (bron: Buro SRO, 02-04-2025).

Om de verschijningsvorm van zowel de toekomstige bebouwing als de buitenruimte van het plan te waarborgen is de 'Beleidsregel kader omgevingskwaliteit Van den Endevelt, Hillegom' (Buro SRO, 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.

Landschappelijke inpassing

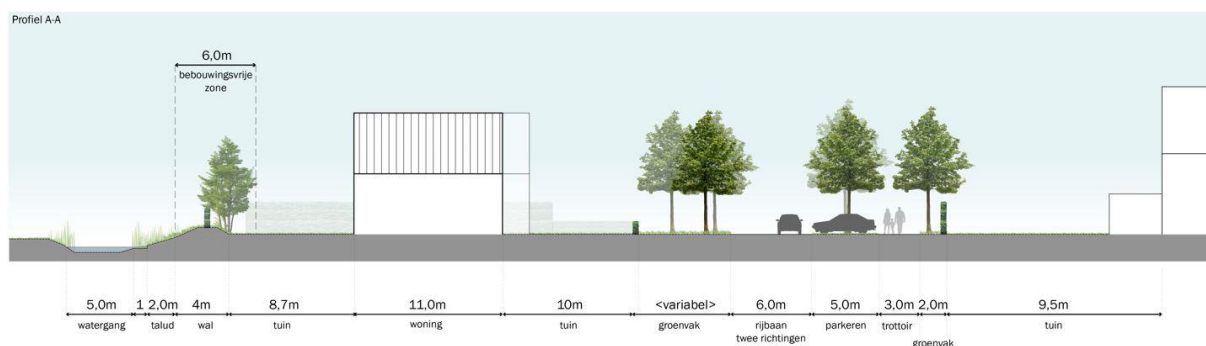
Onderdeel van het plan is het verbreden en opwaarderen van de bestaande sloten rondom het plangebied op een wijze die past bij de (huidige) landschappelijke waarden en structuren. De oevers komen te grenzen aan de achtertuinen van de nieuwe woningen. Deze oevers krijgen een natuurvriendelijke inrichting met een flauw talud en een plasberm waarin rietkragen kunnen groeien. In het verlengde van dit talud voorziet het plan in een lage wal met daarop een haag. De wal met haag komen tot een hoogte van 1,5 meter. Op de oevers en/of aan de voet van de wal is plaatselijk ruimte voor kleine boomgroepen. De inrichting van de watergang met natuurvriendelijke oevers, rietkragen, wal, haag en boomgroepen zorgt voor een landschappelijke zone van het nieuwe buurtje, waaraan het werkingsgebied 'Groen' is toegekend. Zo ontstaat een samenhangende dorpsrand waar verrommeling met schuttingen en bergingen voorkomen wordt. De hagen dienen ook ter bescherming tegen gewasbeschermingsmiddelen, gelet op het feit dat de spuitzones tot in het plangebied (en de woningen) reiken.

Min of meer tussen de watergangen zijn de vier kavels met vrijstaande woningen voorzien. Alle gebouwen op de kavels worden binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwd. Zo blijft er sprake van doorzicht naar het

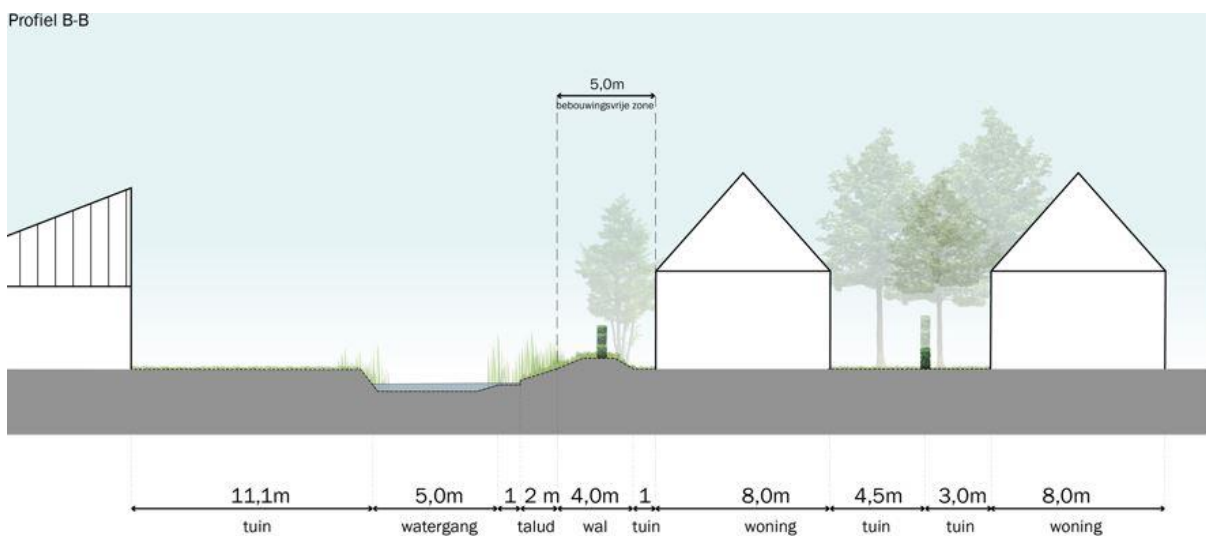
achterliggende landschap. De zijdelingse kavelgrenzen tussen twee kavels worden achter de voorgevelrooilijn voorzien van een hoge haag. Aan de voorzijde komt een lage haag.

De gronden ten noorden van deze vier kavels krijgen een inrichting als schegvormige ruimte met groenvakken, groene parkeerplekken en op de kop een grotere groene ruimte die dienst kan doen als speelplek. De groene scheg zorgt ervoor dat de nieuwe woningen passend afstand houden tot de bestaande bebouwing aan de noordzijde. De noordrand van de scheg wordt bovendien afgeschermd met een groenstrook met een haag en/of plaatselijke boomgroepen. Op de kop van de scheg, aansluitend op de grotere groene ruimte, voorziet het plan in een brede uitwaaiing van de opgevaardeerde sloot. Hierdoor vormt deze kop een fraaie, open en natuurlijke zone als overgang van woonbuurt naar landschap.

De navolgende afbeeldingen geven doorsneden weer van de toekomstige situatie.



Doorsnede, zicht op westen (bron: Buro SRO, 28-5-2024).



Doorsnede, zicht op zuiden (bron: Buro SRO, 28-5-2024).

Kavelinrichting

De vier kavels krijgen een onregelmatige vorm die bepaald wordt door het verloop van de watergang aan de oost- en westzijde. Hierdoor zijn de kavelbreedte en -diepte variabel, met kaveloppervlakten van minimaal 589 m² en maximaal 974 m². Omdat beoogd wordt om een bescheiden bouwmassa te realiseren krijgen de woningen een bouwhoogte van anderhalve bouwlaag met daarop een kap. Dit komt neer op een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,5 m en 9 m. De situering van de woning en de exacte afmetingen zijn daarbij nog nader te bepalen, onder de voorwaarde dat de woningen in zijn geheel binnen het aangegeven bouwvlak wordt gesitueerd. Ook alle aan- en bijgebouwen zullen binnen het bouwvlak komen te liggen. Hiervoor geldt een maximum van 50 m² per woning.

Verkeer en parkeren

De vier nieuwe kavels worden aan de noordzijden voorzien van een inrit grenzend aan de nieuwe erfruimte waar parkeerplekken en de speelplek komen. Hierdoor kunnen de woningen worden ontsloten via het Van den Endeplein ten oosten van het plangebied. De woningen worden voorzien van twee parkeerplekken per woning, één op de kavel en één op de inrit naar de kavel. Verder kan gebruik gemaakt worden van de nieuwe parkeerplekken op de nieuwe erfruimte, welke ook zullen worden gebruikt door de bestaande woningen aan de Van den Endelaan ten noorden van het plangebied. In [paragraaf 5.1](#) zal nader worden ingegaan op de toekomstige verkeer- en parkeersituatie.

Planologische situatie

De locatie aan de Van den Endelaan heeft in het voormalige Chw-bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij' onder meer het werkingsgebied 'Herstructurering' en 'Duurzame Bloementuin'. Met dit werkingsgebied zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de beoogde woningen niet toereikend. Om de herinrichting van het terrein te realiseren en het nieuwe gebruik ten behoeve van de woningen mogelijk te maken, zullen de functies 'Wonen', 'Groen', 'Verkeer', 'Water' en vier nieuwe bouwvlakken worden toegekend aan de planlocatie. Met het realiseren van de greenportwoningen, en daarmee de ruime landschappelijke opzet, wordt in voldoende mate bijgedragen aan de herstructurering van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Hierdoor wordt goed aangesloten bij de aangrenzende woonfuncties ten noorden en oosten van het plangebied en wordt ter plaatse voorzien in een goede ruimtelijke overgang van het open agrarische landschap naar de dorpskern.



4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, zoals het bijdragen aan sterke en gezonde steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen, door het toevoegen van vier nieuwe vrijstaande greenportwoningen. Ook draagt het plan bij aan een 'zachtere' overgang van de dorpsrand tussen het landelijke gebied en het naastgelegen woongebied. Zo zorgt de inrichting van de watergang met natuurvriendelijke oevers met groene elementen (zie ook paragraaf 3.2) voor een landschappelijke voorzone van de woonbuurt. Hiermee wordt verrommeling met schuttingen en bergingen voorkomen.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

In artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en



- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van bedrijven ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m². Voor ontwikkelingen van een terrein ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een ruimtebeslag van 500 m².

Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de beoogde ontwikkeling worden 4 woningen gerealiseerd. Daarom wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Desalniettemin dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties de behoefte aan de ontwikkeling worden aangetoond. Uit [paragraaf 4.2](#) en [paragraaf 4.2](#) blijkt dat er zowel provinciaal als gemeentelijk een behoefte is aan greenportwoningen. Inherent aan deze greenportwoningen is dat deze buiten het bestaand stedelijk en dorpsgebied gerealiseerd worden. Voorliggend plan komt aan deze behoefte tegemoet. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling niet nader getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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 hof (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 verstuiving, 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 4 woningen. Gezien de schaalgrootte van het project en de ligging langs de bestaande dorpskern van Hillegom 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 4 nieuwe vrijstaande woningen toegevoegd tegen de bestaande rand van de dorpskern van Hillegom. Zicht op bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap worden daarmee niet aangetast. Verder worden de landschappelijke waarden en structuren behouden, met name door de te verbreden sloten.

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 vier greenportwoningen gerealiseerd worden. De planlocatie betreft in de huidige situatie een braakliggend terrein, ingekaderd door watergangen, en aan de rand van de dorpskern. De locatie is daarmee goed geschikt voor de realisatie van greenportwoningen. Daarbij zal de ruim opgezette landschappelijke inpassing bijdragen aan de kwaliteit van de overlap.

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 planvoornemen wordt zorggedragen voor een nieuwe heldere landschappelijke afronding voor het dorp. De ruime opzet en open kavelstructuur, inclusief het tussenliggende erf met parkeerplekken en de speelplaats, draagt bij aan een heldere, groene en informele rand vanaf de dorpskern naar het naastgelegen open landschap. Tevens lopen de watergangen met de planopzet door in het bebouwde gebied, en wordt met de omringende watergangen een visuele en fysieke verbinding tussen dorp en land gecreëerd.

- 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 vier Greenportwoningen toegevoegd aan een braakliggend terrein in een gebied 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 er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de gebiedsprofielen. Tevens wordt met de realisatie van vier



Greenportwoningen aangesloten bij provinciale ambities. Geconcludeerd wordt dat de beoogde herontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en in lijn is met de provinciale ambities.

4.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Op 15 januari 2021 is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening 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.

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.

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. Met de ontwikkeling van de greenportwoningen wordt zorggedragen voor een (nieuwe) overgangszone tussen de dorpskern en het naastgelegen open agrarische landschap. De landschappelijke inpassing van de greenportwoningen is nader toegelicht in een stedenbouwkundig plan, dat als bijlage 7 separaat is bijgevoegd. Bovendien blijkt uit subparagraaf 4.2.1 dat aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart wordt voldaan.

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 voorgenomen plan is eerder, in subparagraaf 4.1.2, 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 toenemen door onderhavige ontwikkeling, door het toevoegen van woningen en verharding. Echter worden er, gelet op de type (greenport)woningen, de groene aard van de omgeving (het omliggende agrarische landschap) en de aanwezigheid van watergangen nabij het plangebied, 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 er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 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 hoofdpogave: 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. Voorliggend plan is aan te merken als een dergelijke ontwikkeling.

Gesteld kan worden dat voorliggend plan in lijn is met de Regionale Omgevingsagenda 2040.



4.3.2 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 middeninkomensesignaleerd.

Planspecifiek

Het planvoornemen bestaat uit de ontwikkeling van 4 vrijstaande woningen. 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.



4.3.3 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 planvoornemen bestaat uit het realiseren van 4 greenportwoningen. Uit de herstructureringskaart van het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij' blijkt dat het plangebied zich bevindt in het gebied dat is aangemerkt als 'Bollenteelt klasse 1'. Daarbij geldt dat een wijziging van het bestaande gebruik van de gronden wordt aangewezen als herstructureringsactiviteit. Aangezien met voorliggend plan een functiewijziging naar wonen wordt beoogd, is het initiatief aan te merken als herstructureringsactiviteit. Wel wordt in de ISG2016 gewezen op het bollengrondcompensatiefonds, ten behoeve van het behouden van het 2.625 ha 1e klas bollenteeltareaal. Bij onderhavig initiatief wordt een afdracht betaald aan dit bollengrondcompensatiefonds. Hiermee sluit het initiatief aan op de ambitie uit de ISG2016 om het areaal aan 1e klas bollengrond duurzaam te handhaven.



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 om tot verbetering van de landschapskwaliteiten in de Duin- en Bollenstreek te komen. De planlocatie ligt tegen het stedelijk gebied aan, wat ook volgt uit de kaart bij het landschapsperspectief. 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. De planlocatie ligt in de oksel van de bebouwing aan de Van den Endelaan en het Van den Endeplein. 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.

Gesteld kan worden dat het initiatief in lijn is met de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016 van de Duin- en Bollenstreek.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 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 vier nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd op een braakliggend terrein 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 GOM zal een overeenkomst inzake bollengrondcompensatie en 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 braakliggend terrein dat niet wordt gebruikt voor de in het gebied karakteriserende teelt van bollen, bloemen, knollen en vaste planten. Door het toevoegen van de vier Greenportwoningen in een geclusterde vorm, zal aansluiting gevonden worden bij de kern Hillegom.

Tevens is het in de huidige situatie braakliggende terrein, net als het terrein ten noordwesten van de planlocatie behorende bij Van den Endelaan 41, geschikt voor ruim opgezette woningen. Net als de kavel bij Van den Endelaan 41 is het terrein van onderhavig plan gelegen aan de binnenkant van smalle watergangen aan de west- en zuidzijde, die de kavel scheiden van het naastgelegen bollenveld. Aan de andere zijde wordt het terrein ingesloten door de woningen die zijn gelegen aan de Van den Endelaan (43 t/m 71). Door de ruime opzet van de Greenportwoningen wordt gezorgd voor een transparante dorpsrand, door de zachte overgang tussen het open veld en de bestaande woningen. Tevens wordt door de ruime afstand tussen de woningen gezorgd voor doorzichten tussen de bebouwing naar het achtergelegen agrarische landschap. Daarnaast wordt tussen de kavels van de woningen, op de kop van het erf, een groene speelplek ingericht op ondergrond van gras. Omdat er in de omgeving van de planlocatie door de relatief dichte bebouwing weinig speelplekken zijn in de openbare ruimte, wordt hiermee ruimtelijke kwaliteit toegevoegd.

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. Er dient bij het voorgenomen plan dan ook voldaan te worden aan de wettelijke duurzaamheidseisen en er zal een bijdrage geleverd worden aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Hillegom. De groene en waterrijke invulling van de openbare ruimte draagt bij aan sociale en fysieke duurzaamheid. De toekomstige kopers van de kavels worden uitgenodigd om duurzaamheidsmaatregelen toe te passen bij het ontwerp van de woningen.

Er kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan in lijn is met de omgevingsvisie.



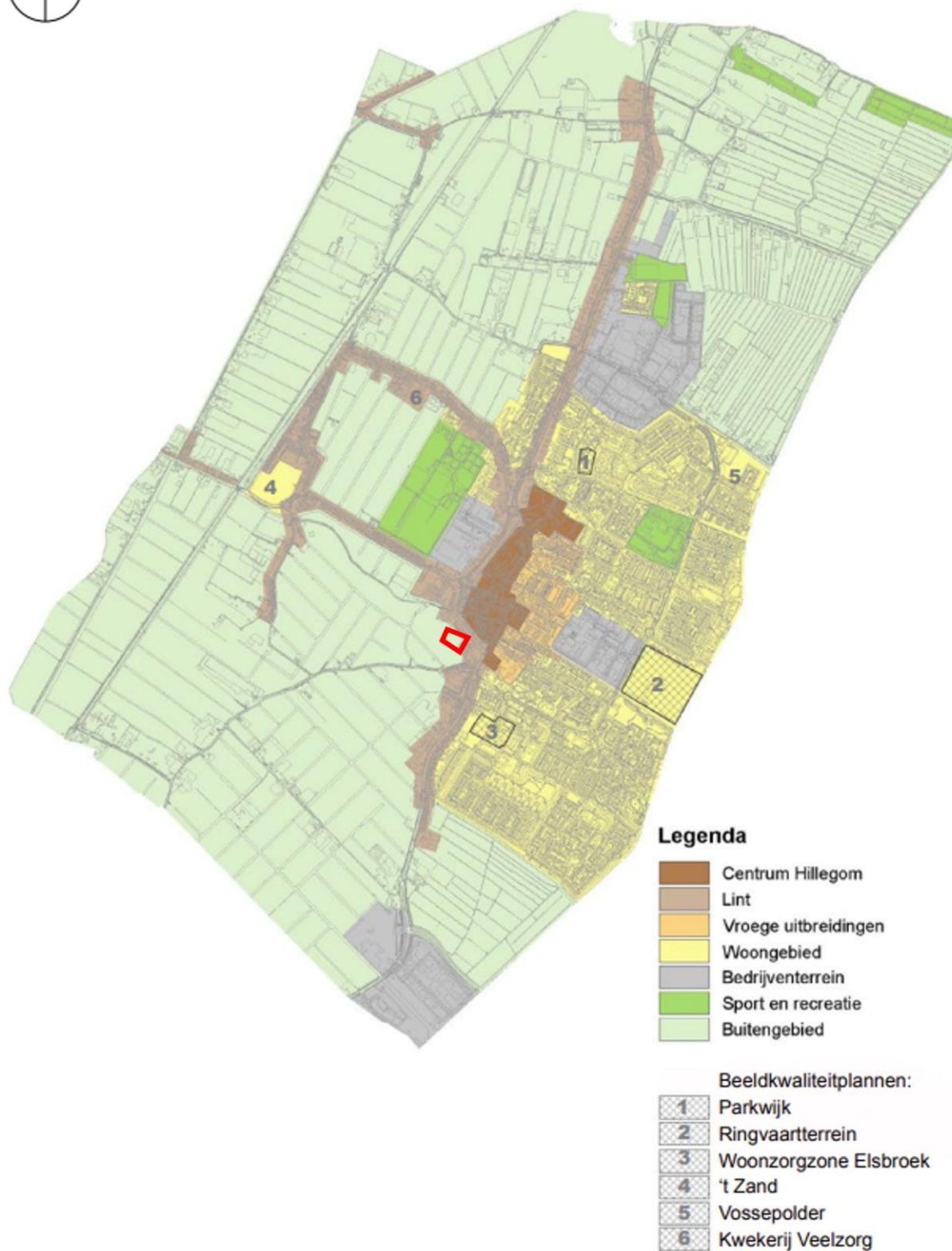
4.4.2 Welstandsnota Hillegom 2016

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.

Gebiedskaart

Op de gebiedskaart van de welstandsnota ligt de locatie van onderhavige ontwikkeling in het buitengebied, waarvoor een soepel welstandsregime geldt. Op de hiernavolgende afbeelding wordt een uitsnede van de welstandskaart weergegeven.





Uitsnede welstandskaat gemeente Hillegom, plangebied rood omkaderd (bron: gemeente Hillegom).



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.

Beoordeling

De onderhavige vier Greenportwoningen zullen landschappelijk worden ingepast, zoals besproken in paragraaf 3.2. De woningen zullen vrijstaand en ruim op de vier nieuwe kavels worden opgezet. Tevens worden de gronden ten noorden van de vier kavels ingericht als parkeerruimte en speelplek. Hierdoor wordt met de nieuwe woningen passend afstand gehouden tot de bestaande bebouwing aan de noordzijde. Bovendien worden de vier nieuwe kavels voorzien van groene hagen aan de randen waarmee de nieuwe en bestaande kavels van elkaar worden afgeschermd. Voorts zorgt de inrichting van de watergang, met natuurvriendelijke oevers, rietkragen en boomgroepen, voor een landschappelijke zone van het nieuwe buurtje. Zo ontstaat een samenhangende dorpsrand waar verrommeling met schuttingen en bergingen voorkomen wordt.

Ten behoeve van ontwikkeling is de 'Beleidsregel kader omgevingskwaliteit Van den Endevelt, Hillegom' (Buro SRO, 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 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1 Verkeer en parkeren

5.1.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkecijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden in totaal 4 woningen gerealiseerd. Daarnaast worden er 14 extra parkeerplekken aangelegd voor bewoners van de bestaande woningen aan de Van den Endelaan. Om uiteen te zetten hoeveel verkeer er wordt gegenereerd bij de realisatie van deze ontwikkeling en wat de verkeerstoename betekent voor de verkeersafwikkeling, is een verkeersonderzoek uitgevoerd (Goudappel, d.d. 20 juni 2024, zie bijlage 1). Hierbij is ook gekeken naar de CROW-publicaties 381 en 256. Voor de berekening is daarbij uitgegaan van de gebiedskwaliteiten 'rest bebouwde kom' in een 'sterk stedelijk' gebied.

Voor wat betreft de ontsluiting is het uitgangspunt dat het plangebied zal worden ontsloten via het Van den Endeplein. De negen aangrenzende (bestaande) woningen aan het Van den Endeplein worden ook op deze wijze ontsloten en zo hoeft er geen nieuwe auto-aantakking op de Van den Endelaan te komen. Vanaf het Van den Endeplein zal een nieuwe erfruimte zorgen voor de ontsluiting van de woningen.

Een impressie van de ontsluiting in de toekomstige situatie is in de navolgende afbeelding weergegeven.





Impressie ontsluiting toekomstige situatie (bron: Buro SRO, 28-5-2024).

Uitkomsten onderzoek

Met het onderzoek van Goudappel is eerst de verkeersgeneratie bekeken. Uit de studie is gebleken dat op het Van den Endeplein sprake is van een acceptabele verkeersdruk in zowel de referentie- als plansituatie. De motorvoertuigbewegingen kunnen in beide situaties op een veilige wijze afgewikkeld worden. Hierbij is uitgegaan van het maximale verkeersgeneratiekencijfer van 8,6 motorvoertuigbewegingen (mvt) per woning per etmaal op een gemiddelde weekdag en 9,5 op een gemiddelde werkdag. Hiermee bedraagt de verkeersgeneratie 34 mvt per weekdag etmaal en 38 mvt per werkdag etmaal. Dit effect zal verkeerskundig nagenoeg niet merkbaar zijn in de praktijk.

Daarnaast is een toets wegvakcapaciteit voor het Van den Endeplein uitgevoerd (dit betreft de straat waar het plangebied door wordt ontsloten), om te berekenen of het gegenereerde verkeer veilig kan worden afgewikkeld. Hieruit blijkt dat er op dit moment sprake is van een verkeersintensiteit van 75 motorvoertuigbewegingen per werkdag etmaal conform de verkeersgeneratiekencijfers van CROW. In de toekomstige situatie zou de totale verkeersintensiteit $75 + 38 + 46 = 159$ motorvoertuigbewegingen per werkdag etmaal bedragen.

Hierna is de verkeersintensiteit in relatie tot de verkeersveilige wegvakcapaciteit getoetst aan de hand van een wegscan. De straat Van den Endeplein is 3,5 m breed en kent een maximumsnelheid van 30 km per uur. Voor deze weg geldt een maximaal wenselijke intensiteit van 500 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Aangezien er in de toekomstige situatie ca. 159 mvt per werkdag zijn, betekent dit dat op de weg de toekomstige motorvoertuigbewegingen nog op een verkeersveilige wijze afgewikkeld kunnen worden. Voor woonerven geldt namelijk een maximale gewenste intensiteit van 1.000 mvt/etmaal. In de toekomstige situatie wordt hier

ruimschoots onder gebleven. Daarbij is het Van den Endeplein vrij smal, waardoor een lage snelheid wordt geborgd, en maakt enkel de functie woningen gebruik van deze weg, waardoor er weinig tegenliggers zullen zijn.

Tot slot is voor het kruispunt Van den Endelaan (N208) - Van den Endeplein een kruispuntberekening uitgevoerd voor de drukste ochtend- en avondspitsuur. Hieruit blijkt dat er sprake is van een acceptabele doorstroming tijdens het drukste ochtend- en avondspitsuur.

Conclusie

Door de nieuwe erfruimte kunnen de nieuwe woningen en de parkeerplaats worden ontsloten via het Van den Endeplein, welke verbonden is met de Van den Endelaan. Het Van den Endeplein is in staat de beperkte toename van verkeersgeneratie op te vangen. Daarnaast zal sprake zijn van een veilige verkeerssituatie doordat er een lage snelheid wordt geborgd en het verkeer voornamelijk uit woon-werkverkeer zal bestaan. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren is eerder vastgelegd in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' (vastgesteld op 26 januari 2017). Hiermee zijn aan de geldende bestemmingsplannen van de gemeente, waaronder 'Landelijk gebied 1997, eerste herziening', algemene regels toegevoegd. Verder is eind 2023 een nieuwe Nota parkeernormen (2023) opgesteld, die de Nota parkeernormen 2016 verving, en waarbij een toetsingskader is opgenomen ten behoeve van 'voldoende' parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen in Hillegom. Aanvragen omgevingsvergunningen worden getoetst aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

Planspecifiek

Voor het parkeren in het plangebied wordt de Nota parkeernormen 2023 van de gemeente Hillegom aangehouden. In deze nota wordt ook verwezen naar de methodiek van de CROW. Voor het initiatief wordt, mede gelet op de ligging in een gebied tussen het centrum en het buitengebied ('Overig Hillegom'), aangesloten bij de categorieën 'rest bebouwde kom' in een 'sterk stedelijk' gebied. Navolgende tabel geeft een overzicht van het aantal benodigde parkeerplaatsen gelet op de beoogde ontwikkeling.



Type functie	Aantal woningen	CROW parkeerkcijfer (gemiddeld) per woning	Totale verkeersgeneratie
koop, huis, vrijstaand	4	2,1	8,4
totaal			8,4

Uit de gegevens van de tabel volgt dat er voor de beoogde ontwikkeling ca. 9 parkeerplaatsen nodig zijn in het plangebied. De vier nieuwe woningen worden voorzien van twee parkeerplekken per woning. Daarnaast wordt er nieuwe erfruimte ingericht met 14 openbare parkeerplekken, waarvan er 2 bedoeld zijn voor (bezoekers van) de bewoners van de Greenportwoningen. Deze openbare parkeerplaats kan ook worden gebruikt door de bewoners van de bestaande woningen aan de Van den Endelaan. Zo hoeven zij niet meer te parkeren aan de overzijde van de drukke straat (en verder) en ontstaat er op deze manier een veiligere en betere parkeersituatie voor de omgeving. De beoogde openbare parkeerplaats krijgt daarnaast een groene invulling.

Conclusie

De 4 nieuwe kavels worden ingericht met 2 parkeerplekken per kavel. Daarnaast wordt er op het noordelijke erf een groene openbare parkeerplaats ingericht die plaats biedt aan 14 extra parkeerplekken. Daarmee voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid en wordt tegelijkertijd gezorgd voor een veiligere en betere parkeersituatie in de omgeving. Er kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een passende parkeersituatie.

5.2 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregeling uit de Omgevingswet.

De uitgangspunten, begrippen en systematiek van de Wet natuurbescherming zijn de afgelopen jaren al zoveel mogelijk afgestemd op de vergunning- en ontheffingsverlening onder de Omgevingswet. De regels uit de Wet natuurbescherming zijn beleidsneutraal overgeheveld naar de Omgevingswet. Dat betekent dat het normenkader en de instrumenten ongewijzigd blijven. Hetzelfde geldt voor het beschermingsniveau voor habitatsoorten, vogelsoorten en andere (beschermde) soorten. Anders gezegd: de bescherming blijft op peil. Bovendien blijft ook de algemene zorgplicht bestaan.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder geeft de Omgevingswet ook regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.



Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten in het wild, kan een omgevingsvergunning nodig zijn.

De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling worden aanpassingen gedaan aan de bestaande watergangen en wordt naar verwachting flora verwijderd. Doordat hierbij beschermde flora en fauna in het geding kunnen komen,



is voor het plangebied een Quicksan Natuur uitgevoerd (Blom Ecologie, d.d. 3 april 2025, zie bijlage 2). De resultaten worden hieronder uitgewerkt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Het meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid' ligt op ca. 2,9 km afstand ten oosten van het plangebied. Verder ligt op 11,2 km ten zuidoosten van het plangebied het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Coepelduynen'. Voor wat betreft de provinciaal aangewezen gebieden geldt dat de planlocatie geen deel uitmaakt van een beschermd gebied betreffende beschermingscategorie 1 (Natuurnetwerk Nederland en beschermd grasland in de Bollenstreek) of beschermingscategorie 2 (Belangrijk weidevogelgebied en Groene buffer). Er zijn verder geen karakteristieke landschapselementen aanwezig op de planlocatie die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep.

Stikstof

Vanwege een toename van stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase dient te worden aangetoond dat het initiatief geen negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Derhalve is voor de voorgenomen ontwikkeling een AERIUS-berekening uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 17 december 2024, zie bijlage 3).

Met de AERIUS-berekening is de depositie van stikstof tijdens de aanlegfase (bouw) en gebruiksfase inzichtelijk gemaakt. Voor de aanlegfase blijkt dat per jaar 65,0 kg/j NO_x wordt uitgestoten en 2,4 kg/j NH₃. In de gebruiksfase leidt de beoogde ontwikkeling tot een uitstoot van 2,0 kg/j NO_x en <1,0 kg/j NH₃. Uit de berekening blijkt, voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase, dat er geen resultaten groter dan 0,00 mol/ha/j zijn. Daarmee zijn er geen significante effecten op Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Op basis van een veldbezoek en bureaustudie is per soortgroep onderzocht wat de potentie van de planlocatie en de directe omgeving daarvan is voor het voorkomen van soorten en welke effecten daarop te verwachten zijn ten gevolge van de beoogde ruimtelijke ingreep. Hieruit blijkt dat er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden rekening dient te worden gehouden met de (mogelijke) kolonisatie door de rugstreeppad, het potentiële leefgebied van de platte schijfhoren en de aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels.

Er dient een ecologisch werkprotocol opgesteld te worden om aantasting van potentieel leefgebied van de platte schijfhoren te voorkomen. Daarbij worden de graafwerkzaamheden aan de oevers uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige op het gebied van de platte schijfhoren. Ook wordt er gewerkt binnen de overwinteringsperiode van de soort, van 1 oktober tot en met 1 december. Met deze maatregelen wordt het doden van mogelijk aanwezige individuen voorkomen en is er geen sprake van overtreding van de verbodsbepalingen.



Informatie

Het is benodigd bij de werkzaamheden de volgende zorgplichtmaatregelen in acht te nemen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- De beoogde werkzaamheden aan de oevers leiden niet tot aantasting van functioneel leefgebied van beschermde vissoorten. Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de Algemene zorgplicht. De werkzaamheden dienen in één werkrichting worden uitgevoerd om aanwezige vissen voldoende uitwijkmogelijkheden te bieden.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

Houtopstanden

In de beoogde ruimtelijke ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien.

Conclusie

Het aspect natuur vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.



5.3 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

Planspecifiek

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van vier vrijstaande woningen. Door de aard en omvang is de beoogde ontwikkeling aan te merken als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Doordat dit gezien wordt als een NIBM-project is toetsing van het aspect luchtkwaliteit op grond van artikel 5.54 van het Bkl niet noodzakelijk.

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. De achtergrondconcentraties over 2022 fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 17,2 µg/m³, 8,6 µg/m³ en 17,1 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Milieueffectrapportage

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 belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval



wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

Onderhavig plan is mogelijk aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:314, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, dienen verschillende zaken afgewogen te worden. Onderstaande punten zijn argumenten om het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken:

1. Er worden slechts vier woningen toegevoegd.
2. Het gaat om gebied waar Greenportwoningen (onder voorbehoud) zijn toegestaan.
3. De woningen voldoen aan het Bouwbesluit en de BENG-eisen, waardoor het milieueffect beperkt is.



Wanneer bovenstaande punten afgewogen worden leidt dit tot de conclusie dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

5.5 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op een planologische functiewijziging naar een gevoeliger bodemgebruik. Hierbij zullen bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie worden gerealiseerd. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw en het mogelijk maken van een bodemgevoelige locatie dient bij een aanvraag omgevingsvergunning een bodemonderzoek te worden verstrekt. Verwacht wordt dat de gronden in het verleden zijn gebruikt voor agrarische activiteiten (vollegrondsteelt), waardoor de locatie verdacht is op het bevatten van bestrijdingsmiddelen. Tevens is sprake van het bouwen van grondwatergevoelige gebouwen op een grondwatergevoelige locatie. In artikel 7.29 e.v. van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is bepaald dat het bouwen van een grondwatergevoelig gebouw op een grondwatergevoelige locatie alleen is toegelaten als door onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van een verontreiniging van het grondwater. Derhalve is voor de beoogde ontwikkeling een bodemonderzoek uitgevoerd (Grondslag, d.d. 21 juni 2024, zie bijlage 4).

Uit de resultaten blijkt dat er enkele verontreinigingen in de gronden zijn aangetroffen (OCB, kwik en PCB). In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Verder is de grond ter plaatse van de toekomstige oevers extra onderzocht en zijn hier geringe verhogingen aan PFAS gemeten. Verder is er geen asbest aangetroffen in het plangebied. De conclusie van het onderzoek is dan ook dat de onderzoeksresultaten geen belemmeringen vormen voor het planvoornemen.



Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving.

Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten zoals bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen dient erop toe te worden gezien dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarden, zoals bedoeld in artikel 5.78t lid 1 Bkl.

Het plangebied is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de Van den Endelaan, Veenenburgerlaan en de Hoofdstraat. Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidaandachtsgebied voor railverkeer of een geluidgezoneerde industrieterrein of luchthaven. Derhalve is voor de beoogde ontwikkeling een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Adviesburo van der Boom, d.d. 9 december 2024, zie bijlage 5).

De waarde van het geluid door de lokale wegen bedraagt ten hoogste 49 dB. Omdat de standaardwaarde van 53 dB voor lokale wegen niet wordt overschreden kan voor het aspect geluid sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De hoogste waarde van het gezamenlijke geluid bedraagt 49 dB op de gevels. Voor gevels met een waarde van het gezamenlijk geluid van ten hoogste 53 dB bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering GA_k 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bbl. Voor de geluidluwe gevels van de ontwikkeling zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.



Conclusie

Gezien het voorgaande kan er geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het voorliggend plan.

5.7 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het 'Nationaal waterprogramma' dat door het Rijk is vastgesteld, het 'Regionaal waterprogramma' dat door de provincie wordt vastgesteld en het 'Waterbeheerprogramma' van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Waterprogramma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Weging van het waterbelang

Het begrip 'weging van het waterbelang' houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. In bepaalde gevallen kan de provincie in de omgevingsverordening regels stellen over activiteiten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat er een balans moet zijn tussen de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen hebben.



Berging van water in de bodem

Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen moet minimaal 20 mm van elke grote bui in 24 uur in de bodem opgevangen worden. De eis geldt voor al het nieuwe verharde oppervlak. De neerslag moet opgevangen worden in het naastgelegen onverharde oppervlak, of onder het eigen verharde oppervlak.

Watercompensatie

Er moet extra waterberging gerealiseerd worden in een plan als het verhard oppervlak 500 m² of groter is. Bij het realiseren van nieuw oppervlaktewater is het oppervlakte minimaal even groot is als 15% van de toename in het hard oppervlak. Is de toename van hard oppervlak in het plangebied meer dan 5.000 m², dan moet ervoor gezorgd worden dat in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen binnen het plangebied. De 90 mm-regel zorgt ervoor dat wateroverlast in het plangebied zoveel mogelijk wordt voorkomen en dat de kans op overlast in het omliggende gebied niet toeneemt en in veel gevallen zelfs afneemt.

Planspecifiek

Watercompensatie

Conform de eisen van het Hoogheemraadschap van Rijnland dient een toename aan verharding gecompenseerd te worden wanneer de toename betrekking heeft op meer dan 500 m² grondoppervlakte. In de huidige situatie is de planlocatie onverhard. Als gevolg van de betreffende ontwikkeling neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie toe, maar wordt er ook aanvullend open water toegevoegd. De verhardingsbalans bestaat derhalve uit het toevoegen van in totaal 376 m² aan bebouwing (vier woningen), 943 m² aan halfverharding (kavels, parkeerterrein en ontsluiting) en 574 m² (ontsluiting), en daar tegenover het toevoegen van ca. 956 m² aan water.

Oppervlaktebalans verharding		
Verhardingstoename		
Type oppervlakte		Totaal
Vier woningen	376 m ²	376 m ²
Kavels	1.549 m ²	775 m ² (50%)
Halfverharding parkeerterrein	335 m ²	168 m ² (50%)
Overige verharding	574 m ²	574 m ²
Watercompensatie		
Verhardingstoename		1.892 m ²
Benodigde compensatie (verhardingstoename) volgens compensatie eisen	15 %	284 m ²
Gerealiseerde hoeveelheid nieuw water in plangebied		956 m ²
Saldo gerealiseerde hoeveelheid water		672 m ²

Met het realiseren van het initiatief neemt het aandeel verharding in het gebied (in beperkte mate) toe, maar doordat er nieuwe water in het plangebied wordt gerealiseerd hoeft conform de eisen van het hoogheemraadschap van Rijnland niet te worden voorzien in compensatie. De verhardingsbalans kent immers een positief saldo van 672 m².

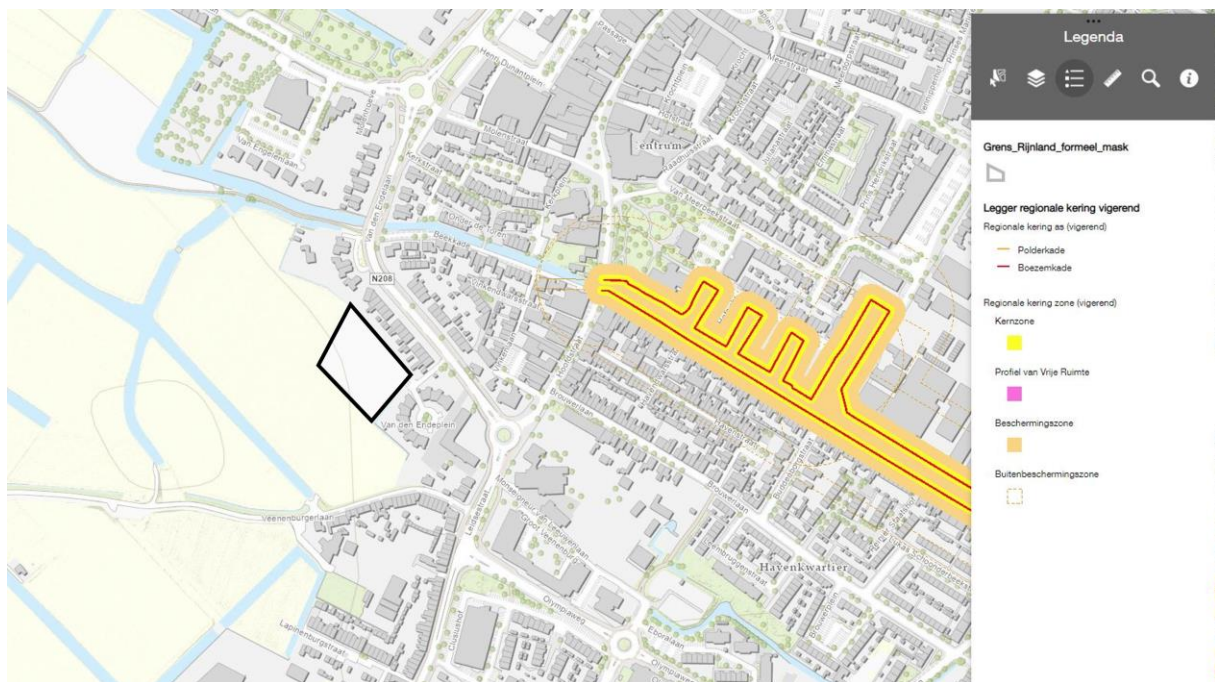


Waterafvoer

Het hemelwater wordt niet aangesloten op het gemeentelijke riool, maar afgevoerd op de omliggende watergangen. Bovendien wordt het hemelwater zo lang mogelijk vastgehouden binnen het plangebied. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem, de woningen worden omgeven door groen (tuin) dat kan dienen als waterberging. De erfinrichting met parkeerplekken en speelplaats wordt ook zoveel mogelijk groen ingericht. Daarnaast wordt er een watergang aangelegd. Het afvalwater van de woningen zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Verder wordt er geen gebruik gemaakt van uitlopende materialen.

Regionale waterkeringen

De gronden in het plangebied zijn in het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij' niet voorzien van een dubbelbestemming ten aanzien van water. Daarnaast bevindt het plangebied zich op grond van de actuele legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland niet binnen de beschermingszone van een waterkering. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de actuele legger weergegeven.



Uitsnede leggerkaart regionale waterkeringen, plangebied zwart omkaderd (bron: Hoogheemraadschap van Rijnland).

Conclusie

Gezien het voorgaande kan er geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het voorliggend plan.

5.8 Activiteiten en milieuzonering

Het aspect activiteiten en milieuzonering gaat in op de invloed die activiteiten hebben op hun omgeving. In de Omgevingswet wordt in de bijlage bij artikel 1 het begrip milieubelastende activiteit (mba) gedefinieerd. Dit gaat feitelijk om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe

lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Milieubelastende activiteiten zijn niet in alle gevallen aan de orde. Er moet gecontroleerd worden of het Bkl, Bal of Bbl instructieregels bevatten die relevant zijn voor het project.

In het gemeentelijke omgevingsplan wordt het milieuspoor verder geïntegreerd. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2019 de uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gepubliceerd. Met deze uitgave wordt de toelating van bedrijven gereguleerd op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. De uitgave is verder doorontwikkeld tot geïntegreerde staalkaart. De Staalkaart Bedrijventerrein maakt inzichtelijk hoe activiteiten met gebruiksruimte en milieugevolgen inpasbaar kunnen worden gemaakt en welke regeling in het omgevingsplan hiervoor kan worden opgenomen. De staalkaart zal vervangen worden door de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024'. Deze kan ook worden toegepast buiten bedrijventerreinen, in tegenstelling tot de uitgave uit 2019 en de geïntegreerde staalkaart.

Bij milieuzonering gaat het om de milieuthema's die afstandsgelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn gereguleerd. Afstandsgelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

In het stedelijk gebied kunnen grofweg drie soorten gebieden worden onderscheiden:

- industrieterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
- woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) prevaleert;
- gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca, detailhandel, etc.

Planspecifiek

Met onderhavig plan voor een TAM omgevingsplan worden onder meer vier nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen worden in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige functie. Hierdoor dient te worden bepaald of er ter plaatse van de beoogde ontwikkeling (o.a. woningen) sprake is van een goed woon- en leefklimaat, en of activiteiten in de omgeving niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Direct naast het plangebied bevinden zich enkel woonbestemmingen. Er zijn langs de Van den Endelaan nog enkele solitaire bedrijfslocaties gelegen, maar die bevinden zich op voldoende afstand om hinder uit te sluiten.

Daarnaast liggen er ten westen van de planlocatie agrarische gronden, waar in theorie gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegevoegd. Derhalve moet hier rekening worden gehouden met een spuitzone. Daardoor wordt er een aaneengesloten jaarrond bladhoudende (groene) windhaag aangelegd aan de rand van het plangebied, die de kavels afscheidt van het naastgelegen agrarische landschap. Deze haag heeft een hoogte van 1,5 m ten opzichte van de (toekomstige) maaiveldhoogte van de woonpercelen. Verder is het van belang te benoemen dat met bollenteelt slechts op de oppervlakte en van boven wordt gespoten, waardoor de spuitzone in de praktijk beperkt blijft. Bovendien ligt er een watergang tussen het plangebied en de naastgelegen agrarische gronden. Derhalve wordt verwacht dat de groene haag voldoende bescherming zal bieden tegen de gewasbeschermingsmiddelen.



Wel wordt door de GGD geadviseerd om toekomstige bewoners te informeren over de bloembollenteelt, om blootstelling tot een minimum te beperken. Hierbij wordt geadviseerd om zoveel mogelijk afstand met deze bollenteelt te bewaren, om groenten en fruit uit eigen tuin te wassen voor gebruik, en om gedurende het spuiten door de boer de ramen en deuren te sluiten, binnen te blijven (incl. huisdieren), de was binnen te hangen en om schoenen uit te doen voor het betreden van de woning. Meer informatie over bestrijdingsmiddelen en wat inwoners kunnen doen om blootstelling zoveel mogelijk te voorkomen staat op: <https://ggdleefomgeving.nl/schadelijkestoffen/bestrijdingsmiddelen-en-gezondheid/wat-kun-je-zelf-doen/>.

Voorts geldt met betrekking tot de bedrijfsactiviteiten op de omliggende bollengronden dat er activiteiten zullen plaatsvinden ten behoeve van de teelt. Die activiteiten kunnen een bepaalde geluidwaarde op de nieuwe woningen hebben. De inzet van landbouwmachines is hierbij maatgevend. In de feitelijke situatie bedraagt de afstand van de beoogde woningen (geluidgevoelige gebouwen) tot de gronden waar landbouwmachines actief kunnen zijn minimaal 15 m. De afgelopen jaar zijn dahlia's en tulpen geteeld. De machines zullen voornamelijk overdag ingezet worden, wanneer hogere grenswaarden gelden en geluid als minder hinderlijk ervaren wordt. Gelet op de afstand kan geluidhinder vanwege landbouwmachines redelijkerwijs uitgesloten worden en vormt dit aspect geen belemmering voor een woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormen de milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat van de beoogde woningen. Tevens worden de aanwezige bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied niet belemmerd door de komst van de nieuwe woningen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan. Of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. Waar onder het oude recht de regels over externe veiligheid verspreid waren, waaronder in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), zijn de belangrijkste regels over externe veiligheid onder de Omgevingswet opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Kwetsbare gebouwen en locaties

Om kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen tegen externe veiligheidsrisico's, gaat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in op drie categorieën waar afstanden voor kunnen gelden: 'beperkt kwetsbare gebouwen en locaties', 'kwetsbare gebouwen en locaties' en 'zeer kwetsbare gebouwen'. Beperkt kwetsbaar zijn bijvoorbeeld verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen, bij kwetsbaar gaat het hierbij om meer dan 50 personen. Onder kwetsbare gebouwen vallen gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing), kantoren en sportgebouwen. De categorie zeer kwetsbaar is nieuw en hieronder vallen gebouwen die groepen mensen bevatten die niet of slecht zelfredzaam zijn. Deze vielen voorheen onder de categorie kwetsbaar en bevatten onder meer onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven.



Aandachtsgebieden

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) het geval was. Bij risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regelt het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat gemeenten aandachtsgebieden aanwijzen. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied.

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties. Deze maatregelen dienen te geschieden met voorschriftengebieden. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Plaatsgebonden risico

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn er geen inhoudelijke wijzigingen voor het plaatsgebonden risico. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10-6/jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR(plaatsgebonden risico)-10-6-contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, zoals verspreid liggende woningen en kleine sportlocaties, geldt de PR-10-6-contour als standaardwaarde. Hiermee moet in het omgevingsplan 'rekening gehouden worden'. Dit houdt in dat aan de norm van ten hoogste één op de miljoen per jaar moet worden voldaan, tenzij er redenen zijn om af te wijken. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

Seveso-inrichtingen

De milieubelastende activiteit Seveso-inrichting wordt in paragraaf 3.3.1 van het Bal aangewezen. Deze activiteit kan schadelijk zijn voor het milieu. Er zijn vooral nadelige gevolgen voor de omgevingsveiligheid vanwege de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen. Bij een Seveso-inrichting gaat het om een bedrijf waar een gevaarlijke stof aanwezig is of mag zijn, of kan ontstaan bij verlies van controle over de processen. In bijlage VII van het Bkl staan de afstanden voor het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Onderdeel E6 gaat in op Seveso-inrichtingen. Daar staat dat beide afstanden moeten berekend worden.



Vervoer gevaarlijke stoffen

Er geldt verschillende nationale en internationale wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit zorgt ervoor dat de kans op een ongeval en het vrijkomen van deze stoffen zo klein mogelijk is. Er bestaat wet- en regelgeving voor vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water, oftewel het Basisnet. Regels over vervoer van gevaarlijke stoffen blijven buiten de Omgevingswet bestaan onder de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Alle artikelen over de ruimtelijke ordening gaan over naar de Omgevingsregeling.

In bijlage VII onder C bij het Bkl zijn de afstanden voor de aandachtsgebieden voor het Basisnet:

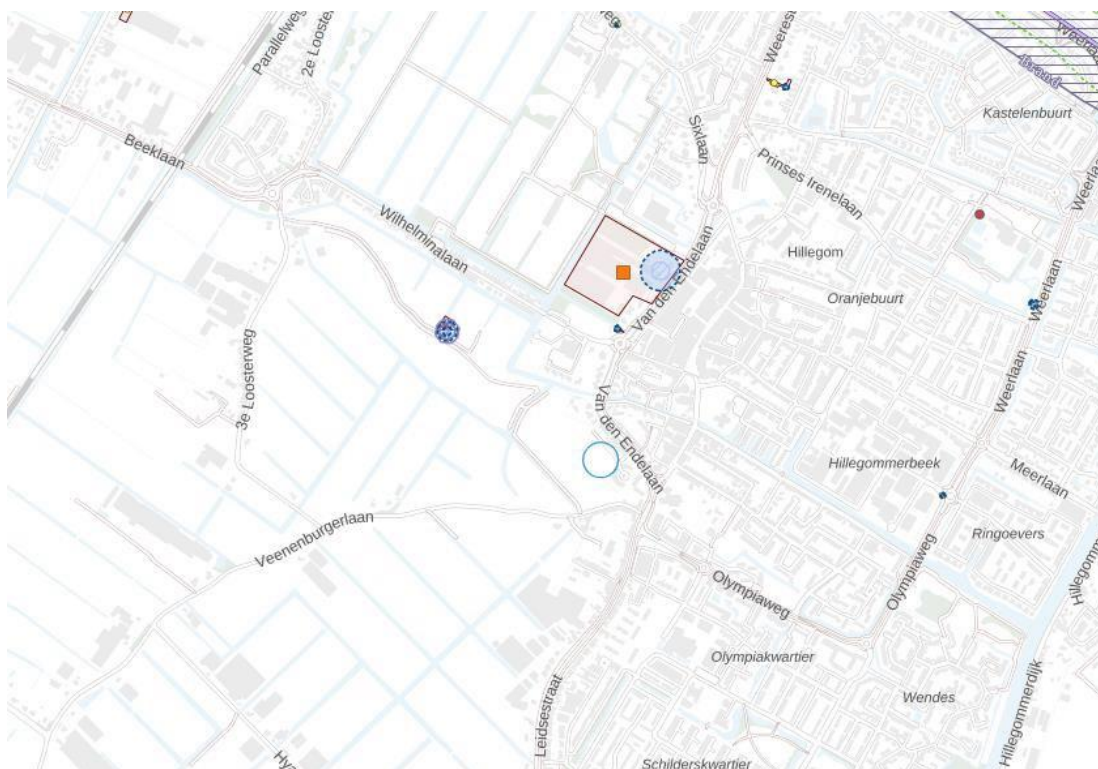
- 30 meter voor een brandaandachtsgebied
- 200 meter voor een explosieaandachtsgebied

De Omgevingsregeling (artikel 2.23 Invoeringsregeling Omgevingswet) wijst wegen en spoorwegen aan die een aandachtsgebied hebben. Welke wegen en spoorwegen dit zijn, staat in de Regeling basisnet, tabellen I en II. Voor deze wegen en spoorwegen gelden dan de eerdergenoemde aandachtsgebieden.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten, buisleidingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of hoogspanningslijnen aanwezig zijn is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving).

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle activiteit, transportroutes of gasleidingen aanwezig zijn. In de nabije omgeving zijn (enkele van) deze risicovolle aspecten wel aanwezig, hierna wordt daar verder op ingegaan.

Buisleidingen

Op ca. 1,45 km afstand van het plangebied in noordelijke richting is de meest nabijgelegen buisleiding gelegen, die met deze afstand geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Risicovolle activiteit

Op ca. 300 m afstand in noordelijke richting is de meest nabijgelegen risicovolle activiteit gelegen (Draka Interfoam B.V.). De beoogde ontwikkeling ligt niet binnen de PR10-6 risicocontour ofwel gifwolkaandachtsgebied van deze activiteit. Hierdoor vormt deze activiteit geen belemmering.

Transport gevaarlijke stoffen

De meest dichtstbijzijnde transportroute waarover gevaarlijke stoffen plaatsvindt ligt op ca. 7,8 km afstand in oostelijke richting. Dit betreft de rijksweg A4, welke is opgenomen in het Basisnet. Echter ligt de planlocatie niet binnen de aandachtsgebieden van deze weg.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. Maar er zijn ook algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (3.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.



Planspecifiek

Archeologie

De gronden in het plangebied zijn in het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij' voorzien van een middelhoge archeologische waardering (verwachting voor het beschermen van archeologische waarden). Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 100 cm -mv. Deze grenswaarden worden met de beoogde ontwikkeling overschreden. Om de effecten van de ontwikkeling op eventuele archeologische resten in het gebied te bepalen, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, d.d. 11 juli 2024, zie bijlage 6).

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de middelhoge verwachting voor resten van landgebruik uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd wordt bevestigd. Gezien de beperkte omvang van het plangebied is de informatiewaarde van dergelijke resten op deze kleine schaal echter laag.

Daarnaast geldt voor de periode Neolithicum – Vroege Middeleeuwen een lage archeologische verwachting voor het plangebied, doordat de strandwal ter plaatse van het plangebied is afgegraven.

De kans op een intacte archeologische vindplaats is hierdoor klein. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Hoewel geen vondstenniveau (meer) aanwezig is, is er nog wel een kans op een (afgetopt) sporenniveau. Daarom geldt (altijd): wanneer bij de activiteiten een onverwachte vondst in of op de bodem wordt gedaan, waarvan men weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet en artikel 19.8 en 19.9 van de Omgevingswet onmiddellijk gemeld dient te worden aan het college van burgemeester en wethouders. De vondst dient dan gedurende zes maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van de archeologische toevalsvondst kan contact opgenomen worden met de gemeente.

Gelet op het voorgaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 Duin- en Bollenstreek in zekere zin een cultuurhistorische waarde. In subparagraaf 4.2.1 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.



6 Juridische planbeschrijving

6.1 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.

6.2 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).

6.3 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. Hoofdstuk 2 bevat het toepassingsbereik van het tam-omgevingsplan. Hoofdstuk 3 bevat de normen en maatwerkvoorschriften. Hoofdstuk 4 bevat aan locatie toegedeelde functies en activiteiten. Hoofdstuk 5 bevat regels voor bouwwerken. Hoofdstuk 6 bevat de regels voor geluid. Hoofdstuk 7 bevat de regels voor bodem. Hoofdstuk 8 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen. In dit achtste hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in de eerdere hoofdstukken. Ten slotte regelt hoofdstuk 9 de overgangs- en slotbepalingen.

In het vierde hoofdstuk, de functies en activiteiten, staan de verschillende werkingsgebieden op alfabetische volgorde.



6.4 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 1.1 Begrippen

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 1.2 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 2.1 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 2.2 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 2.3 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 3 Normen

Dit hoofdstuk bevat de normen en maatwerkvoorschriften. Er worden normen gesteld voor het aspect parkeren.

Hoofdstuk 4 Functies en activiteiten

Dit hoofdstuk bevat aan locatie toegedeelde functies en activiteiten. Het plangebied is voorzien van de werkingsgebieden 'Groen', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen'. Er is een set regels opgenomen voor het



werkingsgebied 'Wonen'. 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. Verder is bepaald dat de footprint van de woningen niet groter mag zijn dan 100 m². Daarnaast zijn regels opgenomen voor het vergunningvrij oprichten van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdstuk 6 Geluid

Dit hoofdstuk bevat de regels voor geluid, waarbij standaardwaarden zijn opgenomen.

Hoofdstuk 7 Bodem

Dit hoofdstuk bevat de regels en waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem en, ter bescherming van eventuele landschappelijke waarden en structuren in het grotere gebied rondom de Oude Beek, aanlegactiviteiten.

Hoofdstuk 8 Voorwaardelijke verplichtingen

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

Hoofdstuk 9 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de anti-dubbelregel. 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 10 Overgangsregels

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



7 Economische uitvoerbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Het Publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De bevoegde overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal, een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige 'financiële bijdrage gebiedsontwikkeling' worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de nadeelcompensatie, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Ook de overige kosten worden via de anterieure overeenkomst verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

