



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Wijzigingsplan | Toelichting

# Beeklaan Hillegom

Gemeente Hillegom

Datum: 5 februari 2019

Projectnummer: 170460

ID: NL.IMRO.0534.WPKalkovensbrug-VA01



## **INHOUD TOELICHTING**

|          |                                                            |           |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                           | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doelstelling                                 | 3         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied                           | 3         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                                   | 4         |
| 1.4      | Leeswijzer                                                 | 5         |
| <br>     |                                                            |           |
| <b>2</b> | <b>Huidige situatie en planbeschrijving</b>                | <b>6</b>  |
| 2.1      | Inleiding                                                  | 6         |
| 2.2      | Huidige situatie                                           | 6         |
| 2.3      | Planbeschrijving                                           | 10        |
| <br>     |                                                            |           |
| <b>3</b> | <b>Uitvoerbaarheid - Beleidstoets ruimtelijke ordening</b> | <b>15</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                                                | 15        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                                         | 16        |
| 3.3      | Regionaal beleid                                           | 22        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid                                        | 26        |
| <br>     |                                                            |           |
| <b>4</b> | <b>Uitvoerbaarheid - onderzoeken</b>                       | <b>30</b> |
| 4.1      | Ladder voor duurzame verstedelijking                       | 30        |
| 4.2      | Vormvrije m.e.r.-beoordeling                               | 31        |
| 4.3      | Bedrijven en milieuzonering                                | 32        |
| 4.4      | Bodem                                                      | 36        |
| 4.5      | Geluid                                                     | 38        |
| 4.6      | Luchtkwaliteit                                             | 39        |
| 4.7      | Externe veiligheid                                         | 40        |
| 4.8      | Luchthavenindelingsbesluit                                 | 43        |
| 4.9      | Cultuurhistorie                                            | 45        |
| 4.10     | Archeologie                                                | 47        |
| 4.11     | Natuur                                                     | 49        |
| 4.12     | Water                                                      | 50        |
| 4.13     | Verkeer en parkeren                                        | 54        |
| 4.14     | Economische uitvoerbaarheid                                | 55        |
| <br>     |                                                            |           |
| <b>5</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>                                 | <b>56</b> |
| <br>     |                                                            |           |
| <b>6</b> | <b>Procedure</b>                                           | <b>58</b> |

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Landschappelijk advies
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Quick scan natuur
- Bijlage 5: Advies veiligheidsregio
- Bijlage 6: Asbestinventarisatie gebouwen
- Bijlage 7: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 8: M.e.r.-beoordelingsbesluit

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Kuin Vastgoedontwikkeling BV heeft het initiatief genomen om op de locatie Beeklaan in Hillegom drie vrijstaande woningen te realiseren. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kalkovensbrug, Beeklaan, ongenummerd bezuiden nr. 69 en Pastoorslaan 108a, 120, 122, 124'. De wijzigingsbevoegdheid houdt in dat de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt Bollenzone 2' door het college van burgemeester en wethouders kan worden omgezet naar onder andere een woonbestemming.

Door middel van voorliggend wijzigingsplan wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hillegom, tussen de bebouwde kom van Hillegom aan de oostzijde en het duingebied aan de westzijde. Het gebied grenst aan de west- en noordzijde aan de nieuw te aan te leggen ontsluitingsweg voor de woningen. Aan de oostzijde bevindt zich een sloot, aan de zuidzijde bestaand agrarisch gebied. Op navolgende afbeelding is de ligging en begrenzing globaal aangegeven.



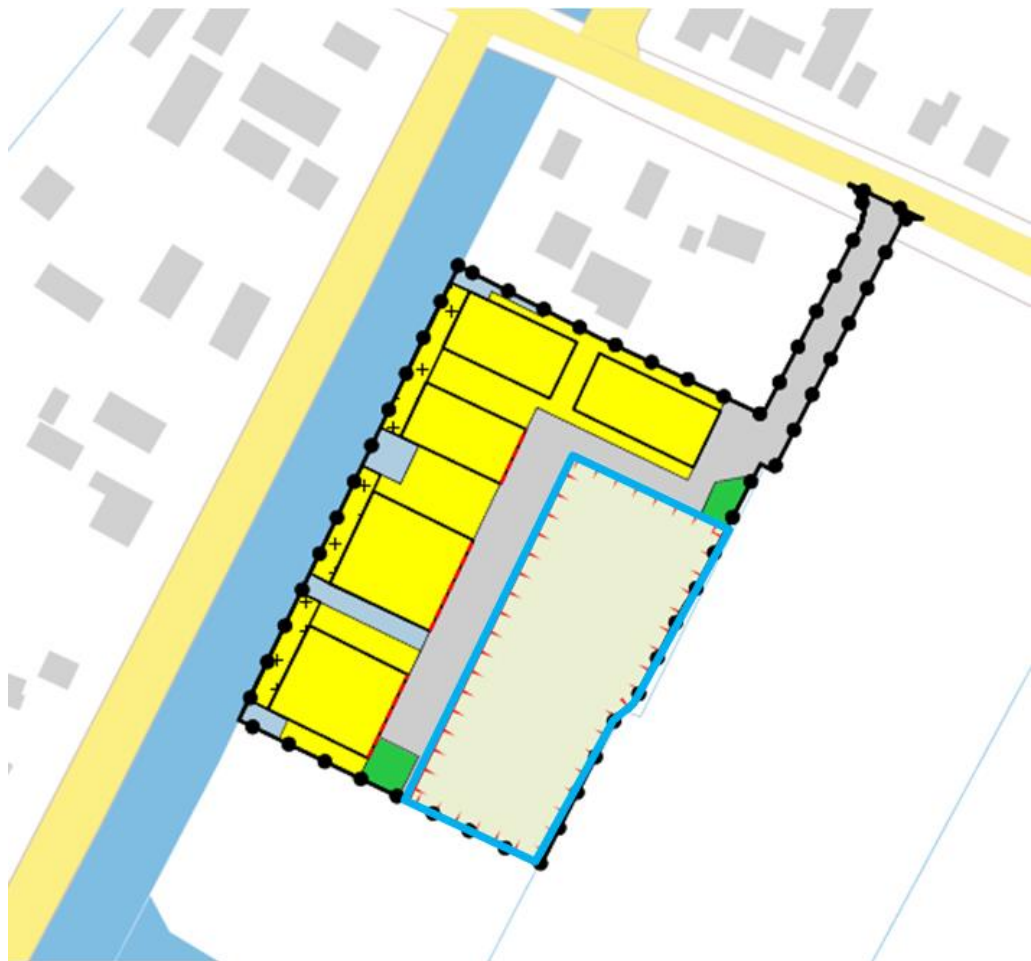
Globale ligging en begrenzing plangebied  
Beeklaan Hillegom

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Kalkovensbrug, Beeklaan, ongenummerd bezuiden nr. 69 en Pastoorslaan 108a, 120, 122, 124', dat op 13 oktober 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Hillegom.

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt Bollenzone 2'. De gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. Er is geen bouwvlak opgenomen ter plaatse van het plangebied.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding opgenomen. De begrenzing van het plangebied is hierop aangeduid met een blauw kader.



*Uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Kalkovensbrug, Beeklaan, ongenummerd bezuiden nr. 69 en Pastoorslaan 108a, 120, 122, 124' met aanduiding plangebied (blauw)*

Het gebied heeft de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied'. Dit houdt in dat het gebied onder voorwaarden kan worden omgezet in onder andere een woonfunctie. Dit betreft een bevoegdheid van het college van B&W. Hieronder is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt Bollenzone 2' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Groen', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen', met inachtneming van het volgende voorwaarden:

- a. in totaal zijn maximaal 3 vrijstaande woningen toegestaan;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad;
- d. er dient te worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid;
- e. er dient in voldoende mate te worden voorzien in waterberging ter compensatie van de toename van verhard oppervlak;
- f. er dient met betrekking tot de doorzichten aangesloten te worden bij de drie bouwvlakken aan de overzijde van de ontsluitingsweg.

#### Strijdigheid met geldend bestemmingsplan

De realisatie van de 3 vrijstaande woningen is niet rechtstreeks mogelijk binnen de in het geldende bestemmingsplan opgenomen bestemming "Agrarisch - Bollenteelt Bollenzone 2". Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid is het wel mogelijk de functie 'Agrarisch - Bollenteelt Bollenzone 2' te wijzigen in onder andere 'Wonen'. Hier zijn bovengenoemde voorwaarden aan verbonden. In paragraaf 2.3.5 is getoetst aan de deze voorwaarden.

## **1.4 Leeswijzer**

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieuaspecten, geluid, bedrijvigheid, bodem, archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 6 gaat in op de procedure.

## 2 Huidige situatie en planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst de bestaande situatie van het plangebied beschreven en vindt een analyse van de ruimtelijke structuur plaats. Vervolgens wordt in dit hoofdstuk het plan beschreven.

### 2.2 Huidige situatie

#### 2.2.1 Omgeving waarin het plangebied zich bevindt

##### **Functioneel (Bron: Structuurvisie Hillegom - dec 2008)**

Hillegom is onderdeel van de door het rijk aangewezen Greenport Duin- en Bollenstreek. In de greenports heeft de ontwikkeling van de tuinbouw en de daaraan verbonden kennisinstellingen, logistieke en dienstverlenende bedrijvigheid geleid tot een zeer sterke internationale concurrentiepositie. De beleidsmatige, deels ruimtelijk en deel functioneel gerelateerde doelen die voor deze greenport worden nagestreefd, zijn onder meer:

- behoud en versterking van het bollengebied met zijn karakteristieke openheid;
- vitaal houden van de bedrijvigheid;
- verbetering van de kwaliteit van het landschap, niet alleen visueel, maar ook op het gebied van waterhuishouding en de toeristische kwaliteiten.



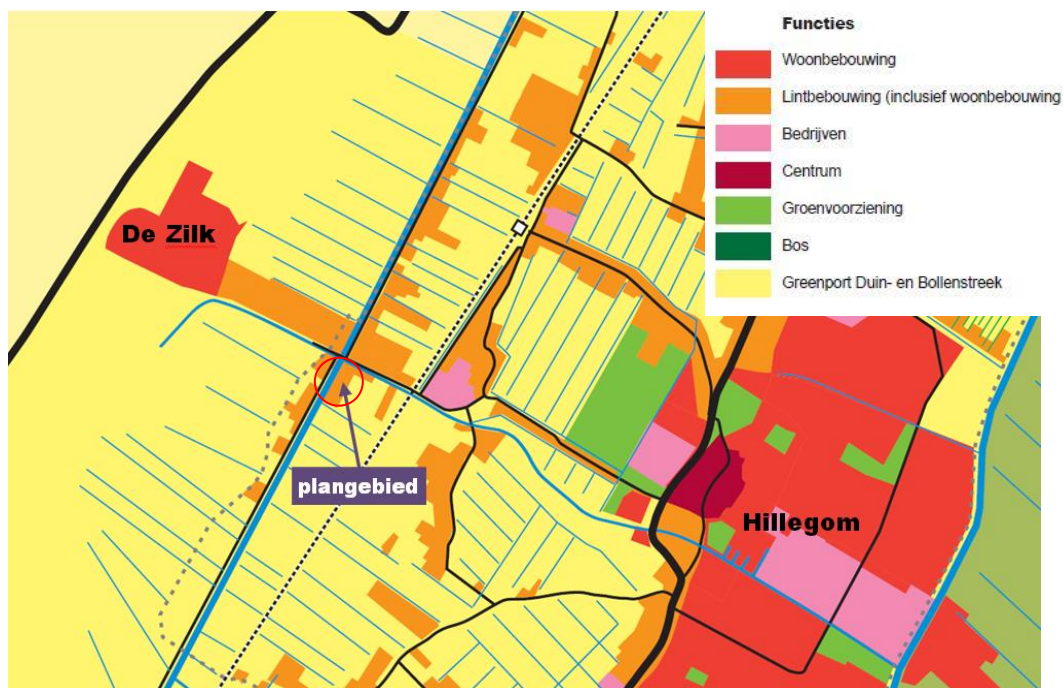
Globale weergave gebruik van het landschap in de gemeente Hillegom

(Bron: Structuurvisie Hillegom – december 2008), met ligging plangebied (rood omcirkeld)



**Ruimtelijk / landschappelijk (Bron: o.a. Structuurvisie Hillegom - dec 2008)**

Hillegom is de meest noordelijk gelegen gemeente van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Het dorp is een onderdeel van de oostelijke kernenrij die in de bollenstreek is ontstaan op het hoger gelegen gedeelte van de strandwal van de binnenduinrandzone. Het noord-zuid gerichte patroon van de strandwallen is nog altijd bepalend voor de landschapsstructuur. Dit uit zich in de hoofdrichting van wegen en waterlopen en in het grondgebruik. De verschillende kernen van de binnenduinrandzone zijn met elkaar verbonden door de straatweg die vroeger de belangrijkste wegverbinding vormde tussen Leiden en Haarlem.



Ruimtelijke structuur (Bron: Structuurvisie Hillegom – dec 2008) , met ligging plangebied (rood omcirkeld)

Het plangebied is gelegen in het lagere gebied (strandvlakte) tussen het zeeduinen-gebied aan de westzijde en de strandwal aan de oostzijde waarop Hillegom is ontstaan.

Het bollengebied kenmerkt zich in de huidige situatie door de afwisseling van open poldergebieden en bebouwing in de vorm van woningen, agrarische bedrijven en tuinbouwkassen. Hiermee is er in de huidige situatie geen sprake meer van een volledig open poldergebied. Het polderlandschap wordt doorsneden door twee lijnvormige elementen, namelijk de spoorlijn Haarlem-Leiden en de Leidsevaart. De Leidsevaart is de voormalige trekvaart die reeds in de zeventiende eeuw is aangelegd en Haarlem en Leiden met elkaar verbond.

In het polderlandschap heeft de bebouwing zich geconcentreerd langs linten, zoals ook de voorgaande kaart laat zien. De Beeklaan vormt één van deze linten en verbindt Hillegom met het dorp De Zilk. Ter hoogte van de kruising met de Leidsevaart is sprake van een bebouwingsconcentratie bestaande uit woningen, enkele grotere bedrijven en agrarische bedrijven aan zowel de Beeklaan als aan de Leidsevaart. De concentratie van bebouwing is al sinds de zeventiende en achttiende eeuw aanwezig op deze locatie. Er stonden destijds drie kalkovens op de kruising van de Beeklaan met de

Leidsevaart. Zandvoortse schelpenvissers brachten hier hun schelpen naartoe. De kalk die hier werd gewonnen werd gebruikt voor de woningbouw en het bouwen van stenen bruggen. De Hillegomse kalkovens worden al in 1705 genoemd en worden omschreven als *'een huysje, schuuren, bergthuin en land, idem een huis met de kerk en het land daarbij behorende, groot ruim drie morgen, verder drie kalkovens met twee leshuysen (om de kalk te blussen), twee schuren en twee huisjes, werf en verder land daaraan hoorende, groot ruim vijf morgen'*.

Het plangebied ligt in de "oksel" van deze kruising vlakbij de brug over de Leidsevaart die nog altijd Kalkovensbrug heet. Het plangebied maakt door de aanwezigheid van opstallen deel van uit deze bebouwingslinten.

#### *Landschap - Groen-blauwe raamwerk*

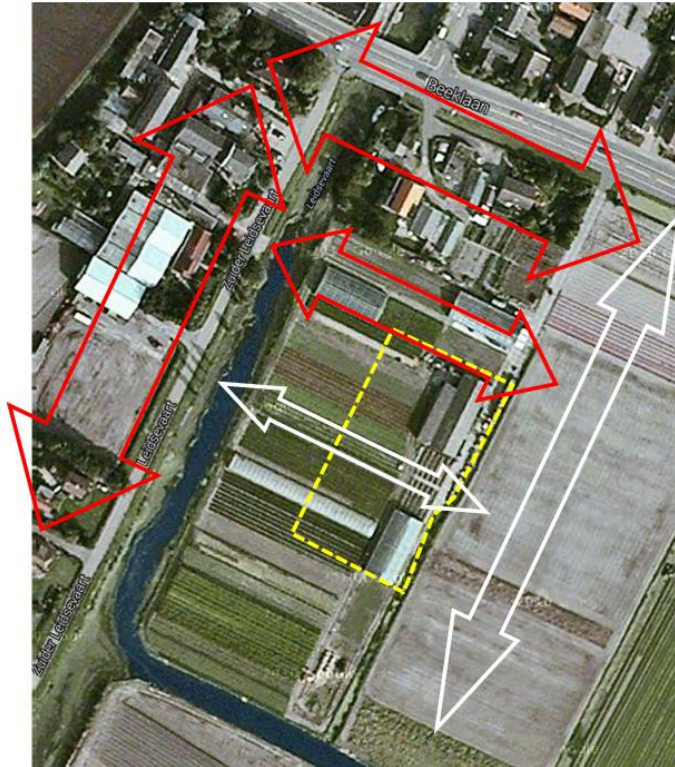
Het groen-blauwe raamwerk, zoals weergegeven in de structuurvisie (zie navolgende afbeelding), vormt een aaneenschakeling van cultuurhistorisch waardevol landschap, recreatiegebieden, bossen, parken, natuur, water en groene en ecologische verbindingen. Voor Hillegom zijn binnen het groen-blauwe raamwerk drie groene of ecologische verbindingen van belang. Dit zijn de zone van de Leidsevaart, de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder en een verbinding tussen die twee zones aan de zuidzijde van de gemeente (voor een belangrijk deel valt deze laatste verbinding op het grondgebied van de gemeente Lisse). De zones van de vaarten liggen min of meer evenwijdig aan de kustlijn en benadrukken daarmee de hoofdrichting van het landschap. De Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder en de 350 jaar oude Leidsevaart zijn aangewezen als ecologische verbinding. Hier liggen kansen voor de versterking van de (watergebonden) natuur. Langs het hele traject van de trekvaart (dus ook buiten Hillegom) wordt bovendien gezocht naar mogelijkheden om water te bufferen; dit is van belang voor een goede waterhuishouding in de Bollenstreek.



*Landschap:- 'Groen-blauw' raamwerk (Bron: Structuurvisie Hillegom dec. 2008)*

### 2.2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen ter hoogte van de kruising van de Beeklaan en de Leidsevaart en heeft een uitrit op de Beeklaan. Het plangebied betreft momenteel een agrarische locatie en mag worden gebruikt voor bollencultuur. In het plangebied zijn een bedrijfsgebouw en een rolkas aanwezig. De schuur heeft een oppervlakte van circa 380 m<sup>2</sup>, de kas een oppervlakte van circa 250 m<sup>2</sup>. Het plangebied betreft de kadastrale percelen D3058 en 3117 (gedeeltelijk). De locatie is gelegen achter de bestaande bebouwing Beeklaan 63 tot en met 69. Dit zijn bestaande woningen. De ontsluiting van de planlocatie ligt aan de oostzijde van deze bestaande woningen.



*Huidige situatie oriëntatie individuele bebouwing en linten (rood) – verkaveling – doorkijken (wit) met globale weergave plangebied (geel)*

De huidige opstallen voldoen niet meer aan moderne eisen qua oppervlakte en mogelijkheden. Om deze reden staan de opstallen nu ongebruikt in het landschap. De rest van het perceel is in gebruik als bollenland.



*Planlocatie inclusief te saneren opstallen, met Leidsevaart op voorgrond*

## 2.3 Planbeschrijving

### 2.3.1 Aanleiding en motivering initiatief

Het initiatief vindt zijn grondslag in de doelstellingen waarvoor de 6 bollengemeenten van Greenport Duin- en Bollenstreek gezamenlijk de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) hebben opgericht.

De ontwikkeling hangt samen met een locatie aan de Pastoorslaan. Het bedrijfscomplex Pastoorslaan 108a en de 3 woningen aan de Pastoorslaan 120, 122 en 124 scheiden de bollenvelden van de initiatiefnemer gelegen tussen de Nieuweweg en Pastoorslaan in twee delen. Door de sloop van het bedrijfscomplex en de verplaatsing van de 3 bestaande woningen ontstaat hier één lang bollenveld. Dit is voor een bollenkweker een ideale situatie (sluit aan bij doelstelling GOM). Het bollenareaal wordt hier derhalve vergroot door sloop (sluit aan bij doelstelling Ruimte voor Ruimte) en verplaatsing (beter woon- en leefklimaat) ontstaat meer bruikbare bollenland dat door de veranderde indeling van het land efficiënt is te bewerken. De locatie aan de Beeklaan is wat inrichting en locatie betreft minder geschikt als bollengrond. De gronden zijn van slechte kwaliteit voor bollenteelt en de locatie te klein is voor een economisch rendabele exploitatie. De bebouwing op dit perceel is in onbruik.

Door de bovengenoemde sloop aan de Pastoorslaan en Beeklaan ontstaat er binnen de kaders van 'Ruimte voor Ruimte' (woningbouw ter compensatie voor sloop bedrijfsgebouwen) ruimte voor vervangende woningbouw. De procedure voor de locatie aan de Pastoorslaan is hiervoor reeds doorlopen. Hier mag nu 1 Ruimte voor Ruimte woning worden gerealiseerd (Pastoorslaan 108a). Het initiatief is genomen om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering door uitbreiding bollenareaal op de locatie Pastoorslaan en sloop bebouwing op de twee locaties Beeklaan en Pastoorslaan en de daarmee samenhangende nieuwbouw aan de Pastoorslaan (reeds toegestaan) en Beeklaan te combineren op één locatie, namelijk op de locatie Beeklaan die:

- het minst geschikt is als bollengrond,
- bij een bebouwingslint ligt waar bebouwing, onder voorwaarden, ruimtelijk gezien inpasbaar is (zie nadere overweging en toelichting in paragraaf 2.3.3 onder "Inrichtingsplan en beeldkwaliteit locatie Beeklaan"),
- wat ligging betreft gunstiger ligt met het oog op het woon- en leefklimaat (zie nadere overweging en toelichting in paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**), en dit gefaseerd te combineren met de bouw van greenportwoningen (doelstelling GOM: woningbouw ter bekostiging van uitbreiding bollenareaal in de regio).

### 2.3.2 Bouwcompensatiemogelijkheden

Zoals in voorgaande paragraaf is toegelicht, kunnen de woningen worden gerealiseerd middels een bouwcompensatieregeling. De ontwikkeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt, betreft fase 2, het kopen bouwrechten bij GOM: Er is een reservering gedaan voor het kopen van de bouwrechten van 3 woningen.



### 2.3.3 Locatie Beeklaan, ongenummerd bezuiden nr 69

#### **Programma**

Het plan betreft de realisatie van in totaal 8 vrijstaande woningen. De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats. Dit wijzigingsplan betreft de tweede fase en maakt de realisatie van 3 vrijstaande woningen mogelijk.

De woningen bestaan maximaal uit 2 bouwlagen met kap (goothoogte maximaal 6 m, dakhelling maximaal 60 graden). De inhoud van de woningen wordt gemaximeerd op 750 m<sup>3</sup>. Dit laatste in navolging van de beleidsregels van de Kadernota bestemmingsplannen buitengebied<sup>1</sup> die de gemeente hanteert voor Greenportwoningen.

De omvang van de uitgeefbare kavels ligt tussen de ca. 750 en 1.000 m<sup>2</sup>.



Verkaveling, met aanduiding plangebied (in rood)

<sup>1</sup> Greenport Duin- en Bollenstreek Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied nadere uitwerking Structuurvisie: opstap naar regelgeving; versie d.d. 18-04-2013.

## **Beeldkwaliteitsparagraaf - Inrichtingsplan en beeldkwaliteit**

### *Verkennde beoordeling - uitgangspunten*

In de oriëntatiefase is door Landschapsbeheer Zuid-Holland een landschappelijk advies<sup>2</sup> opgesteld voor een drietal locaties, waaronder de locatie “Beeklaan/Zuider Leidsevaart”. Landschapsbeheer Zuid-Holland adviseert hierin positief over de ontwikkeling in z’n totale context, mits er rekening wordt gehouden met een kwalitatieve landschappelijke inpassing van het plangebiedsdeel “Beeklaan / Zuider Leidsevaart”. Landschapsbeheer Zuid-Holland adviseert de te realiseren woningen in het landschap in te passen door het aanbrengen van streekeigen beplanting en concludeert dat openheid en zichtlijnen ter plekke niet onevenredig worden aangetast.

### *Concretisering inrichting*

De planlocatie ligt in het buitengebied van Hillegom. Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven, wordt het buitengebied aan de westzijde van Hillegom over het algemeen gekarakteriseerd als “open gebied”, maar geldt voor de planlocatie zelf dat deze deel uit maakt van een kruising van (bebouwings)linten en daardoor ruimtelijk gezien, niet gekarakteriseerd is als “open gebied”. Dat geldt wel voor de gronden ten oosten en westen van de planlocatie. Om die reden is voor de inrichting van het gebied aansluiting gezocht bij de oriëntatieprincipes zoals weergegeven op de afbeelding in paragraaf 2.2.2. In aansluiting daarop is het de doelstelling om de woningen te realiseren in een dubbele rij op het langgerekte perceel.

De woningen worden zodanig gesitueerd (geborgd middels bouwvlakken op de verbeelding) dat er op enkele locaties oost-west gerichte zichtlijnen gehandhaafd blijven. Deze zichtlijnen zijn met name te ervaren vanaf de westzijde van de Leidsevaart (straatnaam: Zuider Leidsevaart).

### *Openbaar gebied*

In het middengebied bevindt zich de nieuwe woonstraat met het parkeren en enig openbaar groen. De woonstraat voert vervolgens langs de oostzijde van de bestaande bebouwing Beeklaan 63 tot 69 om hier aan te sluiten op de Beeklaan.

### *Groen*

Langs de oostgrens van het plangebied wordt een verbinding gerealiseerd ten behoeve van de bereikbaarheid van het gemaal dat in beheer is van het Hoogheemraadschap. Daarlangs wordt voor de landschappelijke inpassing gebiedseigen groen, zoals beukenhagen, elzensingels en zomereiken aangeplant.

### *Water*

In het geldende bestemmingsplan is geborgd dat extra waterberging wordt gecreëerd door ter plaatse van de woonpercelen aan de Zuider Leidsevaart, inhammen te graven. De desbetreffende gronden zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd voor Water en Waarde - Ecologie. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een kleinere sloot. Deze is eveneens bestemd voor Water. In paragraaf 4.12 wordt nader ingegaan op de noodzakelijke waterberging.

---

<sup>2</sup> Landschappelijk advies Ontwikkeling Beeklaan / Zuider Leidsevaart Hillegom; Landschapsbeheer Zuid-Holland; d.d. 31 juli 2012.

## ***Verkeer, ontsluiting en parkeren***

### ***Ontsluiting***

Het plangebied zal worden aangesloten op de ontsluitingsweg waar ook de overige 5 vrijstaande woningen op worden aangesloten. Deze ontsluitingsweg sluit aan op de Beeklaan.

### ***Parkeren***

Het initiatief betreft de nieuwbouw van een 3-tal woningen. Er zal binnen het plangebied worden voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen middels enerzijds parkeergelegenheid op elk perceel en anderzijds door parkeerplaatsen in de openbare ruimte van het plangebied. Voor het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein geldt dat elk perceel een eigen oprit heeft waarop geparkeerd kan worden, al dan niet in combinatie met een garage. Dit betekent derhalve dat in het plangebied in navolging van het gemeentelijk parkeerbeleid het minimaal benodigde parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn. Dit is geborgd met een algemene parkeerregeling in de regels van het wijzigingsplan. Dit in navolging van artikel 3.1.2 lid 2 sub a Bro waarin is bepaald dat in wijzigingsplan regels mogen worden opgenomen waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels, in dit geval parkeerbeleid.

### **2.3.4 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering - vermindering in ‘verrommeling’**

Ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen zijn onder meer gebaat bij sloop van bestaande bebouwing in het landelijk gebied ten faveure van bollenareaal. Voorliggend plan heeft tot doelstelling om hier per saldo een bijdrage aan te leveren. Door het opruimen van de verrommeling ontstaat er extra bollenland. Het gaat om 3 GOM bouwrechten voor een financiële afdracht wordt gedaan aan de GOM. De GOM gebruikt dat geld om verrommeling elders op te ruimen, in het belang van openheid en landschapsverbetering.

Geconcludeerd wordt dat de verrommeling is opgeruimd. Voorts wordt de bebouwing landschappelijk ingepast door rekening te houden met oriëntatie en zichtlijnen (zie onder meer paragraaf “Beeldkwaliteitsparagraaf - Inrichtingsplan en beeldkwaliteit”).

### **2.3.5 Toets wijzigingsvoorwaarden**

Het gebied heeft de gebiedsaanduiding ‘wetgevingzone - wijzigingsgebied’. Dit houdt in dat het gebied onder voorwaarden kan worden omgezet in onder andere een woonfunctie. Dit betreft een bevoegdheid van het college van B&W. Hieronder is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

*Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt Bollenzone 2' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Groen', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen', met inachtneming van het volgende voorwaarden:*

- a in totaal zijn maximaal 3 vrijstaande woningen toegestaan;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad;
- d er dient te worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid;
- e er dient in voldoende mate te worden voorzien in waterberging ter compensatie van de toename van verhard oppervlak;
- f er dient met betrekking tot de doorzichten aangesloten te worden bij de drie bouwvlakken aan de overzijde van de ontsluitingsweg.

### **Toetsing**

- a Hier wordt aan voldaan. In de regels van dit wijzigingsplan is vastgelegd dat maximaal 3 vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd.
- b Hier is geen sprake van. Er worden geen bestaande belangen geschaad; één en ander blijkt ook uit de beschouwing van de milieu- en uitvoeringsaspecten zoals besproken in hoofdstuk 4
- c Hier is geen sprake van. Met onderhavig plan krijgt het kleinschalige plan waarvan reeds 5 woningen bestaan, een logische afronding.
- d In paragraaf 2.3.3 en 4.13 is beschreven dat voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid.
- e In het kader van het geldende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat sprake is van voldoende waterberging. In paragraaf 4.12 wordt hier nader op ingegaan.
- f Met de situering van de bouwvlakken is rekening gehouden met de drie bouwvlakken aan de overzijde van de ontsluitingsweg, waardoor sprake is van doorzichten. In paragraaf 2.3.3 is hier nader op ingegaan.



### 3 Uitvoerbaarheid - Beleidstoets ruimtelijke ordening

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

###### *SVIR*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

###### *Barro*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende beleidsdoelstellingen van de SVIR. In het Barro zijn de aan de SVIR gerelateerde regels opgenomen waarmee in de planvorming en in het wijzigingsplan rekening moet worden gehouden.

###### *Beoordeling en conclusie*

Bij het initiatief voor de nieuwbouw van een 3-tal woningen ten westen van de kern van Hillegom worden geen nationale belangen geschaad. Voorliggend wijzigingsplan is ontwikkelgericht. De Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening is hierbij een procesvereiste en draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in een vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Een en ander betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met het oog voor de behoefte. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

##### 3.1.2 *Conclusie rijksbeleid*

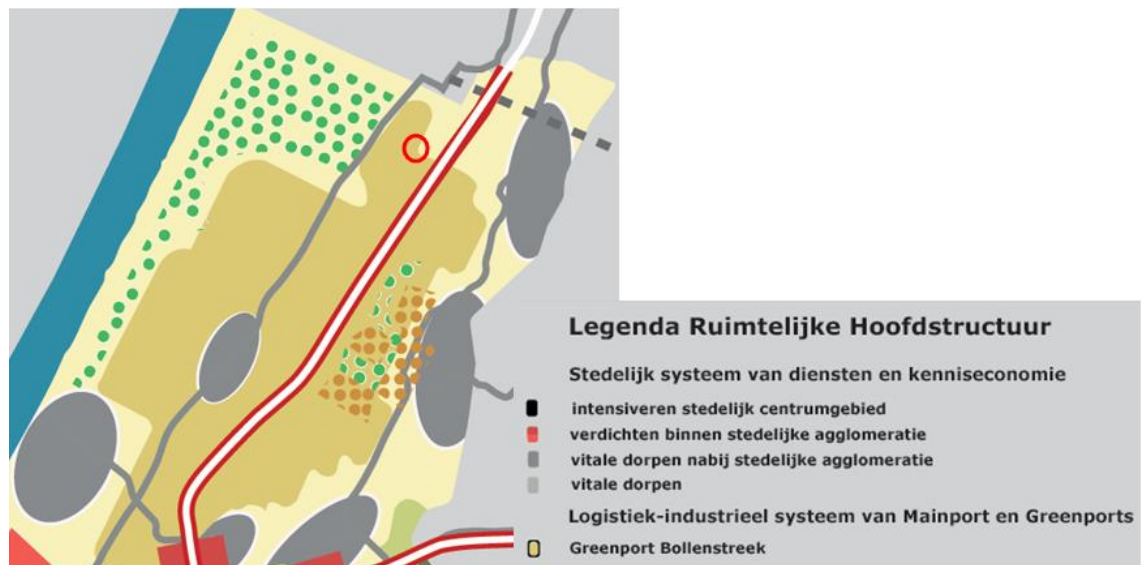
Het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan. Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

#### *Inleiding*

In de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld door de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.



*Uitsnede Kaart ruimtelijke structuur*

#### *Vier rode draden*

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- 1 beter benutten en opwaarderen van wat er is,
- 2 vergroten van de agglomeratiekracht,
- 3 verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
- 4 bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Bij onderhavig plan zijn met name de punten 1, 2 en 3 van belang.

#### *Ad 1. Beter benutten en opwaarderen*

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. De infrastructuur biedt, hoewel druk bereden, nog veel kansen. Er staat in Zuid-Holland slechts nog een beperkt aantal toevoegingen op stapel in het infrastructuurnetwerk, vooral ontbrekende schakels.

‘Beter benutten en opwaarderen’ betekent in het stedelijk gebied vooral verdichten, herstructureren en transformeren. Met de Visie Ruimte en Mobiliteit neemt de provincie een aantal maatregelen waarmee het aanbod aan woningen beter aansluit op de

vraag. De bestaande plancapaciteit wordt geactualiseerd. De provincie biedt samenwerkende gemeenten ruimte om eigen keuzes te maken, maar stelt waar nodig ook grenzen.

Een soortgelijke behoefte aan actualisering van de plannen geldt voor kantoren, bedrijven en winkels. De markt voor nieuwe kantoren en detailhandel is momenteel zo beperkt, dat de provincie (in overleg met regionale partners) de mogelijke ontwikkelingslocaties aanwijst. *Voor wonen en bedrijven schept de provincie meer mogelijkheden, binnen het wettelijke vereiste dat locaties buiten de bestaande stads- en dorpsgrenzen pas in aanmerking komen als er daarbinnen geen reële mogelijkheid meer is.*

#### *Ad 2. Vergroten agglomeratiekracht*

Het stedelijk gebied van Zuid-Holland ontwikkelt zich tot één agglomeratie met een internationaal sterke ligging. De drie grote economische complexen groeien naar elkaar toe, fysiek maar vooral in de vorm van samenwerkingsverbanden en wederzijdse versterking: de mainport Rotterdam, de vier greenports (Westland-Oostland, Duin- en Bollenstreek, Boskoop en Aalsmeer) en de kennis- en diensteneconomie die zich concentreert op de as tussen Leiden en Dordrecht. Onderhavig plangebied ligt in de Duin- en Bollenstreek.

Door verschillende organisaties in elkaars nabijheid te brengen, ontstaan clustervoordelen. De provincie draagt bij aan de ruimtelijke voorwaarden om de potentiële schaal- en clustervoordelen zo veel mogelijk te realiseren en te benutten. Er zijn hiervoor in de eerste plaats uitstekende verbindingen: een goede inpassing in nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. In de tweede plaats is er een beleid voor nodig van concentratie en specialisatie, op locaties die ook onderling goed verbonden zijn. De provincie maakt daar afspraken over met haar regionale partners.

#### *Ad 3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit*

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie deltalandschappen: veen-, rivieren- en kustlandschappen. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken. Tegelijk verschaft zij duidelijkheid over de soms kwetsbare kwaliteiten die de Zuid-Hollandse landschappen maken tot wat ze zijn, en keuzes die de provincie maakt om deze te beschermen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Behoud én ontwikkeling van kwaliteiten staan hierin centraal. De systematiek biedt kansen voor nieuwe dynamiek in het landelijk gebied.

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

De essentie van het handelingskader is een drieslag in de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en een drieslag in gebiedscategorieën. Naarmate de invloed van een ontwikkeling geringer is en de waarden in een gebied minder kwetsbaar of bijzonder zijn, is de bemoeienis van de provincie kleiner. Een voorgenomen initiatief wordt aan-

gemarkt als 'inpassing', 'aanpassing' of 'transformatie'. De aansluiting bij de aard en de schaal van het landschap is bepalend: een 'inpassing' sluit erop aan, een 'transformatie' verandert beide, een 'aanpassing' sluit wel bij de schaal maar niet bij de aard van het landschap aan of andersom. In principe staat het gemeenten vrij om inpassingen in de groene ruimte toe te laten. Voor aanpassingen of transformaties is een positioneel kwaliteitsoordeel van de provincie nodig. Hierbij maakt ook de karakteristiek van de locatie uit. In delen van de groene ruimte is de flexibiliteit minder. In gebieden met een specifieke, bijzondere waarde wil de provincie ieder initiatief voor inpassing of aanpassing op zijn merites beoordelen en is transformatie bij voorbaat uitgesloten. Ondanks het nieuwe handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit, zijn bouwprojecten uit landschappelijk oogpunt niet altijd een verrijking. Daarom heeft de provincie aan nieuwe, gebiedsvreemde ontwikkelingen de mogelijkheid van een maatschappelijke tegenprestatie verbonden. Wie zich een deel van het landschap toe-eigent voor een nieuw gebiedsvreemd gebruik, wordt gevraagd om dat te compenseren door een landschappelijke verbetering mogelijk te maken, bij voorkeur in het gebied zelf.



Kaart laag van de beleving (globale aanduiding plangebied met gele ster)

De zogeheten ov-panorama's zijn die plekken waar sprake is van een hoogwaardige Zuid-Hollandse reiservaring. Er is sprake van een beleefbaar en zichtbaar landschap dat typisch is voor Zuid-Holland. Hier wordt specifieke aandacht gevraagd voor de visuele relatie tussen spoor en landschap. Het doel is hier om zorg te dragen voor behoud of verbetering van de openheid (zicht op het omringende landschap) en het respecteren van de bestaande kwaliteiten binnen het panorama.

#### Beoordeling en conclusie

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de greenport Duin- en Bollengebied. De provincie streeft naar het vergroten van de agglomeratiekracht van deze greenport. Onderhavig plan betreft de omvorming van een agrarische bedrijfslocatie naar woningbouw (3 woningen). De locatie bevindt zich in de Groene Ruimte (categorie 3). Conform het handelingskader Ruimtelijke kwaliteit kan het voorgenomen initiatief worden aangemerkt als een inpassing. Het plan is qua aard en schaal passend bij de omgeving. Om deze reden is geen specifieke bemoeienis van de provincie nodig. In principe staat het gemeenten vrij om inpassingen in de groene ruimte toe te laten. Door

de inpassing is er per saldo sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan past daarom binnen het beleid van de provincie. Bijzondere aandacht dient er hierbij wel te zijn voor de specifieke kwaliteiten. Zoals uit de 'Laag van de beleving' blijkt, ligt het plangebied in een OV-panorama. Hier wordt gestreefd naar behoud van de openheid en de visuele relatie tussen spoor en landschap. Gesteld kan worden dat onderhavig plangebied deel uitmaakt van een bebouwingscluster en in de bestaande situatie ook reeds deels bebouwd is. Onderhavig plan heeft om die reden geen on-evenredig nadelige gevolgen voor het OV-panorama.

### 3.2.2 Verordening ruimte (2014)

#### Algemeen

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen en wordt regelmatig herzien (de laatste geconsolideerde versie is bijgewerkt tot en met het besluit van Provinciale Staten d.d. 20 december 2017). Van toepassing op het plan zijn de volgende artikelen uit de Verordening ruimte:

#### **Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking**

##### *Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking*

*Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*

- a de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;*
- b in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of*
- c indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,*
  - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,*
  - passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en*
  - zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.*

##### *Lid 2 Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau*

*Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.*

Het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is een procesvereiste dat geborgd is in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie heeft de Ladder voor Duurzame Verstedelijking ook opgenomen in de provinciale verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

### *Beoordeling plan*

Een uitgebreide onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 4.1.

#### **Artikel 2.1.7 Bollenteeltgebied**

*Lid 1 Bollenteeltgebied primair bestemmen voor bollenteelt*

*Een bestemmingsplan voor gronden binnen het bollenteeltgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 3 Teeltgebieden, laat primair bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen.*

*Lid 4 Greenportwoningen en 'Ruimte voor Ruimte' woningen*

*Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, kan ook voorzien in Greenportwoningen en 'Ruimte voor Ruimte' woningen als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek.*

### *Greenportwoningen en 'Ruimte voor Ruimte' woningen*

Een te verwachten ontwikkeling binnen het bollenteeltgebied is de bouw van zogenoemde 'Greenportwoningen' en 'Ruimte voor Ruimte'-woningen. Afspraken hierover zijn gemaakt in het kader van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (zie paragraaf 3.3.2). Maximaal 600 Greenportwoningen kunnen zowel binnen als buiten het bollenteeltgebied worden gerealiseerd. Voor het bollenteeltgebied is hierover een specifieke uitzonderingsbepaling opgenomen in de verordening, omdat de verordening binnen het bollenteeltgebied andere functies dan bollenteelt uitsluit. De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) verstrekt bouwtitels voor de realisering van Greenportwoningen. De opbrengst hiervan wordt ingezet ten behoeve van de projecten uit het meerjarenprogramma van de GOM.

### *Beoordeling plan*

Het plan betreft het realiseren 3 Greenportwoningen. Dit in overleg met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij. Hiermee wordt voldaan aan de verordening voor zover het betreft 2.1.7, lid 4.

#### **Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit**

*Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen*

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

- a de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan 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 van de kwaliteitskaart, en*
  - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*
- c als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
  - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteits-*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>kaart, en</p> <p>– het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><i>Lid 5 Afstemming op specifieke regels</i></p> <p><b>a</b> voor zover in deze verordening specifieke regels zijn opgenomen ten behoeve van bepaalde typen ruimtelijke ontwikkelingen gaan die specifieke regels voor, tenzij het bepaalde in dit artikel zich daartegen niet verzet;</p> <p><b>b</b> voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, is het provinciale compensatiebeleid van toepassing zoals vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze van compensatie.</p> |

### *Drie soorten ruimtelijke ontwikkeling*

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- 1 een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- 2 Hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen:

- *Inpassing*: Dit betreft een 'gebiedseigen' ontwikkeling, passend bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
- *Aanpassing*: Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed, of de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zonodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.
- *Transformatie*: Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.



#### *Beoordeling plan*

Het plan betreft het realiseren van een aantal woningen (ter verbetering bollenareaal) ter plaatse van een *bebouwingsconcentratie* tussen Hillegom en De Zilk. Het plan is te typeren als een gebiedseigen ontwikkeling waarmee het valt in de categorie inpassing. Het gebied is niet aangemerkt als 'gebied met topkwaliteit'. De rol van de provincie is derhalve beperkt.

### **3.2.3 Conclusie provinciaal beleid**

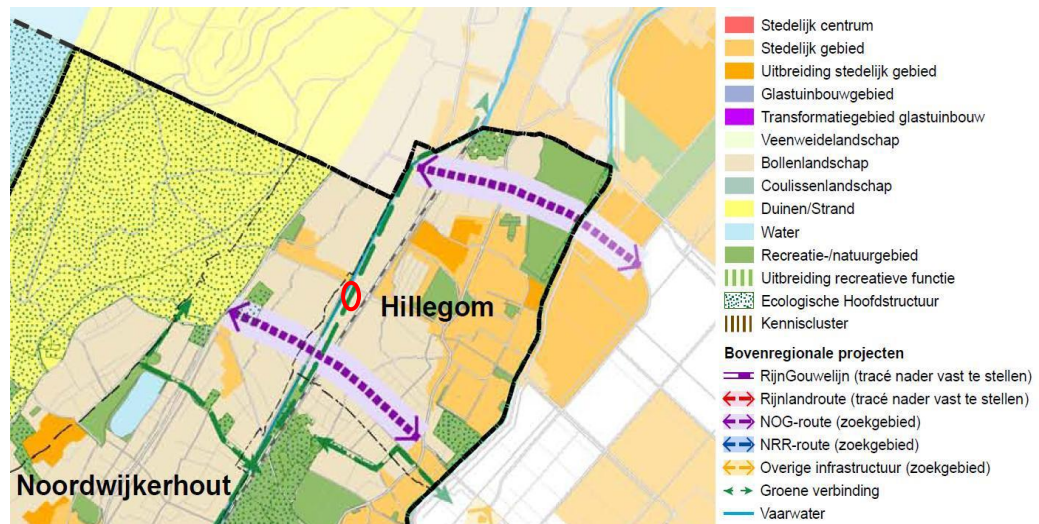
Onderhavig plan past binnen het beleids- en toetsingskader zoals hierboven beschreven. Bij onderhavig plan is sprake van een Greenportwoningen. Het betreft een opgave om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren; een van de speerpunten uit de Visie Ruimte en Mobiliteit. Daarbij wordt er voor gezorgd dat de bollengrond die verloren gaat wordt gecompenseerd en dat er geen onevenredige aantasting van de bestaande structuren en kwaliteiten plaatsvindt. De ontwikkeling past gelet op het voorgaande in het huidige provinciaal beleid en de provinciale regelgeving, zoals neergelegd in de structuurvisie en de provinciale verordening ruimte.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland (2009)**

De Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland is op 24 juni 2009 door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland vastgesteld. Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van vijftien gemeenten: Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. De regionale structuurvisie heeft geen wettelijke basis, omdat regio's niet verplicht zijn een structuurvisie op te stellen. De besluiten in deze structuurvisie zijn echter wel leidend voor structuurvisies en nota's van de gemeenten in het samenwerkingsverband. Als deze gemeenten willen afwijken van de afspraken in de visie moeten zij op regionaal niveau een oplossing vinden.

Met de Regionale Structuurvisie kiezen de Holland Rijnland-gemeenten koers voor de ruimtelijke inrichting van de gelijknamige regio. In de visie zijn een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren: bollenstreek, kustzone, stedelijk gebied en Veenweide en Plassen.



Figuur uitsnede visiekaart regionale structuurvisie

De ambities en visie van Holland Rijnland uit de Regionale Structuurvisie worden op diverse plankaarten weergegeven. De visiekaart 2020 (zie voorgaande afbeelding) laat uiteindelijk zien hoe de regio er in 2020 uitziet.

#### Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan ligt in het bollenlandschap, aan de Leidsevaart. Uit de visiekaart blijkt dat deze als groene verbinding dient te worden ontwikkeld. De Leidsevaart zelf wordt niet aangepast met onderhavig plan. Gesteld kan worden dat onderhavig plan niet strijdig is met de doelstelling voor het laten fungeren van de vaart als “groene verbinding”. Doordat de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen plaatsmaken voor woningen met tuinen wordt, zij het in geringe mate, bijgedragen aan een groen karakter van de Leidsevaart.

### 3.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (2016)

De gemeenteraden van de zes greenportgemeenten hebben op 7 juli 2016 (Hillegom), 22 juli 2016 (Katwijk), 23 juni 2016 (Lisse), 16 juni 2016 (Noordwijk en Noordwijkerhout) en 30 juni 2016 (Teylingen) de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG) vastgesteld. De intergemeentelijke structuurvisie kan worden gezien als herziening van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (2009), dat een deeluitwerking van de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland betrof. In tegenstelling tot de regionale structuurvisie heeft de intergemeentelijke structuurvisie voor de Duin- en Bollenstreek, na vaststelling door de gemeenteraden, voor die gemeenten wel een zelfbindend karakter. Het doel van de ISG is daarmee drieledig:

- het gedetailleerder dan in de Regionale Structuurvisie vastleggen van het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de vitalisering van de Duin- en Bollenstreek tot en met 2030;
- het, in tegenstelling tot de Regionale Structuurvisie, wettelijk verankeren van het ontwikkelingskader als zelfbindend ontwikkelingskader voor de greenportgemeenten;
- het verschaffen van een planologisch juridische basis voor het verevenen van plankosten op basis van de Wet ruimtelijke ordening.



Ja, mits beleid gericht op schaalvergroting, sanering en uitbreiding agrarische bebouwing met aanleg beplanting en verbetering beeldkwaliteit:

- Uitbreiding bebouwing in beginsel op locatie mogelijk onder voorwaarden behoud openheid en behoud zichtlijnen
- Uitbreiding bebouwing in beginsel op locatie mogelijk
- Achterwaartse uitbreiding bebouwing in beginsel op locatie mogelijk onder voorwaarde behoud openheid en behoud zichtlijnen

*Uitsnede Landschapsperspectief ISG (ligging plangebied in rode cirkel)*

In het ISG zijn richtlijnen gesteld voor woningbouw, werken, landschap, natuur en recreatie. Voor de uitvoering van het ISG is de Greenport Ontwikkeling Maatschappij (GOM) opgericht. Binnen het ISG zijn onder andere 600 woningen gelabeld als “Greenportwoning”. De basis om tot verbetering van de landschapskwaliteiten in de Duin- en Bollenstreek te komen, is het Landschapsperspectief. Middels het in het ISG gepresenteerde Landschapsperspectief wordt een locatiegericht beleid neergezet gericht op de landschapskwaliteit. Het plangebied van dit wijzigingsplan valt onder het ‘ja, mits’ beleid gericht op (o.a.) sanering van agrarische bebouwing met aanleg van beplanting en verbetering van de beeldkwaliteit. Uitbreiding van bebouwing op de locatie is in beginsel mogelijk, onder voorwaarde van het behoud van openheid en zichtlijnen.

#### *Beoordeling en conclusie*

De voorgestelde ontwikkeling valt binnen de kaders, doelen en ambities zoals die in de Intergemeentelijke Structuurvisie zijn vastgelegd. Dit onder meer door het uitvoeren van een saneringsopgave van agrarische bebouwing, de aanplant van gebiedsei-

gen beplanting en het inpassen in de omgeving door rekening te houden met bestaande kavelstructuur- / oriëntatie en zichtlijnen (zie paragraaf 2.2.2).

### **3.3.3 Regionale woonagenda (2017)**

Het aantal inwoners en huishoudens in Holland Rijnland neemt nog steeds toe. Daarnaast verandert de leeftijd en samenstelling van de bevolking door vergrijzing en steeds kleinere gezinnen. Om goed in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen, stelden de gemeenten in Holland Rijnland de Regionale Woonagenda 2017 op. Dit document vervangt de vorige woonagenda uit 2014. Met de woonagenda willen de gemeenten het woningaanbod de komende jaren beter laten aansluiten op de behoefte in de regio Holland Rijnland en in de subregio's Duin- en Bollenstreek, Leidse regio en Rijn- en Veenstreek.

Op de eerste plaats gaat het om de ontwikkeling van kansrijke bouwlocaties (woonmilieus). Andere belangrijke opgaven zijn het voorzien in voldoende sociale huurwoningen en passende woonruimten voor bijzondere doelgroepen, waarvoor aanvullende zorg noodzakelijk is. Met de vernieuwde Regionale Woonagenda zijn gemeenten in staat hun woningbouwplannen onderling beter af te stemmen, qua bouwjaar en woonmilieu.

In de regio Holland Rijnland blijkt dat er meer behoefte is dan enkel vanuit de regio zelf; er is een substantiële behoefte van buiten de regio. De autonome woningbehoefte in de regio is volgens de WBR van de provincie in de periode 2015-2030 30.000 woningen. In dit kader zijn de volgende 3 opgaven van belang:

1. Om in te spelen op de woningbehoefte blijft de komende jaren een forse bouwproductie noodzakelijk. Gelet op de huidige plancapaciteit is het nodig om in alle subregio's extra uitvoerbare plannen toe te voegen: tot 2030 in totaal tot ruim 5.500 woningen.
2. Gelet op het lange-termijnperspectief van verminderde groei, vergt de nieuwbouw de komende jaren extra zorgvuldigheid: gericht op de ruimtelijke afronding van de stedelijke kernen.
3. Om tijdig in te kunnen spelen op de behoefte is een variatie aan woningbouw op inbreidings- en uitbreidingslocaties gewenst, met oog voor de voor- en nadelen van verschillende oplossingen.

Om de regionale woningmarktopgave regiobaal af te stemmen, worden alle plannen beoordeeld op basis van een categorisering. Een buitencategorie is hierbij de categorie 'bestuurlijke afspraken'. Dit betreft locaties met een bijzondere status vanwege hun specifieke (boven)regionale opvangfunctie. Het betreft onder meer de 5.200 woningen in de Bollenstreek die al in de RWA2013 zijn benoemd; hieronder vallen 600 Greenportwoningen.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het plan maakt Greenportwoningen mogelijk. Dit past binnen de regionale woonagenda.

### **3.3.4 Energieakkoord Holland-Rijnland 2017-2025**

De 14 gemeenten van Holland Rijnland, waaronder Hillegom, hebben samen met de provincie Zuid-Holland, de omgevingsdienst en het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft Holland Rijnland een regionaal Energieakkoord opgesteld, dat de energietransi-

tie op regionaal niveau en het overstappen van fossiele bronnen op hernieuwbare energiebronnen tot stand zal moeten brengen.

Met dit energieakkoord wordt via een zestal uitvoeringslijnen gezamenlijk gewerkt aan de opgave om nationale doelstellingen, waarbij ingezet wordt op projecten op het gebied van energiebesparing, duurzame energie, warmte en kennis en innovatie. Door deze gezamenlijke aanpak met publieke en private partijen op het gebied van de energietransitie, kunnen projecten worden opgeschaald en innovaties sneller worden toegepast.

*Beoordeling en conclusie:*

Bij de uitwerking van de daadwerkelijke bouwplannen (fase na vaststelling wijzigingsplan) zal rekening worden gehouden met de opgaven uit het Energieakkoord.

### **3.3.5 Conclusie regionaal beleid**

Voorliggend wijzigingsplan ziet toe op een initiatief dat invulling geeft aan de regionale opgaven: De Greenportwoningen maken onderdeel uit van de bovenregionale opgave voor woningbouw.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Welstandsnota**

In de fase na de vaststelling van het wijzigingsplan, is toetsing van de omgevingsvergunning aan de Welstandsnota aan de orde. Volledigheidshalve, zijn voor die fase na vaststelling van het wijzigingsplan, in deze paragraaf de kaders van de welstandsnota weergegeven waar de bouwplannen aan zullen worden getoetst:

De welstandsnota bevat de door de Welstandscommissie bij de beoordeling toe te passen welstandscriteria. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Voor voorliggend geldt dat geen specifiek criteria zijn opgesteld. Voor de welstandscriteria geldt dan het volgende:

Het plangebied ligt in het buitengebied (gebied 16). Voor het buitengebied geldt behalve voor het welstandsvrije gebied aan de Zandlaan een regulier welstandsniveau in lijn met de bescheiden rol van de bebouwing. De beoordeling van de woongebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik. De bedrijfsgebouwen dienen sober en zorgvuldig te zijn vormgegeven met een terughoudend kleurgebruik.

*Welstandscriteria*

Bij de beoordeling van bouwplannen van de toekomstige woningen wordt er getoetst aan de hand van de volgende criteria.

#### Ligging

- hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie;
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar;
- de bebouwing is met de voorgevel gericht op de weg;
- publieke of representatieve functies zijn gericht op de weg;
- rooilijnen zijn per cluster of rij in samenhang;
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld inritten dient zoveel als mogelijk te worden beperkt;
- kleine, utilitaire gebouwtjes in het veld hebben een alzijdige oriëntatie.

#### Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- woongebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag tot twee lagen met een kap;
- zadeldak of plat dak;
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg en is per rij in samenhang;
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters;
- op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en hebben een eenvoudige vorm.

#### Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig en afwisselend;
- zeer grote lengtes zijn door middel van geleding van de wand (in materiaal of vorm) doorbroken;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume.

#### Materiaal- en kleurgebruik

- kleuren zijn traditioneel, terughoudend en contrasteren niet met de omliggende bebouwing of de omgeving (het landschap)
- hellende daken van (agrarische bedrijfspanen afgewerkt in een donkere kleur
- gevels van woongebouwen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal en/of hout
- hellende daken van woningen zijn gedekt met pannen
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- houtwerk is geschilderd of gebeitst
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op de hoofdmassa

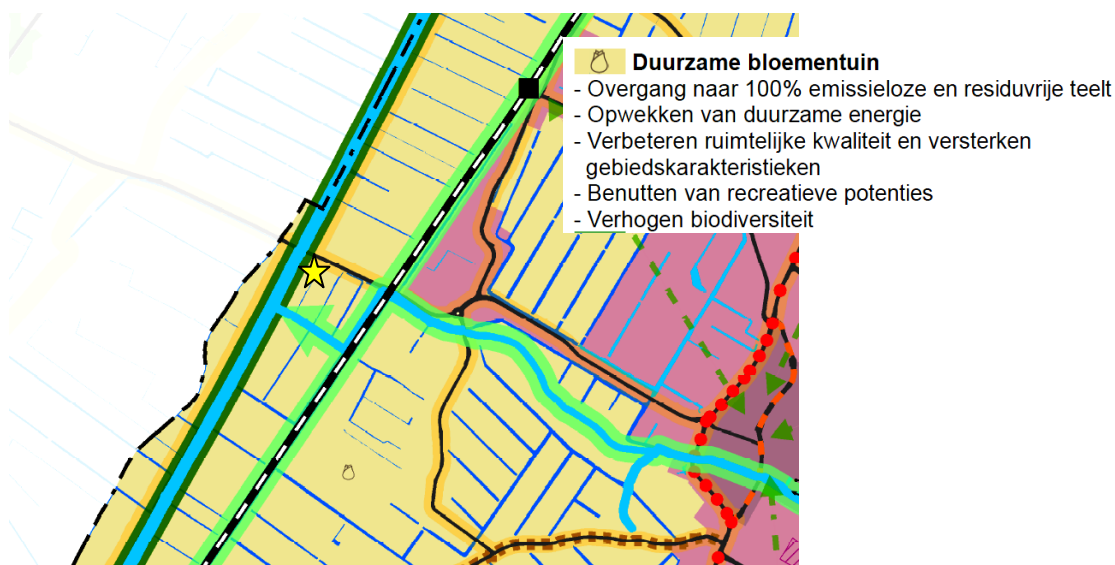
De te realiseren nieuwe woningen zullen aan deze welstandseisen voldoen.

### **3.4.2 Omgevingsvisie Hillegom 2030 en uitvieringsprogramma Duurzaamheid 2018-2021**

De gemeenteraad heeft op 22 februari 2018 de Omgevingsvisie Hillegom 2030 'Heerlijk Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland' vastgesteld. In de Omgevingsvisie

beschrijven we op hoofdlijnen de koers van Hillegom op weg naar 2030. Duurzaamheid is het leidende principe.

Met de Omgevingsvisie als kompas wil de gemeente, samen met inwoners en ondernemers, ook doelen bereiken op het gebied van duurzaamheid ('people, planet en profit'). Initiatieven moeten niet alleen bijdragen aan de kernkwaliteit van het deelgebied, maar ook aan een duurzame toekomst voor Hillegom en omgeving. Om de duurzaamheidsambities van de Omgevingsvisie te kunnen verwezenlijken heeft de gemeenteraad een Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2018-2021 vastgesteld.



*Uitsnede uit omgevingsvisie met aanduiding plangebied (gele ster)*

In de Omgevingsvisie is Hillegom verdeeld in 6 deelgebieden. Per deelgebied zijn de belangrijkste karakteristieken en koers omschreven. Voor onderhavig plangebied geldt de aanduiding 'duurzame bloementuin'. Dit is het bollenteeltgebied. Het bollengebied is als onderdeel van de Greenport Duin- & Bollenstreek van grote economische waarde voor Nederland. In de Duurzame bloementuin staat de verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de economische vitaliteit voorop. Het bollengebied moet de komende jaren worden getransformeerd tot een proeftuin voor duurzame en vitale teelt van bloemen, bollen, knollen en vaste planten.

Hier geldt als beleid:

- een 100% emissieloze en residuvrije teelt met een duurzaam bodemgebruik;
- landschappelijke kwaliteitsverbetering met behoud of versterking van de gebiedskarakteristieken, waaronder (de beleving/zichtbaarheid van) cultuurhistorische elementen, openheid en structuren;
- het realiseren van een robuust klimaatbestendig watersysteem;
- het verhogen van de karakteristieke natuurwaarden;
- het bollentoerisme;
- energiebesparing en/of de opwekking van duurzame energie.

Ook andere initiatieven die bijdragen aan bovenstaande punten kunnen rekenen op een positieve grondhouding van de gemeente.



#### *Beoordeling en conclusie*

Met onderhavig plan wordt een drietal woningen in een kleinschalig woonbuurtje gerealiseerd. Met het plan kan worden bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de gebiedskarakteristieken. De drie woningen zullen zoveel mogelijk voldoen aan de duurzaamheidsprincipes. Dit zal bij de bouwkundige / architectonische plannen worden uitgewerkt. Met het plan wordt de verdere ontwikkeling van het gebied met duurzame bollenteelt niet belemmerd.

#### **3.4.3 Conclusie**

Het initiatief voor woningbouw met gebruikmaking van de mogelijkheden van regelingen voor Greenportwoningen is passend binnen de huidige gemeentelijke ruimtelijke beleidskaders.

## 4 Uitvoerbaarheid - onderzoeken

### 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 4.1.1 Wettelijk kader

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

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

#### 4.1.2 Toetsing

##### **Het plan**

Voorliggend wijzigingsplan ziet toe op het functionele en ruimtelijke programma zoals beschreven in paragraaf 2.3.3. In het kort betreft het de mogelijkheid tot bouw van maximaal 3 nieuwe woningen.

##### **Wordt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt?**

Om dit vast te stellen moet eerst worden bekeken wat een stedelijke ontwikkeling precies inhoudt. Een stedelijke ontwikkeling is in het Besluit ruimtelijke ordening als volgt gedefinieerd:

- Artikel 1.1. lid 1 aanhef en onderdeel i:
  - stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Andere stedelijke voorzieningen: In het Besluit ruimtelijke ordening is geen begrip opgenomen over wat onder “andere stedelijke voorzieningen” moet worden verstaan.

##### **Beoordeling stedelijke ontwikkeling of niet?**

Het realiseren van woningen is een stedelijke ontwikkeling in de zin het Besluit ruimtelijke ordening. Het betreft hier 3 zogenaamde GOM-woningen.

Hiernaast dient te worden beoordeeld of het project ook gezien zijn schaal en aard moet worden getoetst aan de Ladder. Uit jurisprudentie is namelijk inmiddels gebleken dat bij kleinschalige projecten, zoals de bouw van enkele woningen, geen toetsing vereist wordt. De jurisprudentie legt momenteel de grens van een kleinschalig plan op ongeveer 12 woningen. Onderhavig plan betreft 3 woningen en kan dus als kleinschalig worden beschouwd. Om die reden is het nalopen van de ladder niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel de behoefte aan de woningen te worden aangetoond. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2 en 3.3.3.

## **4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### ***Inleiding***

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 m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

### ***Beoordeling plan***

Het wijzigingsplan biedt de mogelijkheid om woningen te realiseren. Dit is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk ontwikkelingsproject).

Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. In dit kader is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De memo<sup>3</sup> is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Uit het rapport blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht hoeven te worden. Aanvullend kan worden gesteld dat het milieubelang in het kader van dit wijzigingsplan in de navolgende paragrafen in voldoende mate afgewogen wordt. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

#### ***Formeel m.e.r.-beoordelingsbesluit***

Er is formeel door het dagelijks bestuur van de Omgevingsdienst West-Holland een besluit genomen inzake het niet uitvoeren van een m.e.r. Dit besluit is toegevoegd als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

#### ***Conclusie***

Het initiatief dat met voorliggend wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt is van dien aard dat er geen wettelijke verplichting is tot het opstellen van een milieueffectrapport (MER) en het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

### **4.3 Bedrijven en milieuzonering**

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
- 2 laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Richtinggevend hierin is de methodiek zoals uiteengezet in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”.

#### ***Ad 1. Past de nieuwe functie in de omgeving?***

Voorliggend plan ziet toe op het realiseren van woningen. Het plangebied ligt ten westen van Hillegom, min of meer in een ‘oksel’ van twee bebouwingslinten. In de omgeving bevinden zich agrarische bedrijven, agrarische handelsbedrijven, niet-agrarische bedrijven en woningen. De agrarische bedrijven betreft tuinbouw. De percelen bevinden zich direct rondom het perceel waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd, de niet-agrarische bedrijven liggen aan de overzijde van de Beeklaan. Direct aangrenzend aan het plangebied bevinden zich woningen. Dit geldt ook voor de overzijde van de Leidsevaart. De combinatie van functies in het gebied, maakt dat het gebied gekarakteriseerd wordt als “gemengd gebied”. In een dergelijk gemengd gebied zijn woningen een passende functie.

---

<sup>3</sup> Vormvrije m.e.r.-beoordeling, wijzigingsplan Beeklaan Hillegom, SAB, kenmerk 170460, 9 mei 2018.

## ***Ad 2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?***

De VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” biedt handreikingen voor een verantwoorde inpassing van gevoelige functies nabij bedrijven. Het project betreft de realisatie van een hindergevoelige bestemming (wonen). Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor aan te houden afstanden tussen gevoelige functies (wonen) en hinderveroorzakende functies (bedrijven). Deze afstanden zijn afhankelijk van het type gebied. De omgeving van voorliggend plangebied kan worden aangemerkt als gemengd gebied.

Het huidige bestemmingsplan laat bedrijvigheid toe van categorie 3.1 op de locatie Zuider Leidsevaart 12. De aan te houden richtafstand voor deze categorie, bedraagt in gemengde gebieden, 30 m. De afstand tot het voorliggende plangebied en deze bedrijfslocatie is meer dan 30 m. Voorts geldt dat in de nabijheid van het plangebied agrarische bedrijvigheid in de vorm van bollencultuur en tuinbouw is toegestaan. Dergelijke bedrijvigheid wordt in de VNG-publicatie aangemerkt als milieucategorie 2. De minimale richtafstand is in dat geval voor gemengde gebieden, 10 m. De afstand tussen de locatie van de nieuwe woningen en de desbetreffende agrarische bedrijven bedraagt meer dan 10 m. De nieuwe woonfunctie brengt geen belemmeringen met zich mee voor omliggende bestaande bedrijven en er zijn geen bedrijven in de omgeving die zorgen voor een slecht woon- en leefklimaat in het plangebied. Op grond van jurisprudentie, dient voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij “open teelt” evenwel een nadere afweging te worden gemaakt. Dit omdat, vanwege het ontbreken van wetgeving, er een in de praktijk gegroeide vuistregel is ontstaan die aangeeft dat er een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object, zoals een woning, in acht moet worden genomen. Navolgende paragraaf ziet toe op de nadere afweging.

### ***Gewasbestrijding***

De nieuwe woonbestemming ligt op enige afstand van gronden die in gebruik zijn of kunnen worden genomen voor agrarische (bollen)teelt. De vraag doet zich voor in hoeverre de teelt kan leiden tot overlast. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. Het Lozingenbesluit open teelt en veehouderij (Lotv) heeft als doel de reductie van bestrijdingsmiddelen in het water. De afstanden en teeltvrije zones die in het Lozingenbesluit worden genoemd zijn gerelateerd aan het oppervlaktewater. Het buurperceel is derhalve gebonden aan wetgeving die toeziet op het aanhouden van een afstand tot oppervlakte water.

Aanvullend hierop is voor wat betreft de beoogde woonfunctie van voorliggend wijzigingsplan, de volgende afweging gemaakt:

Op 29 januari 2014 is een rapport verschenen van de Gezondheidsraad. Uit dat rapport blijkt dat nog weinig bekend is over gewasbeschermingsmiddelen en de gevolgen voor de gezondheid voor omwonenden. Nader onderzoek is nodig. Aangegeven wordt dat de minimaal gewenste afstanden (50 m) eigenlijk onvoldoende onderbouwd kunnen worden en er op dit moment geen goed gemotiveerde richtafstanden zijn. De Gezondheidsraad adviseert dat de kennis en naleving van de regels met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen moet verbeteren en dat de communicatie tussen agrariërs en nabuur meer aandacht verdient. Men stelt wel dat de overheid bufferzones kan instellen, maar over de grootte hiervan kan en durft de raad niets te zeggen. Het blootstellingsrisico is namelijk afhankelijk van meerdere factoren zoals gebruikte middelen, gebruikte spuittechniek, windsnelheid en windrichting. Daardoor kan er geen globale (of specifieke) richtlijn worden gegeven die wetenschappelijk kan worden onderbouwd. In het kader van ruimtelijke ordening is dus elke afstand in feite arbitrair. Het telen van bollen kent sowieso vanuit de VNG-publicatie geen specifieke richtafstanden voor milieuzonering. Wel bestaat jurisprudentie waarin qua richtafstand wordt aangesloten op de richtafstand voor het telen van fruit. In deze jurisprudentie wordt voor bollenteelt qua richtafstand aangesloten bij fruitteelt doordat niet voldoende aangetoond waarom bij het telen van bollen kon worden afgeweken van de richtafstand die geldt voor fruitteelt. Er dient echter wel een verschil te worden gemaakt tussen bollenteelt en fruitteelt. Reden dat dit niet in de jurisprudentie naar voren komt is dat in het specifieke geval niet is ingegaan op de essentiële verschillen tussen het telen van bollen en het telen van fruit. In Hillegom is bollenteelt een zeer ruim vertegenwoordigde agrarische functie. Van oudsher zijn Hillegom en bollenteelt met elkaar verbonden. Het aanhouden van een richtafstand van 50 meter zorgt dat in Hillegom op vele plekken geen gevoelige functies meer mogelijk zijn. In de praktijk binnen de gemeente Hillegom blijkt dat bollenteelt en gevoelige functies wel samengaan. De reden waarom bij bollenteelt wel kan worden afgeweken van de richtafstand heeft te maken met de afstand tot de grond van de spuitactiviteiten, het spuiten bij afwezigheid van wind en de zeer korte spuitperiode. De richtafstand voor de teelt van fruit en bollen uit de genoemde jurisprudentie komt voort uit de spuitzone in het kader van gewasbescherming. Het gebruik van chemicaliën is hiervan de oorzaak. Het gebruik van chemicaliën bij bollenteelt beslaat slechts een zeer korte periode (2 à 3 weken) van het jaar. Het betreft de periode dat de bollen in bloei staan. Bij fruitteelt is deze periode veel langer doordat het gewas boven de grond blijft groeien en meer en langer bescherming nodig heeft. Hierbij wordt het spuiten van bollen alleen uitgevoerd bij windstilte, omdat anders de chemicaliën "wegwaaien". Bij fruitteelt dat veelal op stam (bomen) wordt gekweekt, is het "wegwaaien" minder erg, doordat de naastgelegen fruitbomen dit sneller zullen opvangen. Ook vindt het spuiten van bollen plaats op een afstand van maximaal 50 cm boven de grond om "wegwaaien" te voorkomen. Door deze wijze van spuiten, is de kans op overlast van chemicaliën nihil. Bij fruitteelt is de hoogte waarop gespoten wordt veel hoger, waardoor "wegwaaien" sneller zal plaatsvinden. Om deze reden wordt het verantwoord geacht af te wijken van de van de richtafstand ten aanzien van bollenteelt.

Aanvullend kan het volgende gesteld worden over de specifieke locatie van dit wijzigingsplan: de locatie grenst aan de oostzijde aan een perceel dat voor de bollenteelt kan worden gebruikt. Aan de zuidzijde grenst het plangebied ook aan een agrarisch perceel, maar dit is dermate klein dat het in de praktijk niet voor bollenteelt zal worden gebruikt. Hiermee kan uitsluitend hinder zijn van drift van chemische gewasbescherming vanaf het genoemde agrarische perceel aan de oostzijde. Hiervan kan uitsluitend sprake zijn van een oostenwind, omdat alleen dan bestrijdingsmiddelen vanaf dit perceel richting de woningen zouden kunnen waaien. Dit is een windrichting die maar zeer zelden voorkomt. Bij de overheersende windrichting zuidwest is geen sprake van hinder. Hetzelfde geldt voor de windrichtingen noord en zuid. In Nederland is er maar in 5% van de gevallen sprake van een oostenwind. De teler zal altijd bij het spuiten daarnaast altijd rekening houden met de overheersende windrichting en dus zeker bij

oostenwind niet spuiten. Daar komt bij dat het bij oostenwind meestal droog weer is; immers: bij een oostenwind komt de lucht vanuit het Europese vasteland en bij gebrek aan veel water is de lucht dan vaak droog. Dit is bij voorbaat geen geschikte periode om te spuiten, aangezien in de meeste gevallen wordt gespoten om schimmel tegen te gaan en deze gedijen juist bij vochtig weer. Om die reden zal ook worden gespoten bij vochtig weer. Daarnaast wordt natuurlijk ook gespoten tegen onder meer onkruid en luizen, maar hiervoor geldt dat de teler hiervoor een geschikte dag zal kiezen waarbij in ieder geval geen sprake is van een oostenwind.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft gevraagd om, aanvullend aan voorgaande, een windhaag te plaatsen van 1,5 m tussen de nieuwe tuinen van de woningen en de bollenteeltgronden. Aan deze eis wordt voldaan. Er zal, op de oostrand van de woonpercelen 6, 7 en 8 en aansluitend in de groenstrook direct ten noorden van woonperceel 6, een groene haag worden gerealiseerd van 1,5 m hoog. Gedacht wordt aan bijvoorbeeld hедера. Op de navolgende kaart is aangegeven waar deze windhaag zal worden gerealiseerd. De windhaag wordt middels een voorwaardelijke verplichting in de regels gewaarborgd.



#### *Conclusie gewasbestrijding*

Het aspect 'gewasbestrijding' werpt geen belemmering op voor voorliggend initiatief.

#### **Algehele conclusie**

Het aspect "milieuzonering" is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.



## 4.4 Bodem

### ***Inleiding***

Voordat een wijzigingsplan kan worden vastgesteld, moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater in het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Onderhavig plan betreft nieuwbouw en een functieverandering. Om die reden is in mei 2014 een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd door IDDS.

### ***Verkennend bodemonderzoek***

Er is een verkennend bodemonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. Doel van het onderzoek was vast te stellen of het voormalige, dan wel het huidige, gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennende bodemonderzoek, conform NEN5740, beoogde het verkrijgen van inzicht in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem.

### Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied betrof de hele ontwikkelingslocatie aan de Beeklaan (achter nr. 69). Onderhavig plangebied maakt hier deel van uit. Hierna wordt allereerst ingegaan op de onderzoeksresultaten. Daarna wordt kort besproken wat dit betekent voor onderhavig plangebied.

### Onderzoeksresultaten gehele onderzoekslocatie

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

#### ***Bovengrond***

- in de bovengrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemd materiaal (puin e.d.) waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met kwik, lood, zink, drins, heptachloorepoxide en hexachloorbenzeen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, OCB's, PCB's, PAK en minerale olie.

#### ***Ondergrond***

- in de ondergrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemd materiaal (puin e.d.) waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de ondergrond is licht verontreinigd met kwik en lood en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, OCB's, PCB's, PAK en minerale olie.

#### ***Grondwater***

- het grondwater is licht verontreinigd met xylenen en naftaleen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCI en minerale olie.

---

<sup>4</sup> Rapport betreffende een verkennend bodemonderzoek Beeklaan (achter nr. 69) te Hillegom; 1402G091/DBI/rap1; IDDS; 2 mei 2014.

## *Asbest*

- op het maaiveld is asbesthoudend materiaal aangetroffen.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is. Belemmeringen inzake afgifte van een omgevingsvergunning worden niet voorzien. Geadviseerd wordt wel aandacht te schenken aan het (plaatselijk) aangetroffen asbestmateriaal.

### Relevante onderzoeksresultaten voor onderhavig plangebied

Ook voor onderhavig plangebied geldt dat de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel verworpen moet worden. Ook hier geldt dat de gemeten waarden dermate gering zijn dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming niet noodzakelijk is. Wat betreft asbest geldt dat de locatie waar asbestmateriaal is aangetroffen, buiten de grenzen van het plangebied van dit wijzigingsplan valt. Nader onderzoek is voor het plangebied formeel niet noodzakelijk.

### **Asbestinventarisatie gebouwen**

Er is een asbestinventarisatie uitgevoerd ter hoogte van de bestaande gebouwen op de locatie Beeklaan 59 <sup>5</sup>. Deze zijn grotendeels gelegen binnen het plangebied van dit wijzigingsplan.

De aanleiding van het onderzoek was het inzichtelijk maken van de asbestverdachte toepassingen van de loods en de kassen t.b.v. totaal sloop van de gebouwen. Het onderzoek heeft enkele asbestverdachte toepassingen en installaties onderscheiden. Het onderzoek geeft hiermee ook inzicht in de kans dat er asbest aanwezig is op het terrein. Wat betreft het dak van de loods (golfplaten) wordt gesteld dat het materiaal verweerd maar niet beschadigd is; de kans op vezelemissie is hiermee gering. Dit is een belangrijke aanwijzing dat er niet hoeft te worden verwacht dat er sprake is van asbestresten binnen het plangebied aanwezig zijn.

Verder blijkt er uit het onderzoek dat voor zover er sprake is van asbesthoudende onderdelen in de gebouwen, het materiaal in goede staat verkeert en niet beschadigd is. Hierover wordt gesteld dat saneren op korte termijn niet noodzakelijk is en dat geadviseerd wordt om het materiaal voor sloop- en renovatiewerkzaamheden te saneren.

### **Asbestverwijdering en sloop**

De asbest in de gebouwen is inmiddels op basis van voornoemd rapport verwijderd. Er heeft een eindcontrole plaatsgevonden waaruit blijkt dat de gebouwen worden vrijgegeven voor sloop. De sloop van de gebouwen vindt momenteel plaats.

---

<sup>5</sup> Asbestinventarisatierapport betreffende een loods & kassen aan de Beeklaan 59 te Hillegom, Dalmulder Milieumanagement, 17 oktober 2018, kenmerk DM18-AI122.

### **Asbest in bodemonderzoek**

Na de sloop van de gebouwen zal er nog een onderzoek plaatsvinden naar de bodem- en halfverhardingen ter plaatse van het plangebied conform de NEN 5707. Dit onderzoek vindt plaats tijdens de procedure van het ontwerp-wijzigingsplan Mede op basis van het verkennend bodemonderzoek en de asbestinventarisatie gebouwen wordt op voorhand niet verwacht dat er hier substantiële verontreinigingen uit naar voren komen.

### **Conclusie**

Het aspect “bodem” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. Het onderzoek asbest in bodem zal nog worden uitgevoerd en te zijner tijd worden toegevoegd aan dit wijzigingsplan.

## **4.5 Geluid**

### **Inleiding**

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of industrieterreinen het woonmilieu mag belasten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen “geluidsgevoelige objecten” en “niet geluidsgevoelige objecten”. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van (spoor)wegen en/of ‘grote lawaaimakers’ (industrieterreinen).

Bij onderhavig wijzigingsplan worden geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt (woningen). In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gezonde industrieterreinen. Wel ligt het plangebied nabij een spoorweg en nabij wegen. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het weg- en spoorweglawaai.

### **Onderzoek**

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake onderhavig plan<sup>6</sup>. Op basis van onderhavig onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. De geluidbelasting vanwege de Beeklaan bedraagt maximaal 50 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Wel wordt voldaan aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Nader onderzoek naar maatregelen is noodzakelijk;
2. De geluidbelasting vanwege de Zuider Leidsevaart bedraagt maximaal 30 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Verder onderzoek is niet noodzakelijk;
3. De geluidbelasting vanwege de Noorder Leidsevaart bedraagt maximaal 34 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Verder onderzoek is niet noodzakelijk;
4. De geluidbelasting vanwege de spoorlijn Leiden-Haarlem bedraagt maximaal 56 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Wel wordt voldaan aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Nader onderzoek naar maatregelen is noodzakelijk;

---

<sup>6</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Beeklaan, Hillegom, Gemeente Hillegom, SAB, 26 april 2018, kenmerk 170460.

5. Onderzoek naar maatregelen zijn gezien de beperkte omvang van het plan financieel niet doelmatig, tevens zijn er bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard;
6. Toetsing aan het geluidbeleid van de gemeente Hillegom wijst uit dat hogere grenswaarden zonder meer kunnen worden aangevraagd. Daarom worden de volgende hogere grenswaarden aangevraagd.
  - voor de meest noordelijke woning een waarde van 50 dB voor de 2<sup>e</sup> verdieping vanwege de Beeklaan;
  - voor de meest zuidelijke woning een waarde van 56 dB voor de 1e en 2e verdieping vanwege de spoorlijn Leiden-Haarlem
  - voor de middelste woning een waarde van 56 dB voor de 2e verdieping vanwege de spoorlijn Leiden-Haarlem;
7. De gecumuleerde geluidbelasting vanwege het weg- en spoorweglawaaï bedraagt maximaal 56 dB exclusief aftrek conform artikel 110g uit de Wet geluidhinder. Om de binnenwaarde van 33 dB te kunnen borgen is daarom een gevelwering van 23 dB gewenst. Een gevelwering van 23 dB is eenvoudig realiseerbaar. In een aanvullend onderzoek bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen dienen de benodigde gevelmaatregelen te worden bepaald.

### **Conclusie**

Het aspect 'geluid' zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig wijzigingsplan.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1.500 woningen of 10 hectare bruto vloeroppervlak kantoren.

Daarnaast worden in het Besluit gevoelige bestemmingen, bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling. Dit betreft bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen.

Bij alle projecten moet ten slotte sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### **Toetsing**

Het wijzigingsplan voorziet in de nieuwbouw van een 3-tal woningen. Dit aantal is dermate laag dat gesteld kan worden dat het plan conform de ministeriële regeling kan worden beschouwd als 'NIBM'-project (projecten tot 1.500 woningen). Om die reden is een nadere toetsing niet mogelijk.

Ook worden binnen onderhavig plan geen bestemmingen mogelijk gemaakt die op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen, zijn aangemerkt als extra gevoelig voor luchtkwaliteit.

Ten slotte is in het kader van de goede ruimtelijke ordening onderzocht of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om dit te onderzoeken is gebruik gemaakt van de monitoringstool van de rijksoverheid<sup>7</sup>. In deze monitoringsstool zijn kaarten opgenomen van de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) voor zowel het verleden als de toekomst. Hieruit blijkt dat de concentraties van de maatgevende stoffen (fijn stof PM<sub>10</sub> en stikstofdioxide NO<sub>2</sub>), zowel in peiljaren voor de huidige situatie als in de toekomstige situatie (2015, 2020 en 2030) onder de grenswaarden van 40 µg/m<sup>3</sup> liggen. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

### **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

## **4.7 Externe veiligheid**

### **Inleiding**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10<sup>-6</sup>). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dode-

---

<sup>7</sup> <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

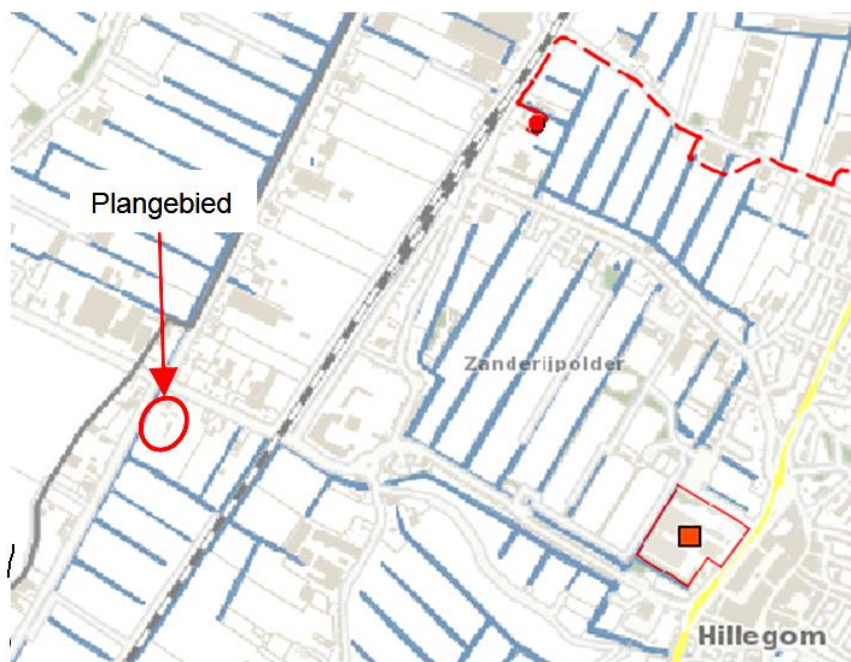
lijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevb en Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

### *Toetsing*

Hieronder is een uitsnede van de provinciale risicokaart opgenomen. Uit de afbeelding blijkt dat er een tweetal risicobronnen zijn, die nadere analyse verlangen, namelijk een Bevi-inrichting en een gasleiding.



*Uitsnede [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)*

De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting ligt op ruim 1.300 meter van het plangebied. Het betreft Draka interfoam, een bedrijf dat voornamelijk PU schuim fabriceert en daarvoor gevaarlijke stoffen opslaat. De PR  $10^{-6}$  contour ligt op de terreingrens, het plangebied bevindt zich hier dus 1.300 meter vandaan. Het aspect plaatsgebonden risico van het bedrijf vormt dan ook geen belemmering voor de nieuwbouw van woningen in het

plangebied. Hetzelfde geldt voor de gasleiding die ten noorden van het plangebied ligt. Deze ligt op ruim 1.000 meter. De PR 10<sup>-6</sup> contour van deze gasleiding reikt niet tot in het plangebied. De desbetreffende gasleiding vormt eveneens geen belemmering voor de nieuwbouw van de woningen in het plangebied. Dit geldt ook voor het groepsrisico. De afstanden tot de dichtstbijzijnde Bevi-inrichting en gasleiding is dermate groot dat de realisatie van 3 woningen in het plangebied niet zal leiden tot een zichtbare toename van het groepsrisico dat samenhangt met de Bevi-inrichting en gasleiding, laat staan dat de oriëntatiewaarde overschreden zal worden als gevolg van de 3 nieuwe woningen die met voorliggend wijzigingsplan worden mogelijk gemaakt.

### **Advies veiligheidsregio**

De veiligheidsregio Hollands Midden heeft een adviesrapport uitgebracht<sup>8</sup> waarin op de risico's wordt ingegaan op de veiligheidsaspecten. Dit advies is als bijlage bijgevoegd. Het belangrijkste deel van het advies is hieronder opgenomen.

In de omgeving zijn geen externe veiligheidsaspecten aanwezig, het risico in het kader van externe veiligheid is daarom verwaarloosbaar. Onderstaande punten zijn gebaseerd op ongevallen zoals een woningbrand binnen de plangrenzen.

| <b>Rampenbestrijding</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Materieel                | Voldoende capaciteit inzetbaar, zo nodig wordt er opgeschaald via de standaard alarmeringsprocedure.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bereikbaarheid           | Het bouwwerk ligt aan de doorgaande weg. De locatie is goed bereikbaar via diverse toegangswegen en de wegafmetingen zijn voldoende.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Tijd                     | De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt 8 minuten voor gebouwen met een woonfunctie. Er is een gemiddelde overschrijding van de opkomsttijd van 3 minuten.<br>Conform lid 2 van artikel 3.2.1. van het Besluit veiligheidsregio's kan voor bepaalde locaties gemotiveerd een andere opkomsttijd worden vastgesteld. In deze specifieke situatie adviseren wij u deze geringe overschrijding te accepteren mede gezien de realisatie van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen welke (behoren te) voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit.<br>Wel adviseren wij u terughoudend te zijn met snelheid beperkende voorzieningen tussen de brandweerkazerne en de planlocatie |
| Bluswater                | De primaire bluswatervoorziening is nog niet geprojecteerd in het plangebied. Graag ontvangen wij te zijner tijd een voorstel met de projecteringstekeningen van de brandkranen en eventuele andere bluswater win mogelijkheden, inclusief de gereserveerde opstelplaats van het brandweervoertuig. In basis schrijft het Bouwbesluit een primaire bluswatervoorziening voor binnen 40 meter van de toegang van een gebouw. Omdat dit praktisch vaak niet haalbaar is, denkt de brandweer graag met u en het drinkwaterbedrijf in gesprek.<br>De benodigde secundaire bluswaterwinning is toereikend. Het open water ligt binnen een afstand van 160 meter vanaf de opstelplaats.                                                                             |
| Slachtoffers             | Geen bijzonderheden, uitgegaan wordt van zelfredzame personen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Zelfredzaamheid</b>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Schuilen / vluchten      | Schuilen is niet van toepassing aangezien er geen externe veiligheidsaspecten relevant zijn.<br>Het veilig ontvluchten van het gebouw bij een brand komt in de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen naar voren. De ontvluchting vanuit het plangebied naar de openbare weg is voldoende mogelijk. Voor het bestemmingsplanadvies geen bezwaren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

<sup>8</sup> VRHM-advies wijzigingsplan Kalkhovenbrug Beeklaan 69 Hillegom, 21 maart 2018, zaaknummer Z-2018-078270, kenmerk UIT-2018-074532.

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mogelijkheden tot handelen | Ruimtelijk relevante maatregelen ten aanzien van externe veiligheid zijn niet van toepassing aangezien er geen externe veiligheidsaspecten relevant zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Alarmering                 | Voor alarmering van de bevolking, bij calamiteiten buiten het bouwwerk, wordt gebruik gemaakt van de waarschuwings-alarmeringssirene. De meest nabijgelegen WAS-paal ligt op ongeveer 880 meter, regulier wordt voor de sirene een dekkingscirkel van 800 meter aangehouden. Gezien de ontwikkelingen van het NL-alert systeem en daarmee op termijn de afschaffing van de WAS-palen wordt niet geadviseerd alsnog in een WAS-paal voor dit gebied te voorzien.<br>Voor de tijdige alarmering van de aanwezige personen bij brand is het van belang, dat er wordt voorzien in rookmelders. Dit zal nader naar voren komen bij de omgevingsvergunningsaanvraag activiteit bouwen. |
| Inschatten gevaar          | Inschatting van gevaar door externe veiligheidsaspecten zijn niet aan de orde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### **Conclusie**

Het aspect “externe veiligheid” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

## **4.8 Luchthavenindelingsbesluit**

### **Inleiding**

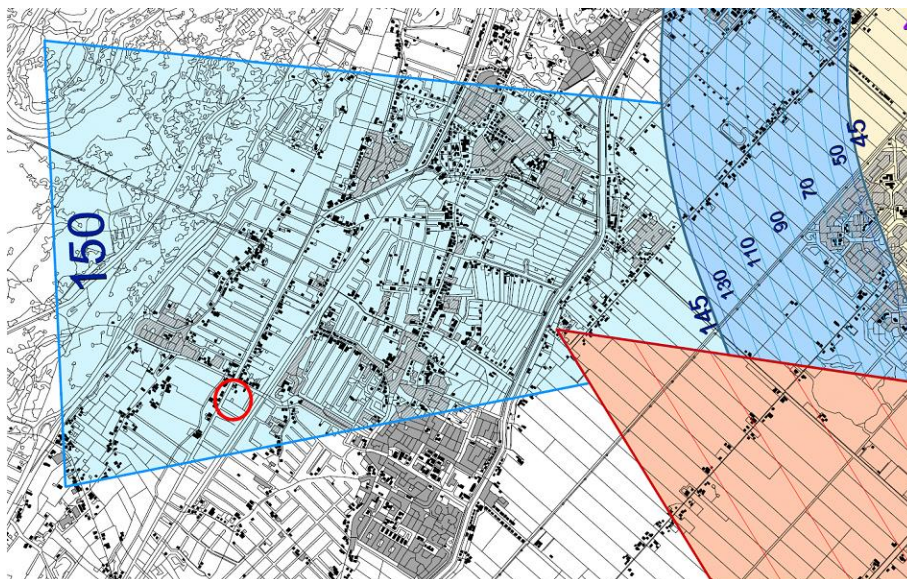
Het plangebied ligt nabij de Buitenveldertbaan van de luchthaven Schiphol. Om die reden is het LIB van toepassing. In het besluit zijn regels opgenomen, waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven, die zijn gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchtverkeer. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen. De laatste wijziging is per 1 januari 2018 in werking getreden.

In het LIB zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het plangebied valt binnen het beperkingengebied. Binnen het beperkingengebied worden weer verschillende deelgebieden onderscheiden met specifieke regels. Voor het plangebied zijn de regels gesteld met betrekking tot bouwhoogten van toepassing.

### **Toegestane beperking bouwhoogten**

De navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de kaart Toetshoogtes (bijlage 4) behorende bij het LIB. Hierop is weergegeven dat de toegestane hoogte van bebouwing in het plangebied 150 m bedraagt. Dit is geregeld in artikel 2.2.2, lid 1 van het LIB. De hoogtematen zijn gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven Schiphol: -4 m N.A.P. Dit betekent dat de toegestane bouwhoogte binnen het plangebied +146 m N.A.P. bedraagt.





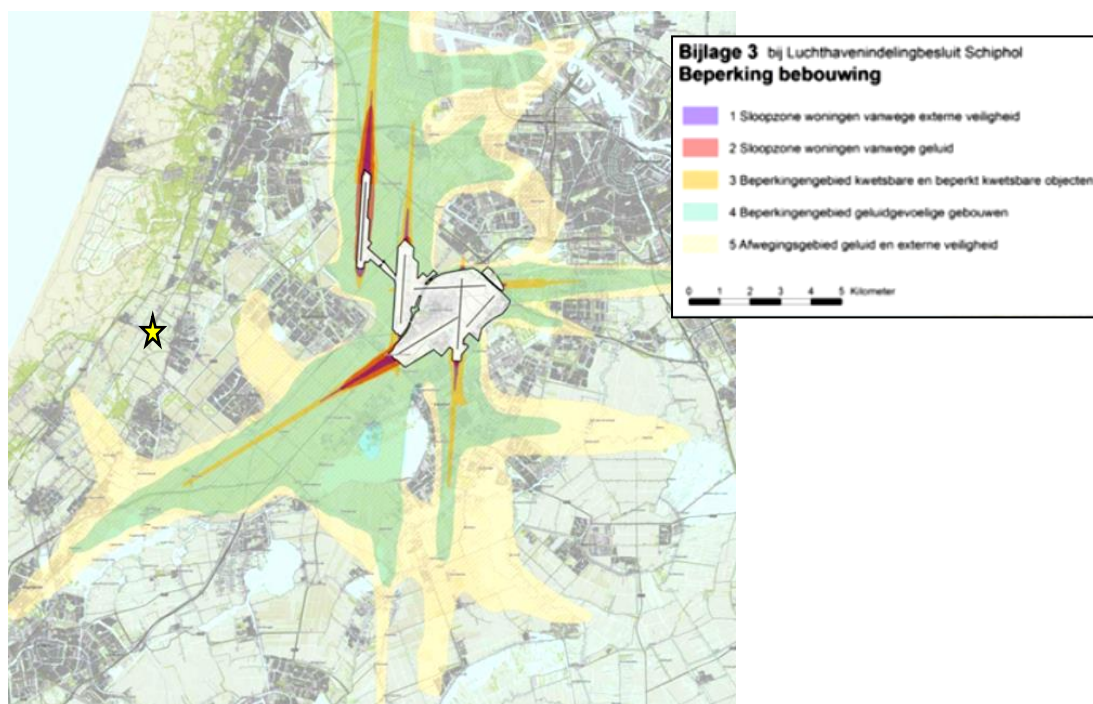
*Uitsnede bijlage 4 LIB, plangebied in rode cirkel*

Het wijzigingsplan laat geen bebouwing toe die hoger is dan + 146 m N.A.P. De maximaal toegestane bouwhoogte is ruim lager dan de maximaal toegestane hoogte van het LIB. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met artikel 2.2.2 van het LIB.

### **Beperkingengebied Bebouwing**

Het plangebied ligt binnen het beperkingengebied van Schiphol zoals opgenomen in bijlage 2 bij het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib). Aan de ligging binnen het beperkingengebied zijn verder geen eisen gesteld.

In bijlage 3 van het Lib zijn de beperkingsgebieden voor bebouwing aangegeven. Het plangebied ligt niet in 1 van de 5 zones als bedoeld in bijlage 3.



*Uitsnede uit kaartbeeld bijlage 3 LIB met aanduiding plangebied (gele ster)*

### **Conclusie**

Ondanks de op het plangebied van toepassing zijnde beperkingen uit het Luchthaven-indelingsbesluit, zijn er geen belemmeringen aanwezig voor het wijzigingsplan. De bouwregels van voorliggend wijzigingsplan die toezien op toegestane hoogte van toekomstige bebouwing zijn niet strijdig met het LIB.

## **4.9 Cultuurhistorie**

### **Wettelijk kader**

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Navolgende paragraaf geeft daar invulling aan.

### **Provinciaal beleid cultuurhistorie**

De provincie Zuid-Holland heeft kaarten vervaardigd waarin de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland is vastgelegd. Dit project is opgezet om het beleid en alle verantwoordelijkheden die de provincie heeft op het gebied van cultureel erfgoed - archeologie, nederzettingsgeschiedenis en landschapsbehoud - te onderbouwen en te integreren. Zo kan de waardering, de toetsing en de actieve bescherming van historische kwaliteiten worden verbeterd. De kaarten vestigen de aandacht op onder meer de landschapsvorming in het poldersysteem. Uit de kaart blijkt dat het plangebied is gelegen in het *topgebied de Bollenstreek*.

*Beschrijving:* De Bollenstreek is een zanderij-vaartenlandschap; open en vlak met voornamelijk lage begroeiing. De bollenteelt is een belangrijke identiteitsdrager. De teelt is voor een deel specifiek gebonden aan de zanderijgronden en geeft de Bollenstreek kenmerkende landschappelijke kwaliteiten. De oude strandwallen zijn grotendeels afgegraven, maar bepalen nog steeds de huidige richting van belangrijke landschappelijke structuren: de bewoningslijnen, de trekvaart tussen Leiden en Haarlem, de spoorlijn en de rechte wegen hebben overeenkomstig de natuurlijke onderlegger een noordzuid-oriëntatie. De oorspronkelijke hoogteverschillen tussen strandwallen en strandvlakten zijn afgevlakt door afgraving van de wallen. Het zand van de oude duinen op de strandwallen werd gebruikt voor stadsuitbreiding en wegeaanleg. Zo ontstond vanaf de achttiende eeuw een zanderijenlandschap, gekenmerkt door hoge wegen, bollenvelden en een rechthoekig patroon van brede watergangen. De afgraving van het landschap betekende daling van het maaiveldniveau. De nederzettingen (op hoge strandwallen, Lisse en Hillegom) en infrastructuur (de spoorlijn, wegen) liggen daarom hoger dan het omringende, afgegraven land en zijn het geheugen van het oude strandwallenlandschap. Karakteristiek zijn de rechte wegen met haagbeplanting die een stuk boven het maaiveld liggen, op het oorspronkelijke duinniveau. De strandvlakte tussen Lisse en de Leidsevaart (Lageveense Polder), waar een laag veen op het zand was ontstaan, is nooit geheel afgegraven en kenmerkt zich door afwisselend kavels met loofbos en weilanden. Op de hoge, en daarom droge, oostelijke gronden waren veel buitenplaatsen te vinden, waarvan de Keukenhof met omringend bosgebied nog resteert. De kwaliteit en herkenbaarheid van het landschap komt steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing, die de openheid en historische

gegroeide opbouw van het landschap aantast. Door het topgebied loopt het openbaar vervoerpanorama Bollenstreek.

*Beleid:* Voor topgebieden geldt de algemene sturingsrichtlijn continuïteit van karakter. Met deze richtlijn wordt aangegeven hoe de provincie in beginsel met ontwikkelingen wil omgaan wat betreft cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Cultuurhistorie is hier een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkeling. Uitgangspunt is om bij toekomstige ontwikkelingen de structuur van topgebieden te behouden en versterken door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken hiervan. Het gaat hierbij om aspecten als:

- verkavelingsrichting,
- openheid,
- bebouwingsstructuur,
- profiel van kades, wegen en waterlopen.

Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt altijd een nadere afweging zal plaatsvinden, waarbij het cultuurhistorische belang zwaar weegt. Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen genoemd uitgangspunt zijn in principe mogelijk.

De algemene sturingsrichtlijn is verder uitgewerkt in specifieke richtlijnen. Deze zijn vastgelegd in de Nota Regioprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland. Uit de nota van topgebied 1, de Bollenstreek, blijkt dat dit gebied in tegenstelling tot andere topgebieden die duidelijk in te delen zijn in meerdere gebiedseenheden, opgevat kan worden als één gebied. De algemene richtlijn voor dit topgebied is continuïteit van karakter. De richtlijn continuïteit van karakter betekent voor dit gebied het:

- behouden en versterken van de samenhang tussen alle onderdelen binnen deze ruimtelijke eenheid: brede waterlopen, rechthoekige kavels, hoge wegen, hakhout en weilanden op de strandvlakten, nederzettingsspatroon op de strandwallen;
- herkenbaar houden van het rechthoekige verkavelingspatroon van het zanderijenlandschap;
- bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande ruimtelijke eenheden - die samenhangen met de poldergrenzen als leidraad nemen.

De richtlijn continuïteit van karakter betekent voor nederzettingen onder meer het:

- vasthouden aan de ijle tot verspreide bebouwingsstructuur van de linten;
- in stand houden van de relatie met het landschap door het koesteren van de onbebouwde kavels tussen de bebouwing;
- bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande kavelopbouw als uitgangspunt nemen: bebouwing voor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrenzen;
- doorzetten van de oorspronkelijke maat en schaal van de bebouwing;

De trekvaart tussen Leiden en Haarlem (Leidsevaart) wordt als belangrijk landschapelijk element genoemd. De richtlijn continuïteit van karakter betekent in dit geval het herkenbaar houden van de vaart als lange structurerende lijn in het landschap en het herkenbaar houden van het profiel van de vaart.

### ***Toetsing en conclusie***

In aansluiting op het wettelijk kader, is het meewegen van cultuurhistorische aspecten onderdeel van de planvorming geweest. Voor het bereiken van kwaliteitsverbeteringsdoelstellingen van het bollengebied, o.a. mede gestoeld op cultuurhistorische overwegingen, is een beleidsmatige regeling vastgesteld (Greenportwoningen). Voorliggend plan betreft een uitwerking van die regeling door sloop van bestaande agrarische bebouwing en het leveren van een financiële bijdrage aan de het behalen van de doelstellingen van GOM. Bij onderhavig plan wordt voorts rekening gehouden met de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten van de locatie "Beeklaan". Zoals in paragraaf 2.2.2 en 2.3.3 is uiteengezet, wordt aangesloten bij het bestaande karakter: de nieuwe bebouwing past qua aard en schaal bij de omgeving, het rechthoekige verkavelingspatroon blijft herkenbaar met de vorm van het plangebied en wijze van verkavelen en bebouwen, bij de situering van de bebouwing worden rekening gehouden met doorkijken vanaf de Leidsevaart en het karakter van de Leidsevaart wordt niet aangetast.

## **4.10 Archeologie**

### ***Wettelijk kader***

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

### ***Gemeentelijk beleid - archeologie***

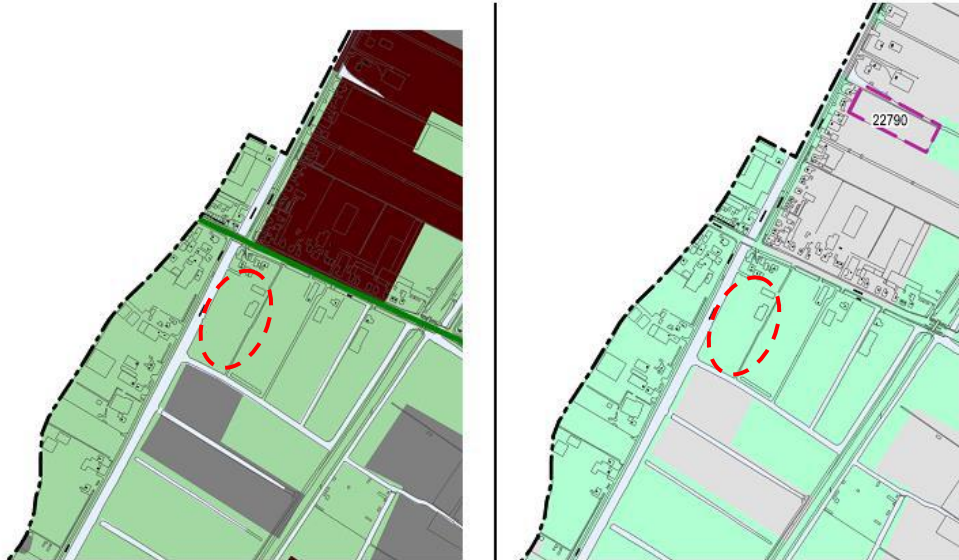
In mei 2007 is in opdracht van de gemeente Hillegom de Nota Archeologie Hillegom "Naar een realistische en duurzame omgang met het archeologisch erfgoed in de gemeente Hillegom" door RAAP opgesteld. Deze nota dient een eerste aanzet te geven voor het formuleren van het gemeentelijk archeologisch beleid, en te inventariseren wat er in deze 'overgangsfase' door de gemeente Hillegom op het gebied van de archeologische monumentenzorg geregeld dient te worden, uitgaande van de aanstaande wettelijke verplichting hiertoe. Tegelijk met de Nota Archeologie Hillegom heeft de gemeente Hillegom RAAP verzocht een archeologische vindplaats- en verwachtingskaart voor het gemeentelijk grondgebied te vervaardigen ('beleidskaart').

Recentelijk is de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van Hillegom geactualiseerd. Dit is vastgelegd in het rapport: Wink, K. e.t. 2014: Toelichting op de archeologische verwachtings(waarden) kaart en beleidskaart Gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom, Weesp (Raap-rapport 2852). Nieuwe ruimtelijke plannen worden opgesteld conform de regels die in deze kaart worden voorgeschreven

### ***Situatie plangebied***

Op de geactualiseerde archeologische waarden- en verwachtingenkaart staat het plangebied aangeduid als zone waarvoor een lage archeologische verwachting geldt. In ruimtelijke plannen wordt voor deze zones tegenwoordig de volgende regel gehanteerd: archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en

dieper dan 30 cm. Voor gebieden die in gebruik zijn (geweest) als bollengrond wordt een vrijstelling van 70 cm – maaiveld gehanteerd. Het is niet mogelijk een gebied volledig te ontdoen van een archeologische dubbelbestemming zonder aantoonbare informatie over de diepte waarop de bodem in het verleden is verstoord.



Figuur: De archeologische waarde- en verwachtingenkaart (links) en beleidskaart (rechts). Bron Wink e.a. 2014.

#### Beoordeling in het kader van het bestemmingsplan

Voor de woningbouwlocatie aan de Beeklaan heeft voor het geldende bestemmingsplan een nadere analyse plaatsgevonden. Het resultaat is aldus:

De locatie is gebruikt als bollengrond. Bollenkwekers hebben de afgelopen eeuw het land regelmatig omgespoten of vanwege de matige kwaliteit van het zand aan de oppervlakte, het betere zand uit de diepte omhoog gehaald. Het gevolg hiervan is dat eventuele archeologische resten, daardoor zeker zijn verstoord. Om te bepalen of dit ook voor het voorliggende plangebied geldt, is nagegaan welke activiteiten hier in het verleden hebben plaatsgevonden. Eind jaren '60, begin jaren '70 is in deze omgeving veel bollenland omgespoten. Bekend is dat het naastgelegen perceel zeker tot 4 meter diep is omgespoten in de jaren '70. Dit is het laagste punt van de oude duinenrij.

Ten noorden van het planlocatie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd waarbij de verstoring is geconstateerd tot in ieder geval 2 meter beneden maaiveld. Voorts is uit navraag bij LTO gebleken dat ook de planlocatie aantoonbaar is gebruikt voor bollenteelt en dat deze hoogst waarschijnlijk is omgezet in het verleden. De analyse is aanleiding om in dit geval geen archeologisch onderzoek uit te laten voeren voor de geplande (bouw)werkzaamheden op deze locatie. De wettelijke meldingsplicht geldt hierbij uiteraard wel.

Aanvullend kan worden gesteld dat aangetoond kan worden dat de grond ten behoeve van de bollenteelt diep is bewerkt. De locatie ligt in de zone aan de Leidsevaart. In dit hele gebied is de bodem tot tenminste 4,0 meter beneden maaiveld omgespoten is. Bij het omspuiten werd eerst een gat gegraven waarna met een zuiger zand omhoog werd gespoten om het op het land achter de zuiger neer te leggen. Zo kon voor de bollenteelt geschikt land ontstaan. Eerdere archeologische onderzoeken die zijn gedaan op een locatie aan de Leidsevaart (bijvoorbeeld de locatie Leidsevaart 133, Noordwijkerhout) komen tot de conclusie dat het bodemprofiel door het omspuiten tot



een grote diepte verstoord is en dat er daarom geen archeologische resten (meer) in context aanwezig zijn.

Ten slotte kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen in een van oudsher laag gelegen gebied dat in vroeger tijden vaak overstroomde. Dit was dus lange tijd geen geschikte plek voor bewoning. Ook om deze reden hoeven geen archeologische waarden te worden verwacht.

#### Toetsing aan gemeentelijk archeologisch beleid

Wat betreft dit wijzigingsplan geldt dat de drie woningen tezamen een kleinere bodemingreep met zich meebrengen dan 1.000 m<sup>2</sup>; dat wil zeggen: de totale oppervlakte van gebouwen en bijgebouwen is kleiner. Formeel is daarom geen archeologisch onderzoek nodig. Om die reden is in het kader van dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek gedaan. Zoals evenwel uit voorgaande motivering blijkt, hoeven ook geen archeologische waarden te worden verwacht.

#### **Conclusie**

Het aspect “archeologie” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. Er is, aansluitend op het gemeentelijke beleid, geen archeologisch onderzoek vereist. Om de archeologische waarden bij eventuele toekomstige ingrepen te beschermen, is een archeologische dubbelbestemming opgenomen die waarborgt dat bij bouwplannen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> (en dieper dan 70 cm onder maaiveld) vooraf archeologisch onderzoek wordt gedaan.

## **4.11 Natuur**

#### **Inleiding**

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

#### **Onderzoek**

Er is een quick scan natuur uitgevoerd inzake onderhavig plan<sup>9</sup>. In deze quick scan is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied.

---

<sup>9</sup> Quick scan natuur, Hillegom, Beeklaan, i.o.v. Kuin Vastgoedontwikkeling b.v., SAB, kenmerk 170460, 30 november 2017.

### Gebiedsbescherming

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid in de buurt van het plangebied ligt. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is een toename in stikstofuitstoot in het plangebied te verwachten. Doordat het een kleinschalige ingreep betreft die op ruime afstand van het Natura 2000-gebied is gelegen, zijn negatieve effecten op de kernkwaliteiten en instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied evenwel niet te verwachten. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Natura 2000 is niet noodzakelijk.

Uit voorliggend onderzoek blijkt verder dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of een ander natuurgebied ligt dat provinciaal is beschermd. Ook is het plangebied niet gelegen in een gebied dat is aangewezen als strategische reservering natuur of belangrijk weidevogelgebied. De bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

### Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen de beschermde soorten boomarter, damhert, eekhoorn, rugstreeppad, zandhagedis, verschillende soorten vleermuizen en enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het plangebied voor. Uit het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat essentiële elementen (zoals verblijf- of nestplaatsen) niet aanwezig zijn. Door de afwezigheid van geschikte locaties en/of habitatkenmerken kunnen deze beschermde soorten worden uitgesloten in het plangebied. Nader onderzoek naar de aan- of afwezigheid van deze soorten is daarom niet noodzakelijk. Om vestiging van de rugstreeppad te voorkomen wordt aangeraden om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen.

Verder geldt dat de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode moeten worden gestart om verstoring van vogels te voorkomen.

Ten slotte is de algemene zorgplicht van toepassing.

### Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

### **Conclusie**

Er zijn wat betreft het aspect natuur geen belemmeringen tegen onderhavig plan.

## **4.12 Water**

### ***Wettelijk kader***

Met behulp van een watertoets wordt getoetst of bij nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden. Het resultaat van de watertoets wordt beschreven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Hierin wordt ingegaan op het waterbeleid, de bestaande

waterhuishoudkundige situatie, een beoordeling van de effecten op de bestaande waterhuishoudkundige situatie en de maatregelen die genomen (moeten) worden voor het waarborgen van een goede waterhuishouding.

### ***Beleid waterbeheerder***

#### *Hoogheemraadschap van Rijnland*

Het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland staat in het teken van de drie hoofddoelen veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water, inclusief goed beheer van de afvalwaterketen. Eén van de kerntaken van Rijnland is inwoners en voorzieningen in het beheergebied te beschermen tegen overstromingen. Cruciaal daarvoor is dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn, én blijven. Bij de zorg voor voldoende water – niet te veel en niet te weinig, afhankelijk van de gebruiksfunctie van een gebied – gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Peilbeheer is hierbij één van de kerntaken van Rijnland. Dit peilbeheer is geregeld via actuele peilbesluiten. Voorts is het hoogheemraadschap als waterkwaliteitsbeheerder ervoor verantwoordelijk dat het watersysteem zowel chemisch als ecologisch in een goede toestand verkeert.

De “Keur en Beleidsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Keurvergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

#### *Gemeentelijk rioleringsplan*

In het Gemeentelijk Rioleringsplan is aangegeven hoe de gemeente Hillegom invulling geeft aan de drie zorgplichten: afvalwater, hemelwater en grondwater. In het GRP zijn enkele strategische keuzes gemaakt ten opzichte van de voorgaande planperiode:

- Om beter aan te sluiten bij de werkelijke levensduur van de rioleringen is de afschrijvingstermijn voor vrijvalriolen verlengd van 25 naar 40 jaar. Dit vereist een wijziging van de gemeentelijke financiële verordening;
- Er wordt een financiële voorziening voor vervanging en renovatie van riolen ingesteld. Hieruit kunnen rioolvervangingen en -renovaties bekostigd worden;
- Door nieuwe wetgeving verandert de rioolheffing van een retributierecht naar een bestemmingsheffing. Hiervoor is in 2009 een wijziging van de belastingverordening uitgevoerd.



### ***Huidige waterhuishoudkundige situatie***

Het plangebied is in de huidige situatie deels verhard in de vorm van aanwezige bebouwing en terreinverharding. De bestaande verharding/bebouwing in het plangebied heeft een oppervlakte van circa 700 m<sup>2</sup>. In het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig. Wel grenst het plangebied aan een kleinere sloot aan de oostzijde. De locatie ligt in een gebied waar in het kader van het goedgekeurde en inmiddels onherroepelijk geworden peilbesluit voor de diverse peilvakken in de Zilk en het bijzonder peilvak 9 er de nodige waterstaatkundige maatregelen moeten worden uitgevoerd.

### ***Overleg met waterbeheerder***

In het kader van het geldende bestemmingsplan is er 27 juli 2012 een eerste overleg geweest met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Rijnland. Tijdens het overleg zijn de randvoorwaarden bij ontwikkelingen geschetst.

- Indien er oppervlakte verharding wordt toegevoegd dient dit gecompenseerd te worden, de compensatienorm is 15% van het aantal vierkante meter dat wordt verhard moet in oppervlaktewater worden gecompenseerd;
- Bij het aanleggen van groenstroken langs watergangen dient voldoende ruimte voor het plegen van onderhoud te worden gereserveerd;
- Het onderhoud van de Leidsevaart en de Beek ligt bij het Hoogheemraadschap. Het onderhoud van de overige watergangen bij de eigenaren van de grond;
- Er dient een gescheiden rioolsysteem te worden aangelegd. Regenwater kan worden afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater;
- Duikers hebben een diameter van 60cm;
- Sloten hebben een minimale diepte van 50cm;
- De Beek wordt niet omgelegd;
- Er komt geen beschoeiing langs de Leidsevaart en Beek. Het Hoogheemraadschap heeft verzocht om natuurvriendelijke oevers aan te leggen met een talud van 1:3.

### ***Toekomstige situatie***

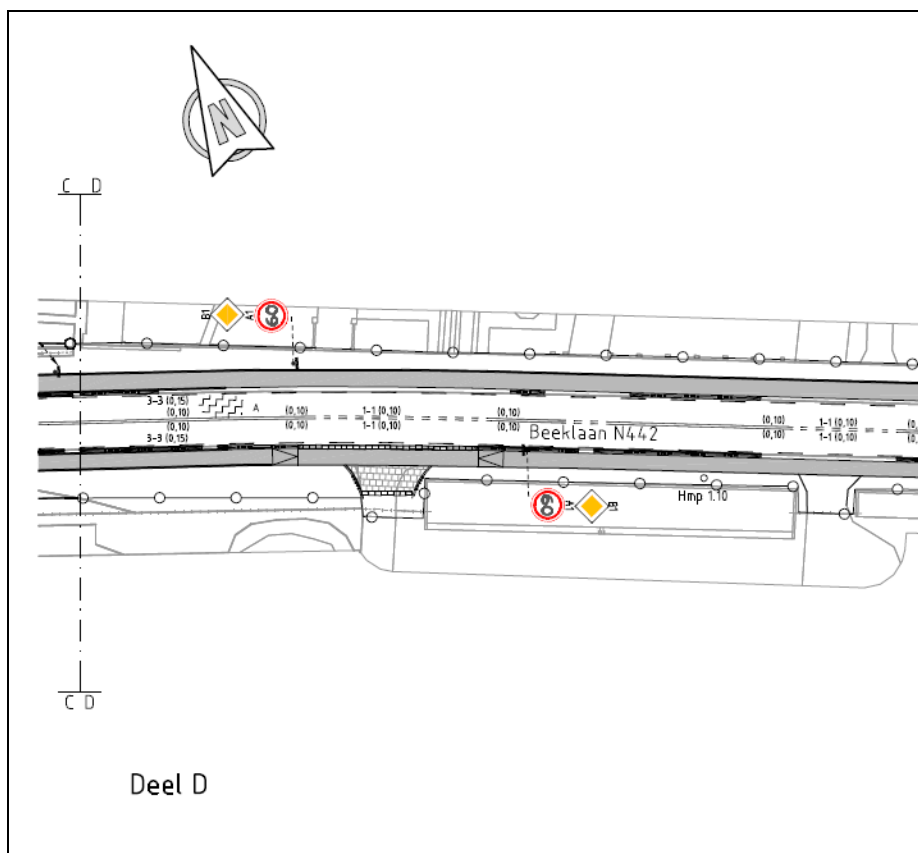
De bestaande bebouwing in het plangebied van geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) heeft een oppervlakte van 2.516 m<sup>2</sup>. De nieuwe verharding wordt bepaald door een optelsom van de nieuwe openbare verharding en de oppervlakte van de 8 woningen. Het verschil tussen de bestaande en nieuwe verharding is extra verharding, waarvan 15% moet worden gecompenseerd in nieuw te graven oppervlaktewater. In totaal neemt het verhard oppervlak toe met 1.650 m<sup>2</sup>. 15% hiervan is ongeveer 250 m<sup>2</sup>. In het plan is ruimte gereserveerd voor het realiseren van vier insteekhavens welke bij elkaar een oppervlakte hebben van 275 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt in ruime mate voldaan aan de watercompensatie eis.



## 4.13 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Het plangebied zal worden aangesloten op de Beeklaan. Dit is een provinciale weg (N442). Om die reden is er in het kader van het geldende bestemmingsplan overleg geweest met de provincie en de gemeente. De bestaande uitrit wordt opnieuw ingericht en daarbij verbreed. Hiermee ontstaat een veilige ontsluiting die het verkeer dat de in totaal 8 woningen genereren qua capaciteit afdoende kan verwerken. Over de aanpassing van het plan heeft overleg plaats gevonden met de provincie. De provincie heeft aangegeven dat de provinciale weg gecategoriseerd is als Gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom. Conform de landelijke ontwerprichtlijnen zou bij een dergelijke weg een indeling zonder perceelaansluitingen passen en hoort hier een snelheidsregime van 80 km/u te gelden. De huidige praktijk is echter al dat er aan de N442 diverse perceelaansluitingen zijn voor divers gebruik, waar geen alternatief voor aanwezig is. Mede hierom is op de N442 al een snelheidsbeperking tot 60 km/u ingesteld. De ontwikkeling van de woningen in het plangebied zullen zorgen voor een gewijzigd gebruik van een reeds bestaande perceelaansluiting. In een eerder stadium heeft hierover reeds overleg plaatsgevonden. Destijds ging het plan nog uit van 12 woningen. Inmiddels is het plan aangepast tot 8 woningen, waarmee de verkeersbelasting van de aansluiting ook naar rato zal afnemen. Bij de beoordeling van de zicht-situatie heeft de provincie aangegeven dat de ontworpen situatie voldoende zicht biedt om veilig gebruikt te kunnen worden. Op de navolgende afbeelding is het ontwerp van de uitrit weergegeven.



Ontwerp uitrit Beeklaan (bron: Provincie Zuid-Holland)

### **Parkeren**

Het initiatief betreft de nieuwbouw van een 3-tal woningen. De parkeerbehoefte van de woningen is bepaald met behulp van de parkeernormen van de gemeente Hillegom. Het soort woningen betreft vrijstaande koopwoningen, deze staan in niet stedelijk buitengebied. De gemeentelijke parkeernorm voor het buitengebied bedraagt 2,2 parkeerplaatsen per woning. Parkeerplaatsen in een garage(box), oprit of carport bij woningen worden in een parkeerbalans niet als volwaardige parkeerplaats meegeteld. Indien er twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, dan is het theoretische aantal dus 2 parkeerplaatsen.

### **Parkeerbalans**

Er dienen  $3 \times 2,2 = 6,6$  = afgerond 7 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling van 3 woningen. Er zal binnen het plangebied worden voorzien in de parkeerbehoefte middels enerzijds parkeergelegenheid op elk perceel en anderzijds door 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte van het plangebied. De realisatie van parkeervoorzieningen is geborgd middels de algemene parkeerregeling in de regels van het wijzigingsplan.

## **4.14 Economische uitvoerbaarheid**

### **Wettelijk kader**

Bij de voorbereiding van een ontwerpwijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een wijzigingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is *niet* verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het wijzigingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro), het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 sub b Wro) en het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels m.b.t. bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van openbare ruimte niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 sub c Wro).

### **Situatie plangebied**

De ontwikkelingen binnen het projectgebied betreffen een initiatief van de particuliere initiatiefnemer. Het project wordt geheel voor eigen rekening en risico gerealiseerd. De kosten worden gedekt door de woningverkoop.

De gemeentelijke kosten worden gedekt met legesbijdragen. Er is een overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente waarin de financiële afspraken zijn vastgelegd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

### **Conclusie**

Het aspect "economische uitvoerbaarheid" vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

## 5 Wijze van bestemmen

Dit plan betreft een wijzigingsplan op basis van het op 13 oktober 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Kalkovensbrug, Beeklaan, ongenummerd bezuiden nr. 69 en Pas-toorslaan 108a, 120, 122, 124' en kent de volgende hoofdbestemmingen: 'Groen', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen'.

Ten behoeve van de zelfstandige leesbaarheid van dit wijzigingsplan is een complete set regels in dit wijzigingsplan opgenomen en is niet gewerkt met uitsluitend verwijzingen.

De wijze van bestemmen sluit geheel aan op het voornoemde 'moederplan'. Er is sprake van een bestemming 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen', alsmede een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Voor het overige gelden de volgende bijzonderheden:

- De bestemming 'Groen' is gelegd op de groenvoorziening aan de noordzijde van het plangebied.
- De bestemming 'Verkeer' is gelegd op de beoogde woonstraat.
- De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de gronden waar ingevolge het inrichtingsplan de bouw van 3 vrijstaande woningen is voorzien. Binnen de bestemming Wonen is met bouwvlakken aangegeven waar de woningen gerealiseerd mogen worden. De bouwvlakken zijn ruim van opzet, waarbij de grenzen in ogenschouw is genomen dat op enkele locaties oost-westelijke zichtlijnen worden nagestreefd. Voorts zijn de bouw mogelijkheden in de regels nader gespecificeerd. Dit door de inhoud van de woningen, inclusief aanbouwen en uitbouwen, te begrenzen op een maximum van 750 m<sup>3</sup>. Voorts is ter waarborging van de oost-westelijke zichtlijnen een beperking opgenomen voor de hoogte van erfafscheidingen voor zover die dwars op de zichtlijnen staan. 'Dwars op de oost-westelijke zichtlijnen' betekent in dit geval haaks op de Leidsevaart.

Toegestaan zijn woningen van twee bouwlagen met kap. Daartoe is in de regels bepaald dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 m en de kaphelling niet meer dan 60 graden. Dit is een relatief globale wijze van bestemmen waarmee aan de ontwerper van de toekomstige nieuwbouwwoningen nog enige ontwerp vrijheid wordt gegeven.

Voor wat betreft het toegestane maximum oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen geldt dat aangesloten wordt bij de modelregels die deel uitmaken van de Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied, namelijk maximaal 50 m<sup>2</sup>. Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, zijn net als het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen, alleen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken toegestaan.

In de bestemming 'Wonen' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die regelt dat de gebouwen pas in gebruik mogen worden genomen voor wonen nadat de beoogde windhaag, die nodig is ter afscherming van de invloed van gewasbestrijdingsmiddelen van het naastgelegen perceel, is gerealiseerd en in stand is gehouden (zie verder paragraaf 4.3 van deze toelichting).

- De dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ regelt ten slotte dat bij een bouwplan groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,7 m-mv vooraf een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij bouwplannen of bij werkzaamheden die de bodem kunnen verstoren.

### 5.1.1 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, antidubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overgangsrecht. De regels zijn overgenomen uit de modelregels die deel uit maken van de Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied.

Aanvullend hierop is ook een regeling opgenomen voor parkeren. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het tegenwoordig toegestaan om in een wijzigingsplan regels op te nemen waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels (artikel 3.1.2 lid 2 sub a Bro). Of met andere woorden: het is tegenwoordig mogelijk om aanvragen omgevingsvergunningen te toetsen aan (beleids)regels die niet in het wijzigingsplan zelf zijn opgenomen, maar in een separaat beleidsdocument. Dit betekent dat de werkwijze / het toetsingskader (parkeerbeleid en parkeernormen) bij toetsing van aanvragen voor omgevingsvergunningen vergelijkbaar is met de voorheen gehanteerde werkwijze / toetsingskader met de bouwverordening. Het gevolg van de overheveling van juridische grondslag (van bouwverordening naar wijzigingsplan) is dat, net als nu het geval is, *omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten en/of afwijking van het bestemmingsplan*, ook na inwerkingtreding van voorliggend plan, dienen te voldoen aan het *gemeentelijk parkeerbeleid*.

## 6 Procedure

Vanaf 20 november 2018 heeft het ontwerp wijzigingsplan Beeklaan Hillegom gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.