bestemmingsplan

Nieuweweg 2

Gemeente Hillegom

BURO SRO
stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0534.BPNIEUWEWEG2-VA01*
Datum:	*8 december 2016*
Contactpersoon Buro SRO:	*Mevr. M. van den Hoven | Dhr. J. van de Zand*
Kenmerk Buro SRO:	*SR160116*
Opdrachtgever:	*Nord Lommerse*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Doel bestemmingsplan 6
1.4 Opzet bestemmingsplan 7
1.5 Leeswijzer 7

2 Het initiatief 8

2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9

3 Beleidskader 11

3.1 Nationaal beleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Regionaal beleid 19
3.4 Gemeentelijk beleid 23

4 Haalbaarheid 25

4.1 Milieueffectrapportage 25
4.2 Verkeer en parkeren 26
4.3 Milieu 28
4.4 Waterhuishouding 36
4.5 Ecologie 40
4.6 Archeologie 41
4.7 Cultuurhistorie 42

5 Juridische planbeschrijving 44

5.1 Algemeen 44
5.2 Toelichting 44
5.3 Verbeelding 44
5.4 Planregels 44
5.5 Wijze van bestemmen 45

6 Economische uitvoerbaarheid 46
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

7.1 Algemeen 47
7.2 Overleg en inspraak 47

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Nieuweweg 2 te Hillegom is het bollenbedrijf Nord Lommerse gevestigd. Nord Lommerse is een bloembollenexportbedrijf welke gespecialiseerd is in het leveren van geprogrammeerde bloembollen voor de professionele snijbloem- en potplanttelers in het buitenland, ofwel de broeierijhandel. Middels temperatuurbehandelingen worden bloembollen gemanipuleerd (geprogrammeerd) zodat deze op het door de klant gewenste tijdstip gaat bloeien. Circa 85% van de bollen wordt op deze manier voorgeprogrammeerd uitgeleverd naar diverse landen, waaronder vele landen binnen Europa (waaronder Rusland), Verenigde Staten, Canada, Kazachstan en China. Hiermee behoort het bedrijf Nord Lommerse tot de top 5 van exportbedrijven in Nederland, waarbij de tulp met een afzet van circa 240 miljoen stuks het hoofdproduct is.

Nord Lommerse is een familiebedrijf dat sinds 1997 een constante groei kent tot 30%. Ook in de toekomst wordt een groei verwacht van het bedrijf. Diverse aspecten spelen hierbij een rol, te weten: (1) de groei van klanten, (2) de afnemende concurrentie i.v.m. vergaande schaalvergroting en (3) het ontstaan van nieuwe markten door de welvaartstoename in diverse landen.

Om de huidige volume en de nog te verwachte groei van het bedrijf op een gezonde en veilige manier te kunnen verwerken is het noodzakelijk om uit te kunnen breiden. Initiatiefnemer is derhalve voornemens het bedrijf Nord Lommerse uit te breiden zodat bepaalde activiteiten kunnen worden gecentraliseerd en de hoeveelheid bollen dat elders op locatie tijdelijk moet worden bewaard zal afnemen. De toekomstige uitbreiding bestaat uit twee fasen van in totaal 2.000 m². De uitbreiding met koelcellen en opslagcapaciteit ligt in het verlengde van de reeds gerealiseerde uitbreiding waarvoor reeds een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld (d.d. 28 juni 2007). In de definitieve situatie ligt de bebouwing in lijn met het eerste bouwdeel van de tijdelijke nieuwbouw van de zorginstelling Den Weeligenberg aan de overzijde van de Nieuweweg. De uitbreiding vindt plaats op het verharde erf, welke nu al onderdeel is van het bedrijf, en aan de westzijde wordt bollengebied omgevormd tot onbebouwd en verhard erf. Hierbij moet de huidige grondwal met 'toegangspad' in westelijke richting worden geschoven.

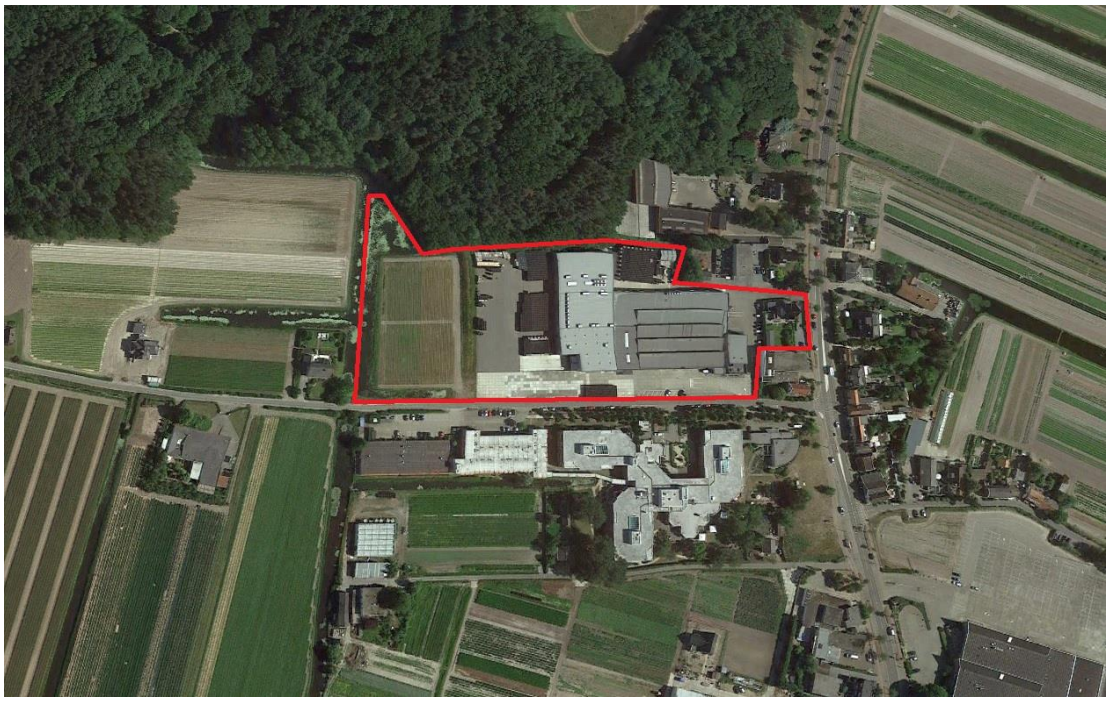
De gemeente Hillegom is in principe bereid mee te werken aan de bedrijfsuitbreidingen. Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997'. De strijdigheid met het bestemmingsplan betreft het feit dat ter plaatse van het achterterrein momenteel nog sprake is van een 'agrarische bestemming (Ab(o): agrarisch-bollencultuur open gebied)' en geen bestemming 'Agrarisch handels- en exportbedrijf' (AHE). Conform het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997' past deze ontwikkeling daar niet binnen en dient het initiatief door middel van een bestemmingsplanherziening mogelijk gemaakt te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet het plangebied van de juiste planologische en juridische regelingen in een maatbestemming.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van Hillegom. De planlocatie maakt onderdeel uit van het buitengebied van Hillegom. De bedrijfswoning maakt onderdeel uit van het bebouwingslint van de Haarlemmerstraat. Hier zijn (bedrijfs)woningnen, veelal vrijstaand en twee-onder-één-kappers, gevestigd. De bedrijfsbebouwing, welke daarachter is gelegen, is gelegen en ontsloten aan de Nieuweweg. Direct ten zuiden van het plangebied is het verpleegtehuis Den Weeligenberg gelegen.

Het plangebied is ruim 2 ha groot en staat kadastraal bekend onder gemeente Hillegom, sectie A, nummer 8924 en 9096. Op de onderstaande kaarten is met rood het betreffende plangebied globaal aangegeven:

Globale ligging plangebied (rode ovaal, bron: Google Earth)


Begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: Google Earth)

1.3 Doel bestemmingsplan

Op dit moment geldt in het plangebied het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997' van de gemeente Hillegom. Dit bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan Landelijk gebied 1997 voor zover het de gronden betreft van Nord Lommerse, ofwel het plangebied.

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd mag worden. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Toelichting
De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Indien bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding
De verbeelding, een kaart, geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bijvoorbeeld bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken omtrent het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2012 en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Planregels
De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en, vaak, ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2012.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale -, provinciale -, en gemeentelijke beleid en de relevante wet- en regelgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

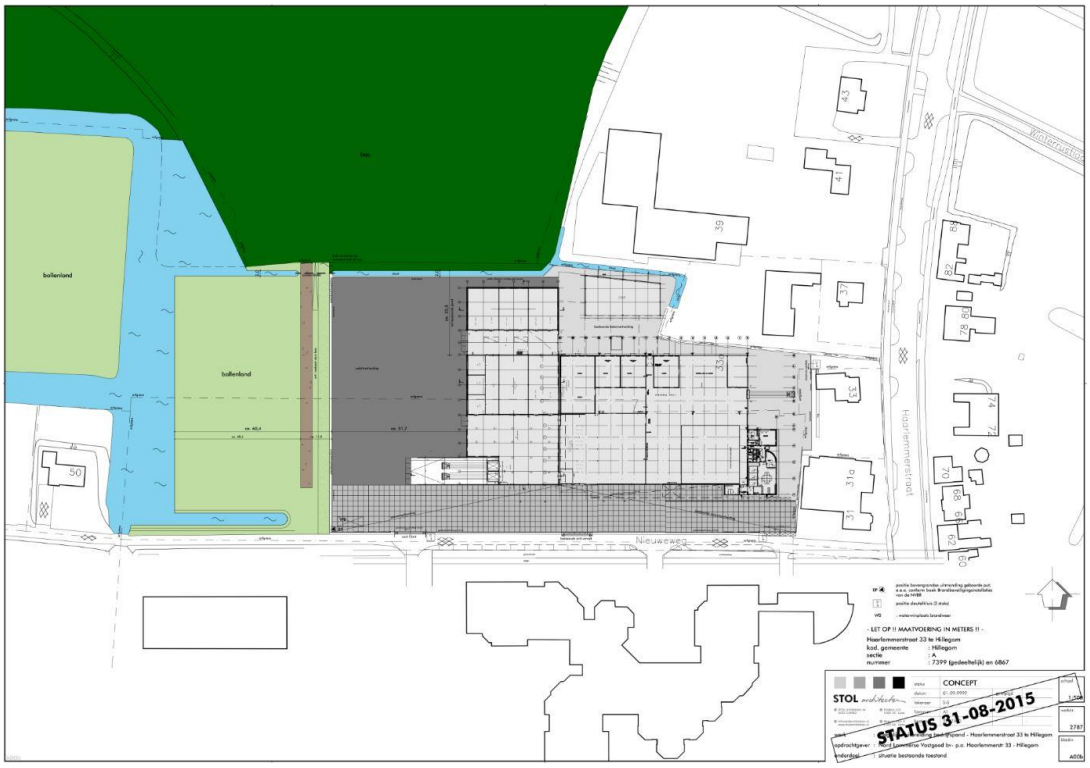
Het plangebied aan de Nieuweweg 2 behoort tot het buitengebied van Hillegom en grenst onder andere aan de Nieuweweg (zuidzijde), Haarlemmerstraat (oostzijde) en een bos (noordzijde). Landschappelijk gezien ligt het plangebied in de overgang tussen het bosgebied en het lager gelegen bollengebied. In de directe omgeving bevinden zich enkele woningen, kwekerijen en onder andere een zorginstelling.

Het plangebied behoort tot het bollenbedrijf Nord Lommerse. Het bedrijf exporteert voornamelijk tulpenbollen en lelies over de hele wereld (Europa, Amerika en Azië). In 2011 is er nieuwbouw gepleegd. Achter het oude bedrijfspand is een geheel nieuw pand neer gezet. Alle koelcellen bevinden zich aan de noordzijde van het bedrijf. Het terrein is grotendeels verhard. Enkel aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een stuk bollenland. Tussen het bollenland en het verharde terrein bevindt zich een grondwal met toegangspad naar het noordelijk gelegen bos.

De huidige situatie is mede ontstaan door de eerdere uitbreiding die het bedrijf heeft meegemaakt. Voor deze uitbreiding is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Met betrekking tot de inpassing van de uitbreiding van het bedrijfspand zijn reeds enkele landschappelijke inpassingen gerealiseerd door de initiatiefnemer, te weten:

- Wandelpad op de bestaande zandwal met verbinding naar naastgelegen bos Vogelzang;
- Een paddenpoel ten noordwesten van het plangebied;
- Vloeiende overgang van de bedrijfsbebouwing naar het open landschap middels herplanten van de haag.

De volgende afbeeldingen geven de huidige situatie weer:

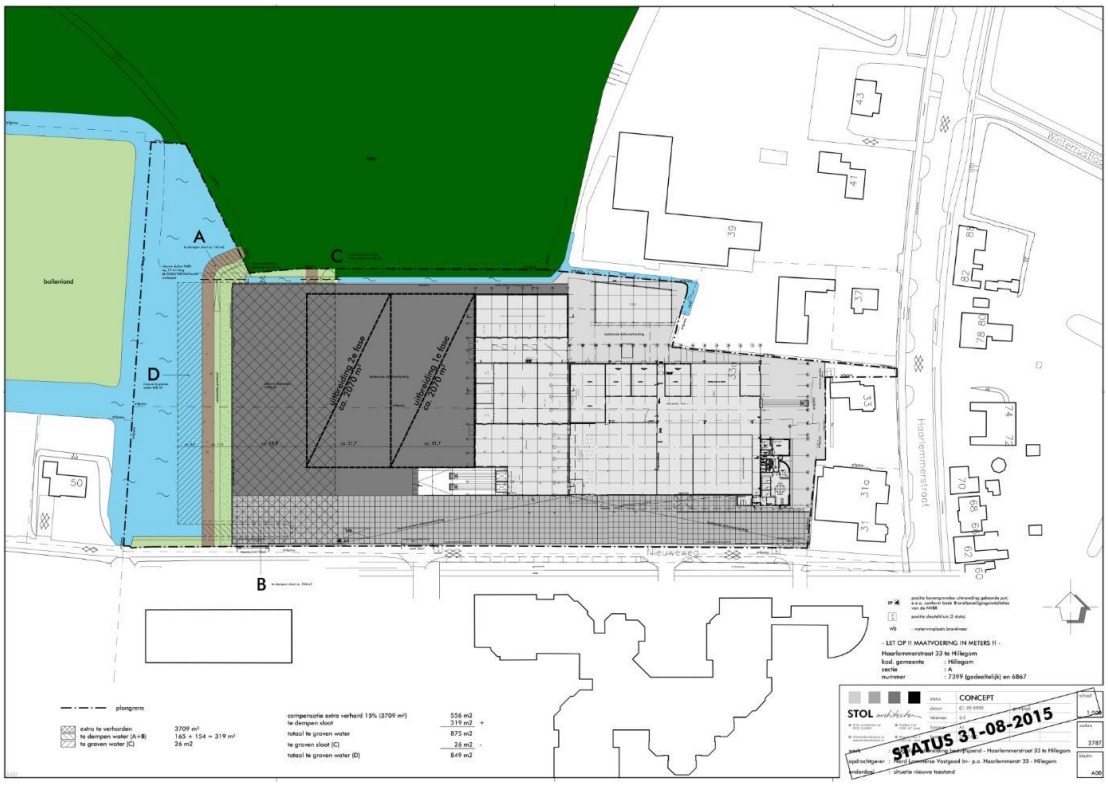


Plattegrond huidige situatie met aan de westzijde bollenland

Huidige situatie (zuidoostzijde plangebied)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bedrijfspanden gefaseerd uit te breiden. De nieuwe uitbreiding bestaat uit twee fasen van elk circa 2.000 m². De uitbreiding met koelcellen en opslagcapaciteit ligt in het verlengde van de reeds gerealiseerde uitbreiding. In de definitieve situatie ligt de bebouwing in lijn met het eerste bouwdeel van de tijdelijke nieuwbouw van de zorginstelling Den Weeligenberg aan de overzijde van de Nieuweweg. De uitbreiding vindt plaats op het verharde erf, welke nu al onderdeel is van het bedrijf. Aan de westzijde wordt het bestaande bollengebied omgevormd tot onbebouwd en verhard erf. Hierbij moet de huidige grondwal met toegangspad naar het noordelijk gelegen bos in westelijke richting worden geschoven. De ontsluiting van het bedrijf aan de Nieuweweg, blijft in de toekomstige situatie gelijk aan de huidige situatie.



Schets toekomstige situatie met de nieuwe uitbreiding in twee fasen, de extra verharding en nieuw te graven water

Waterhuishouding

Aan zowel de noordwestzijde als zuidwestzijde zullen sloten worden gedempt ten behoeve van de ontwikkeling. Hiervoor in de plaats wordt nieuw te graven water gerealiseerd van circa 850 m² aan de westzijde van het plangebied. In de toelichting paragraaf 4.4 zal verder ingegaan worden op het aspect waterhuishouding en wordt een verhardingsbalans opgesteld.

Landschappelijke inpassing

De planlocatie is gelegen in de overgang van het bosgebied naar het lager gelegen bollengebied en maakt onderdeel uit van de overgang tussen het bosgebied (onderdeel van de oorspronkelijke strandwal) en het lager gelegen bollengebied (afgegraven strandwal). Hoewel de uitbreiding vrij ver naar het westen uitbreidt, ligt deze in lijn met de bebouwing van de zorginstelling Den Weeligenberg aan de overzijde van de Nieuweweg en in het verlengde van de bestaande bebouwing. Het zicht op de bosrand wordt vanaf de Nieuweweg deels aangetast. De uitbreiding heeft verder geen negatieve invloed op het bosgebied zelf. Voor het bosgebied staat immers al een grote loods. Het wegvallen van het zicht wordt tegenover een groot economisch belang geplaatst: het verplaatsen van het bedrijf is economisch gezien niet haalbaar. Door de bestaande grondwal met toegangspad naar het bos te verleggen kan het wegvallen van het zicht deels worden gecompenseerd. Deze landschappelijke inpassing zal plaatsvinden aan de westzijde van het plangebied en aansluiten op de wandelpaden van het bosgebied. Hiermee blijft een fysieke verbinding in de landschappelijke overgang tussen het achterliggende bos en het lager gelegen bollengebied bestaan en vindt de ontwikkeling zoveel als mogelijk passend in relatie tot de directe omgeving plaats.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij..' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend
Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar
De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig
De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Planspecifiek
Het voorliggende bestemmingsplan draagt bij aan een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven. Daarmee maakt het plan Nederland concurrerender. Het Rijk acht de Greenports in Nederland van groot belang voor de ontwikkeling van Nederland in de toekomst. Ondersteuning van deze Greenports door kaders te bieden voor modernisering van de bollenteelt in het plangebied is in lijn met het gestelde in de Structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De "ladder" heeft tot doel een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Deze beoogt daarbij een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De ladder van duurzame ontwikkeling vraagt van gemeenten bij nieuwe ontwikkelingen eerst naar herstructurering binnen of aan de rand van het bestaande stedelijk gebied te kijken, voordat een nieuwe perifere locatie wordt overwogen. Op deze wijze wordt een duurzame structuur met een beperkt aantal sterke locaties nagestreefd, wordt leegstand tegengegaan en wordt zuinig omgegaan met de schaarse ruimte.

Het geldende bestemmingsplan maakt verdere modernisering van het bollenbedrijf niet mogelijk. Het verplaatsen van het bedrijf naar het 'Bulb Trade Park' in Noordwijkerhout is economisch niet haalbaar. Dit blijkt ook uit onderzoek van de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) Duin- en Bollenstreek. Om als bollenbedrijf te kunnen blijven concurreren met andere bedrijven en internationaal sterk op te markt te kunnen blijven fungeren, zal uitbreiding en modernisering plaats moeten vinden. In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016 (ISG2016, zie toelichting paragraaf 3.3.1) wordt meer mogelijkheid geboden voor bestaande Greenport-bedrijven om uit te breiden op locatie. De ondernemer, de gemeente en de provincie zien deze modernisering graag tot stand komen. Met de modernisering (uitbreiding) van het bestaande bollenbedrijf wordt voorzien in een actuele behoefte. Het is ook de behoefte die aanleiding heeft gegeven om tot modernisering over te gaan. Hiermee is de vraag aangetoond.

De modernisering vindt plaats binnen het bestaande plangebied. De uitbreiding met koelcellen en opslagcapaciteit ligt in het verlengde van de reeds gerealiseerde uitbreiding. De bebouwing ligt in lijn met het eerste bouwdeel van de tijdelijke nieuwbouw van de zorginstelling Den Weeligenberg aan de overzijde van de Nieuweweg. De uitbreiding vindt plaats op het verharde erf, welke nu al onderdeel is van het bedrijf, en deels op het naastgelegen bollenveld. Het plangebied is momenteel al ingericht op het gebruik ten behoeve van het bollenbedrijf. Hierdoor is de benodigde infrastructuur reeds aanwezig. Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee passend binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het plangebied zelf zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie ruimte en mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de provinciale structuurvisie zoals voorgeschreven in de Wro en is vastgesteld op 9 juli 2014. De VRM biedt geen vast omlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Programma's ruimte en mobiliteit.

Vier rode draden
Deze rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Greenports

Uitsnede kaart 4 VRM: logistiek systeem van mainports en greenports, plangebied witte ovaal.

Het plangebied maakt volgens de kaart 'Logistiek systeem van mainport en greenports' onderdeel uit van de 'Greenport Duin- en Bollenstreek'.

Zuid-Holland kent onder de noemer greenports een aantal (glas)tuinbouwconcentratiegebieden die zich kenmerkt door clusterwerking en de primaire productie en teelt van tuinbouwgewassen. De greenports vormen samen met het haven-industrieel complex het fundament van de Zuid-Hollandse economie. Evenals het havencomplex bevinden de greenports zich in een transitie. De provincie wil de greenports in Zuid-Holland waar mogelijk versterken en de transitie versnellen. Hierbij wordt het proces van verdergaande schaalvergroting, innovatie, verduurzaming en vervlechting van het logistieke netwerk van de greenports met de Rotterdamse haven steeds belangrijker.

Elke greenport is anders. De ruimtelijk-economische en logistieke opgaven per gebied vragen daarom om maatwerk. De provincie stapt af van een uniforme aanpak voor de greenports en stapt over naar een programmatische aanpak per greenport.

De greenport Duin- en Bollenstreek is een sterk cluster van productie, handel, kennis en toerisme. Wereldwijd boort deze greenport nieuwe groeimarkten aan. Er worden verbindingen gelegd met de nabij gesitueerde clusters Life Sciences en Space. Het beleid voor de Duin- en Bollenstreek is gericht op behoud, herstructurering en versterking van het bollencomplex met landschapsverbetering. De Compensatieregeling Bollengrond blijft van kracht. Het internationale bloembollentransport vraagt om een goede ontsluiting. In het bijzonder is aandacht noodzakelijk voor de noordelijke ontsluiting. Tot slot streeft de provincie in deze greenport naar een duurzame waterhuishouding.

Planspecifiek
Met de uitbreiding van dit bestaande bollenbedrijf vindt er uitbreiding plaats binnen de greenport. Deze uitbreiding past binnen de gedachte van de greenport Duin- en Bollenstreek met een verdere versterking van het bollencomplex en een passende landschapsverbetering.

3.2.2 Kwaliteitskaart

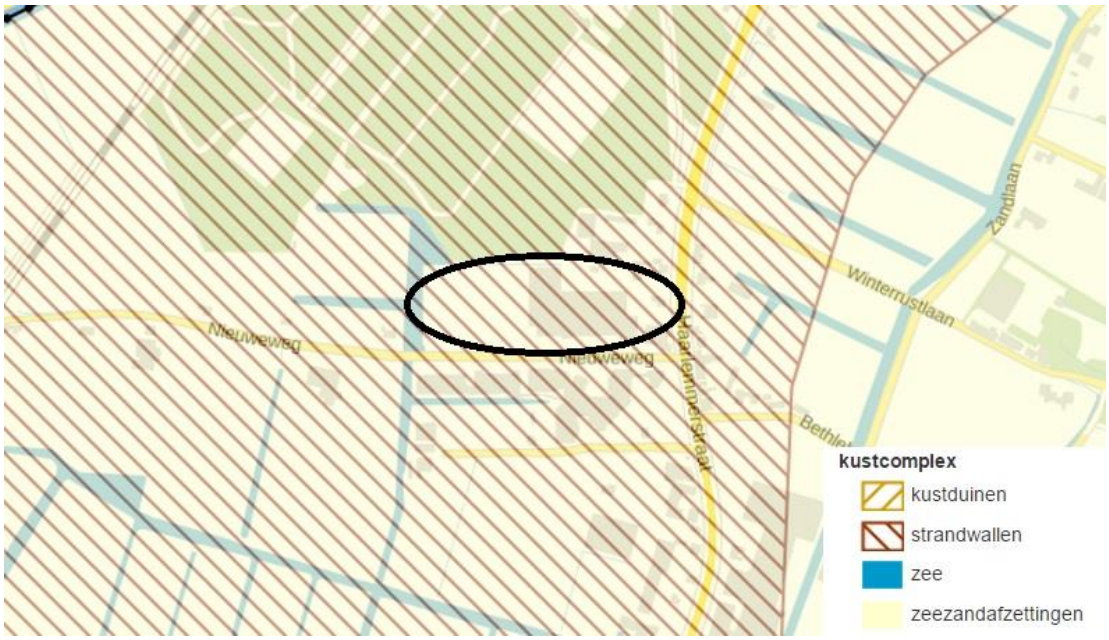
De provincie beschikt al enige tijd over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en in een geactualiseerde vorm onderdeel is van de Visie ruimte en mobiliteit. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking en richtpunten aan de basis van de 'gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit', die een

handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit. Hieronder worden alle voor het plangebied relevante deelkaarten besproken en de relevante richtpunten weergegeven:

Laag van de ondergrond: 'Kustcomplex - strandwallen, zeezandafzettingen'
Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Deze langgerekte structuur is op twee plaatsen onderbroken: bij de monding van de Oude Rijn en bij de voormalige monding van de Maas. Veel strandwallen zijn in de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf is verdwenen. De duinen en het strand kennen een grote natuurlijke dynamiek en uitersten in omstandigheden: van droog en heet naar nat en koud of van zout naar zoet. Dit maakt de duinen ecologisch erg waardevol.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de duinen en de kust.
- Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen “hoog en droog” en “laag en nat” en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.
- Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.



Uitsnede kwaliteitskaart - laag van de ondergrond. Plangebied zwarte ovaal

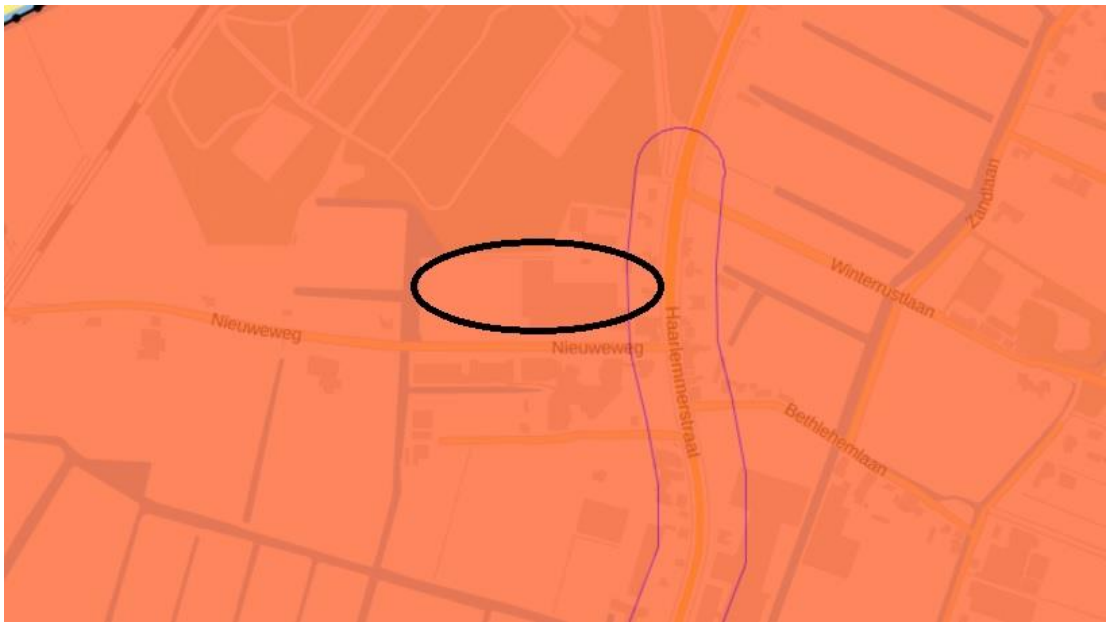
Laag van de cultuur- en natuurlandschappen: 'bollenlandschap'
Het bollenlandschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de (restanten van) landgoederen en oude duinen. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones.

De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Mede door intensivering van de bollenteelt raakt het gebied daarmee steeds verder versnipperd. Het zicht op de bollenvelden wordt door bebouwing steeds meer beperkt.

Dit betekent dat een ontwikkeling bijdraagt aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek in deze structuur ligt en toekomstbestendig is. Opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
- Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.



Uitsnede kwaliteitskaart - laag van de cultuur- en natuurlandschappen. Plangebied zwarte ovaal

Planspecifiek

De uitbreidingen vinden plaats in lijn met het eerste bouwdeel van de tijdelijke nieuwbouw van de zorginstelling Den Weeligenberg aan de overzijde van de Nieuweweg in het verlengde van de bestaande bebouwing. Wanneer de nieuwbouw in de woonzorgzone Elsbroek is gerealiseerd zal de tijdelijke nieuwbouw (meest westelijk gelegen bouwdeel) geamoveerd worden. Op deze locatie komt dan een parkeervoorziening met beplanting. Derhalve treden er geen veranderingen op ten opzichte van de zichtlijnen naar het achterland. Het zicht op het naastgelegen bosgebied wordt wel deels aangetast, het bosgebied zelf wordt niet aangetast. De landschappelijke overgang tussen het achterliggende bos en het lager gelegen bollengebied zal met het verleggen van bestaande grondwal met toegangspad naar het bos (ten westen van het plangebied) in stand blijven. In toelichting paragraaf 3.2.3 wordt het integrale gebiedsprofiel besproken dat is afgeleid van de hiervoor behandelde kaarten.

3.2.3 Gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek

Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan van de gemeente. Juli 2014 vastgesteld door Gedeputeerde Staten vormt het gebiedsprofiel 'Duin- en Bollenstreek' een handreiking om ruimtelijke kwaliteit mee te nemen in de ruimtelijke planvorming. Het profiel is een gezamenlijk vertrekpunt ten aanzien van de karakteristiek, de ruimtelijke kwaliteit en de ambitie voor dit specifieke gebied. Het profiel verbeeldt en beschrijft wat wordt verstaan onder ‘ruimtelijke kwaliteit’, welke elementen aan die kwaliteit ten grondslag liggen in relatie tot de kwaliteitskaart en hoe sturing gegeven kan worden aan behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit.

Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit verschillende elementen. Voor het plangebied zijn met name de elementen 'bollentapijt', 'bollenlandschap in de binnenduinrand', 'identiteitsdragers van Zuid-Holland', 'werkgebieden met karakter' en 'linten blijven linten' van toepassing.

Bollenlandschap in de binnenduinrand
Het bollenlandschap is een uniek ontginningslandschap ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen, het 'zanderijlandschap. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de (restanten van) landgoederen en oude duinen. Door omspuiten van de gronden zijn ook grote delen van de strandvlaktes geschikt gemaakt voor de bollenteelt. De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Mede door intensivering van de bollenteelt raakt het gebied daarmee verder versnipperd. Het zicht op de bollenvelden wordt door bebouwing vaak beperkt.

Ontwikkeling
Herstructurering van het Greenportgebied door landschapsverbetering, de sanering van verrommeling en schaalvergroting en intensivering gaat gepaard met de ambitie om het bollenareaal en de waardevolle graslanden te behouden. Daarnaast is er een integrale wateropgave voor de het Greenportgebied. Het behoud van bollenareaal in de streek voor de Greenport gebeurt door middel van bollengrondcompensatie voor ontwikkeling van functies die niet direct aan de bollenteelt zijn gerelateerd. Deze bollengrondcompensatie verloopt via de Greenportontwikkelingsmaatschappij en voldoet aan de regels zoals ook in de Verordening Ruimte zijn opgenomen (zie toelichting paragraaf 3.2.4).

Ambitie Kwaliteitskaart

- Nieuwe ontwikkelingen worden geplaatst in het ruimtelijk perspectief van de Duin- en Bollenstreek als geheel. Dit betekent dat zo'n ontwikkeling een bijdrage levert aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek ligt in deze structuur en toekomstbestendig is. Opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur.
- In stand houden van de nog gave strandvlakten als contrast met de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
- Verbeteren van de beleefbaarheid en de aantrekkelijkheid van het unieke ontginningslandschap (bollenteelt).
- Het behouden en versterken van het zicht op de bollenvelden en het contrast tussen de open vlakten en de bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting).

Bollenlandschap in de binnenduinrand - bollengebied
De bollenteelt begon op afgravingen van strandwallen en jonge duinen. Vanaf 1980 werden de bollen ook op strandvlaktes geteeld door de zand uit de ondergrond naar boven te halen (omspuiting). Het bollengebied heeft naast de landbouwfunctie ook een grote toeristische waarde. Kenmerkend voor het gebied zijn de bollenvelden in combinatie met historische bollenschuren, kleine rijtjes arbeiderswoningen en wegbegeleidende hagen.

Aanvullende ambitie

- Koesteren van bebouwing die het gebied haar identiteit verleent zoals bollenschuren en arbeiderswoningen.
- Bedrijfsuitbreiding wordt zoveel mogelijk gekoppeld aan landschapsbouw, bijvoorbeeld door aanplant van erfbeplanting.
- Aantrekkelijkheid van het bollengebied versterken door landschapsbouw, bijvoorbeeld door:
    - toevoegen van beplanting op de strandwallen (lanen, houtwallen, bosschages, hagen);
    - aanplant van hagen in het zanderijenlandschap;
    - aanleg van natuurvriendelijke oevers langs noord-zuid gerichte watergangen in de strandvlaktes en langs het boezemwater.

Linten blijven linten (tuinderslint)
Het gebied kenmerkt zich door het grote aantal linten waarvan de meeste als zandnederzettingen ontstaan zijn. Opvallend is de grote variatie aan bebouwingstypen: vrijstaande tuinderswoningen, korte rijtjes arbeiderswoningen, twee-onder-één kap woningen uit verschillende bouwperiodes en ook die voor het gebied

typische bollenschuren zijn meestal onderdeel van de lintbebouwing. Belangrijk voor de beleving van het landschap en de zicht op de bollenvelden zijn de onbebouwde kavels tussen de lintbebouwing. Een bijzonder type zijn de Zanderijlinten waarbij de aangrenzende gronden zijn afgegraven en de weg inclusief de oude bebouwing boven het landschap lijkt te zweven. Daarnaast ligt er een aantal linten op de strandvlaktes of zijn later op de afgegraven gronden ontstaan. Langs deze linten liggen tuinderswoningen met bedrijfsgebouwen op grotere afstand van elkaar. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones.

De tuinderslinten liggen verspreid in het gebied, de bebouwingsstructuur varieert, maar is over het algemeen losser dan bij de Zanderijnederzettingslinten. Tussen de bebouwing zijn regelmatig doorzichten naar het landschap en de bebouwing wordt afgewisseld met een aantal onbebouwde kavels. Meest voorkomende bebouwingstype zijn tuinderswoningen met bijbehorende bedrijfsgebouwen (waaronder vaak ook kassen) en vrijstaande burgerwoningen; arbeiderswoningen komen niet voor.

Ontwikkeling
Toename van het aantal en het volume van bedrijfsgebouwen en toename van het aantal niet-grondgebonden bedrijven in de linten.

Ambitie Kwaliteitskaart

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat er op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Aanvullende ambitie (tuinderslint)

- Vasthouden aan de openheid en de verspreide bebouwingsstructuur van de linten.
- De linten beplanten met hagen; hagen zorgen voor 'aankleding' van het landschap zonder de openheid van de strandvlaktes aan te tasten.
- Stimuleren van erfbeplanting; erfbeplanting versterkt het ensemble van tuinderswoning en bedrijfsgebouwen en zorgt voor een groene uitstraling van het erf.
- Continueren van het overwegend agrarische karakter van de bebouwing.
- Bij nieuwe ontwikkelingen ligt de woonbebouwing voor op de kavel, evenwijdig aan de kavelgrens. Bedrijfsgebouwen liggen achter de rooilijn van de woonbebouwing.

Planspecifiek
De ruimtelijke opgave vanuit de provinciale structuurvisie is leidend voor de regelgeving van dit bestemmingsplan. Deze opgave laat zich niet altijd verenigen met de hiervoor gestelde ambities. In het plan is op beperkte wijze voorzien in deze ambities. Door de uitbreiding in lijn te laten lopen met het eerste bouwdeel van de tijdelijke nieuwbouw van de zorginstelling Den Weeligenberg aan de overzijde van de Nieuweweg en de bebouwing in het verlengde van de bestaande bebouwing te realiseren, wordt de landschappelijke inrichting, kavelrichting en profiel zoveel als mogelijk behouden. Hoewel het zicht op de noordelijk gelegen bosrand vanaf de Nieuweweg deels wordt aangetast, heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op het bosgebied zelf. Het wegvallen van het zicht wordt tegenover een groot economisch belang geplaatst: het verplaatsen van het bedrijf is economisch gezien niet haalbaar. Door de bestaande grondwal met toegangspad naar het bos te verleggen naar het westen kan het wegvallen van het zicht deels worden gecompenseerd. Deze landschappelijke inpassing zal plaatsvinden aan de westzijde van het plangebied en aansluiten op de wandelpaden van het bosgebied. Hiermee blijft een fysieke verbinding in de unieke landschappelijke overgang tussen het achterliggende bos en het lager gelegen bollengebied bestaan en vindt de ontwikkeling zoveel als mogelijk passend in relatie tot de directe omgeving plaats.

3.2.4 Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte 2014 is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma Ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

Artikel 2.1.7 Bollenteeltgebied

De verdere ontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek tot een vitale, economisch concurrerende en duurzame greenport is van provinciaal belang. In verband hiermee streeft de provincie naar herstructurering van het bollencomplex, landschapsverbetering en handhaving van het teeltareaal bollengrond. Het plangebied is op kaart 3 'Teeltgebieden' aangeduid als 'bollenteeltgebied'. In lid 1 is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden binnen het bollenteeltgebied, primair bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven toelaat, alsmede de daarbij behorende voorzieningen.

In artikel 2.1.7 is in lid 5opgenomen dat het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, ook kan voorzien in uitbreiding van bestaande handels- en exportbedrijven op locaties binnen het bollenteeltgebied, mits:

a. dit noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering;
b. verplaatsing naar een bedrijventerrein geen reële mogelijkheid is, en
c. de ruimtelijke kwaliteit niet significant wordt aangetast.

Een bestemmingsplan voor het bollenteeltgebied als bedoeld in het eerste lid, dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling anders dan bollenteelt toestaat op gronden die in het voorgaande bestemmingsplan zijn bestemd voor bollenteelt, voorziet in compensatie van bollenteeltgebied door middel van een overeenkomst hierover met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek.

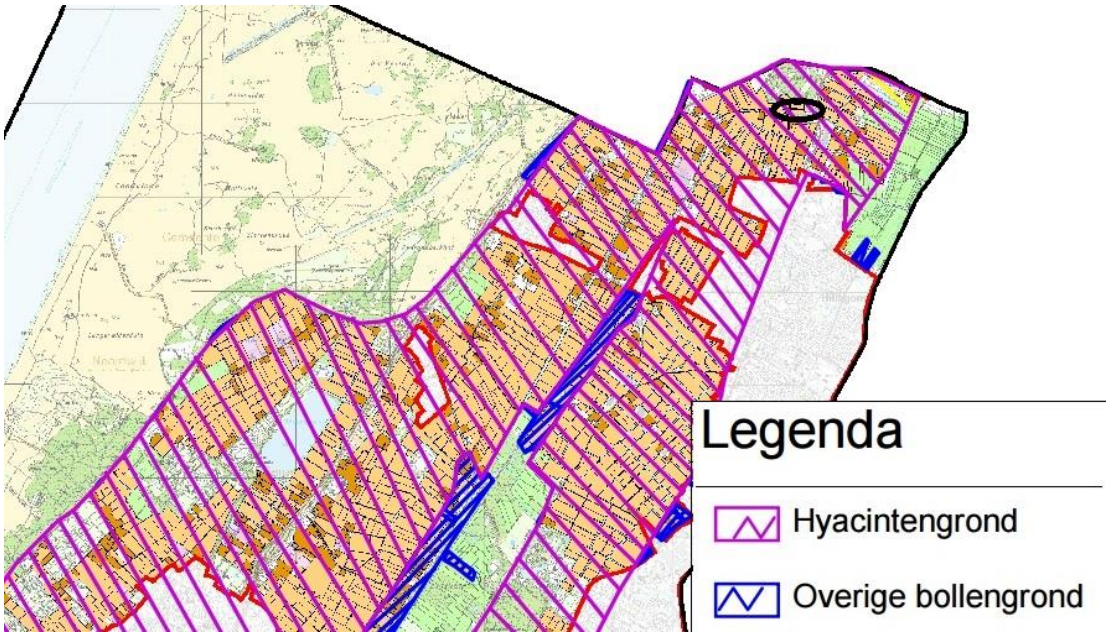
Compensatieregeling bollenteeltgebied
Om de Greenport Duin- en Bollenstreek te laten functioneren is behoud van 1e klas bollenteeltgebied, waartoe het noordelijk deel van het plangebied blijkens de Kaart van Heijkoop, van belang. Om dit behoud te kunnen combineren met andere belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen heeft de regio een regeling uitgewerkt.

In lid 7 is daarom de verplichting opgenomen voor de compensatie van bollenteeltgebied conform deze regeling. Een bestemmingsplan voor het bollenteeltgebied als bedoeld in het eerste lid, dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling anders dan bollenteelt toestaat op gronden die in het voorgaande bestemmingsplan zijn bestemd voor bollenteelt, voorziet in compensatie van bollenteeltgebied door middel van een overeenkomst hierover met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek (GOM).
Deze regeling houdt voor 1e klas bollengrond op hoofdlijnen het volgende in (Bron: www.gomdb.nl/spelregels-bollengrondcompensatie):

- De verplichting tot compensatie is van toepassing indien bollengrond planologisch wordt onttrokken; dit houdt in dat er in het vigerend bestemmingplan sprake is van gronden met de bestemming open grondteelt (of vergelijkbaar) die zouden worden herbestemd in een niet-bollenteeltbestemming;
- Deze verplichting geldt voor gronden die behoren tot het bollenteeltconcentratiegebied en die behoren tot de gebieden die op de zogenoemde Kaart van Heijkoop zijn ingedeeld als 1e klas (=hyacintengrond) en 2e klas bollengrond;
- Bollengrond die behoort tot het 1e klas gebied dient ruimtelijk te worden gecompenseerd; bollengrond die behoort tot het 2e klas gebied, dient uitsluitend financieel te worden gecompenseerd;
- De ruimtelijke compensatieplicht van 1e klas bollengrond is aan nadere eisen onderworpen. Samengevat houdt dit in dat het hele onttrokken oppervlakte bollengrond binnen drie jaar en binnen de Duin- en Bollenstreek dient te zijn teruggemaakt volgens het zogenoemde 40-30-30 principe. Dit betekent dat ten minste 40 % van de nieuwe oppervlakte dient te worden gerealiseerd door het opruimen van verrommeling en maximaal 30 % mag worden gerealiseerd door het opwaarderen van 2e klas bollengrond en maximaal 30 % door het omspuiten van in de ISG als zodanig aangewezen graslanden;

- De GOM verzorgt deze bollengrondcompensatie als beheerder van het regionaal bollengrondcompensatiefonds. De betrokken grondeigenaren sluiten hiertoe bollengrondcompensatieovereenkomsten met de GOM en de betreffende gemeente;
- Het huidige tarief voor bollengrondcompensatie van 1e klas bollengrond bedraagt € 40 per m² (exclusief btw). De bollengrondcompensatiebijdrage dient te worden voldaan direct na het onherroepelijk worden van het ruimtelijke plan;
- De GOM houdt een bollengrondbalans bij die jaarlijks wordt gepubliceerd.

Planspecifiek
Het voorliggende bestemmingsplan is conform de Verordening ruimte 2014 opgesteld. Conform de compensatieregeling bollenteeltgebied vindt bollencompensatie plaats. Hiertoe zal een overeenkomst worden gesloten met de GOM en de gemeente Hillegom.



Uitsnede kaart Heijkoop met Hyacintengrond (= 1e klas) en overige bollengrond (= 2e klas). Plangebied = zwarte ovaal

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016

In december 2009 is de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) door de gemeenteraden van de zes greenportgemeenten vastgesteld, als uitwerking van de Regionale Structuurvisie (RSV) van Holland Rijnland. Deze uitwerking was noodzakelijk om een wettelijk bindend planologisch kader vast te stellen waarbinnen de op te richten Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) zou kunnen opereren. Na evaluatie van de ISG heeft een herziening plaatsgevonden wat resulteert in een ontwerp-ISG2016. Het ontwerp heeft van 11 maart t/m 21 april 2016 ter inzage gelegen en is op 7 juli 2016 vastgesteld.

De ISG richt zich op een gemeenschappelijke inzet voor herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek in samenhang met verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten.

Op basis van de benoemde ambities en uitgangspunten hanteren de zes greenportgemeenten de volgende pijlers voor het ruimtelijk beleid tot 2030:

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

De ambities van de Greenportgemeenten zijn thematisch uitgewerkt:

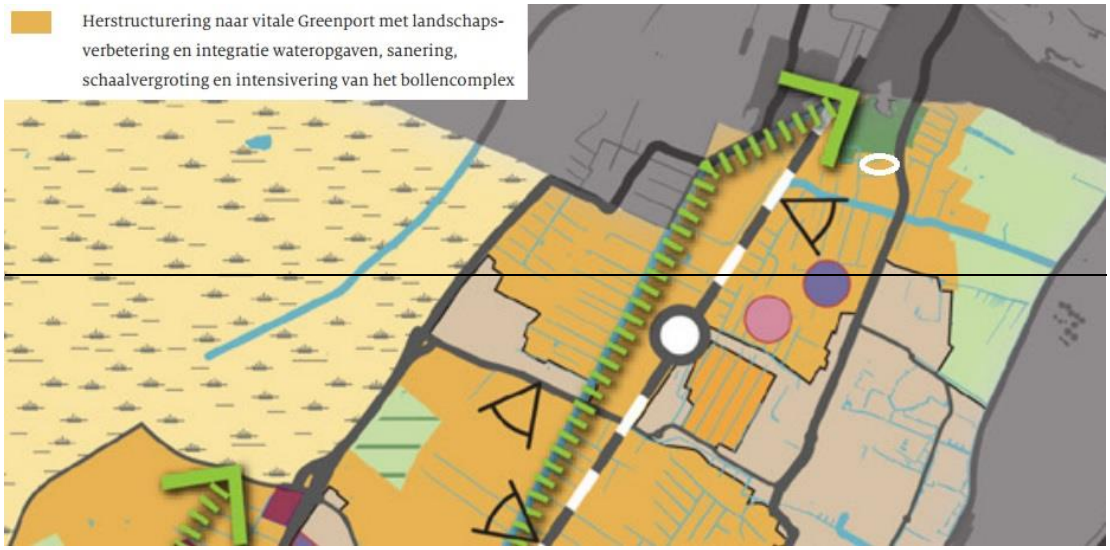
a. **Vitale Greenport:** een excellerende tuinbouw die in de toekomst, nog meer dan nu het geval is, bijdraagt aan de economie, werkgelegenheid, leefbaarheid, bereikbaarheid, gezondheid en voedselzekerheid van Nederland. De Greenport Duinen Bollenstreek ontwikkelt zich tot hét internationale kenniscentrum voor innovatie, handel en wetenschap voor bloemen, bollen, knollen en vaste planten. Een gebied met een hoge landschapskwaliteit met natuurwaarden en voldoende recreatiemogelijkheden, waarin het economisch complex van bloemen, bollen, vaste planten en toerisme op een duurzame manier samengaat met de ontwikkeling van sociaaleconomisch vitale kernen. Bijhorende ambities zijn:
    1. Ruimtelijk-economisch complex met elkaar versterkende clusters
    2. Sanering, intensivering en schaalvergroting bollen en bloemen
    3. Herstructurering en versterking van glastuinbouw
    4. Duurzame Greenport
b. **Vitaal landschap:** een vitaal en duurzaam landschap heeft de prioriteit in de ontwikkeling van het bollencluster. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is het centrale beleidsuitgangspunt van de ISG. De gezamenlijke opgave blijft “om het buitengebied aan een hoge landschappelijke kwaliteit te helpen, met ruimte voor de beeldbepalende veelzijdige tuinbouw”. Een vitaal landschap en een vitale Greenport zijn in de Duin- en Bollenstreek onlosmakelijk verbonden.
c. **Duurzaam en robuust watersysteem:** Voor een duurzame en toekomstbestendige Bollenstreek en specifiek voor de bollenteelt is een goede waterhuishouding van vitaal belang. Met de verwachte trends in het klimaat zoals meer neerslag in korte perioden en hogere temperaturen neemt de druk op het watersysteem toe. Bij de ruimtelijke inrichting, ontwikkeling en herstructurering van de Greenport is het belangrijk om te anticiperen op deze verwachte klimaatverandering. Om invulling te kunnen geven aan een duurzame woon-, werk- en leefomgeving ligt de focus in het buitengebied ook op het verbeteren van de waterkwaliteit. Het agrarische grondgebruik beïnvloedt de waterkwaliteit sterk. Een belangrijke opgave in het gebied ligt dan ook in het verminderen van de agrarische emissies.
d. **Versterken recreatie en toerisme**: Het toeristische complex maakt een belangrijk onderdeel uit van de Greenport Duin- en Bollenstreek. De Bollenstreek is aantrekkelijk voor recreatie en toerisme, zowel door de bollen als door historische elementen. De wens en noodzaak om de aantrekkelijkheid van het gebied beter te profileren is nog steeds actueel. Blijvend wordt ingezet op een breed aanbod, zodat het gebied het hele jaar door aantrekkelijk is voor recreanten en toeristen. Niet alleen bollen en de bloemententoonstelling van de Keukenhof zijn van belang, ook cultuurhistorie (met o.a. de landgoederenzone, de trekvaart, Limes, Atlantikwall) en de variatie in natuur en landschap zijn een belangrijk onderdeel van het toeristische aanbod. De potentie van de cultuurhistorische rijkdom en de variatie in het landschap biedt voldoende aanknopingspunten voor een verdere uitbreiding en kwalitatieve verbetering van de infrastructuur voor fietsen, wandelen en varen. Daarnaast maken het kusttoerisme in Katwijk en Noordwijk, het congrestoerisme in Noordwijk en Noordwijkerhout, de watersport in het Hollandse Plassengebied en verschillende dagattracties zoals Space Expo in Noordwijk en het Ford museum in Hillegom de streek tot een sterk toeristisch product dat kansrijk is om verder uit te bouwen.
e. **Aantrekkelijke woonregio:** Er is slechts ruimte voor een beperkte woningbouwopgave. Het accommoderen van een gezonde ontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek staat voorop. Daarmee is de planologische rust en duidelijkheid voor het buitengebied geboden die nodig is om investeringen in kwaliteit en vitaliteit mogelijk te maken en de herstructurering op gang te brengen.
f. **Bedrijvige regio:** De Duin- en Bollenstreek lijkt onvoldoende te profiteren van kansen die de ligging tussen Noord- en Zuidvleugel biedt. Tegelijk heeft de streek alles in huis om zich als een krachtige

economische regio te ontwikkelen. Maar wel in verbinding met de meer stedelijke regio's van de Randstad: de regio als tuin van Amsterdam en Leiden. De focus ligt op:

1. Herstructurering en kwaliteitsverbetering bestaande bedrijventerreinen;
2. Ruimte voor bedrijvigheid: voor een evenwichtige en gezonde ontwikkeling van de Greenport is het van belang dat de werkgelegenheid zich in voldoende mate blijft ontwikkelen;
3. Ontwikkelingslocaties: met de herstructureringsplannen en de nieuwe terreinen zorgt de Duin- en Bollenstreek voor de dynamiek die nodig is om economisch vitaal te kunnen blijven en daarmee de concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat te behouden.

g. **Bereikbare regio:** Doel is het verbeteren van de bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in Zuid-Kennemerland, de Haarlemmermeer en de Bollenstreek door ontlasting van het omliggende wegennet en een extra passage over de Ringvaart. Naast de aanleg van nieuwe infrastructuur is capaciteitsverbetering nodig op bestaande wegen.
Meer en beter openbaar vervoer: Naast het versterken van het openbaar vervoer door het ontwikkelen van nieuwe hoogwaardige verbindingen is het van belang een volwaardig ontsluitend net in stand te houden. Naast de aanleg van nieuwe infrastructuur is capaciteitsverbetering nodig op bestaande wegen.
Versterken fietsnetwerk: In het Uitvoeringsprogramma Fiets van Holland Rijnland (november 2013) wordt ingezet op het maximaal faciliteren van utilitair fietsverkeer. Daarbij is ook de goede bereikbaarheid van stations en andere OV-knooppunten van belang. Daarnaast wordt ingespeeld op de mogelijkheid de recreatieve fietsnetwerken uit te breiden.

Planspecifiek
Uit onderstaande kaart behorende bij de ISG blijkt dat het plangebied behoort tot de categorie: *herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering en integratie wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex.*



Uitsnede ISG Duin- en Bollenstreek 2016 (plangebied witte ovaal).

De ISG2016 biedt mogelijkheden voor bestaande Greenport-bedrijven om uit te breiden op locatie. In het plangebied is in aansluiting op de ISG sprake van intensivering van een bestaand agrarisch handels- en exportbedrijf. Aan de westzijde vindt een gefaseerde uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing plaats, waarvoor bollengrond wordt onttrokken. Omdat er bij de uitbreiding sprake is van een verlies aan bollenteeltareaal, is er dien ten gevolgen sprake van een bollengrondcompensatieplicht (zie ook toelichting paragraaf 3.2.4).

Onderhavige ontwikkeling sluit aan op de ambitie 'Vitale Greenport' van de ISG, en wel specifiek op het aspect 'sanering, intensivering en schaalvergroting bollen en bloemen' om meer ruimte te bieden aan groei van het bollencomplex met behoud van de landschappelijke kwaliteit. Specifiek voor de herstructurering en ruimte voor agrarische handels- en exportbedrijven is het van belang dat efficiënt omgegaan wordt met de ruimte en

versnippering van bollenbedrijven in het landschap met herstructurering wordt tegengegaan. De herstructureringsambitie creëert kansen om ook de kwaliteitsimpuls voor het landschap te realiseren. Door de GOM is met ontwikkeling van het 'Bulb Trade Park' ruimte beschikbaar gemaakt voor agrarische handels- en exportbedrijven en agrarische toeleveranciers zich hier te vestigen. Voor het bedrijf Nord Lommerse is dit echter economisch gezien niet haalbaar. Derhalve is in de ISG opgenomen dat voor bedrijven, waarvoor hervestiging op Bulb Trade Park geen optie is, per bedrijf bezien dient te worden of een uitbreiding onder voorwaarden ter plekke mogelijk is waarbij deze in ieder geval dient te passen in het landschapsperspectief. Met onderhavige ontwikkeling vindt dan ook een landschappelijke inpassing plaats (zie ook toelichting paragraaf 2.1). Hiermee is het plan in lijn met het gestelde in de ISG.

3.3.2 Partiële Herziening Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De Eerste partiële herziening Regionale Structuurvisie (RSV) is een intergemeentelijk samenwerkingsproject. Het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland heeft op 24 juni 2009 de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 1 april 2010 hebben de gemeenten Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop en Rijnwoude zich aangesloten bij Holland Rijnland. De RSV is hierop aangepast.

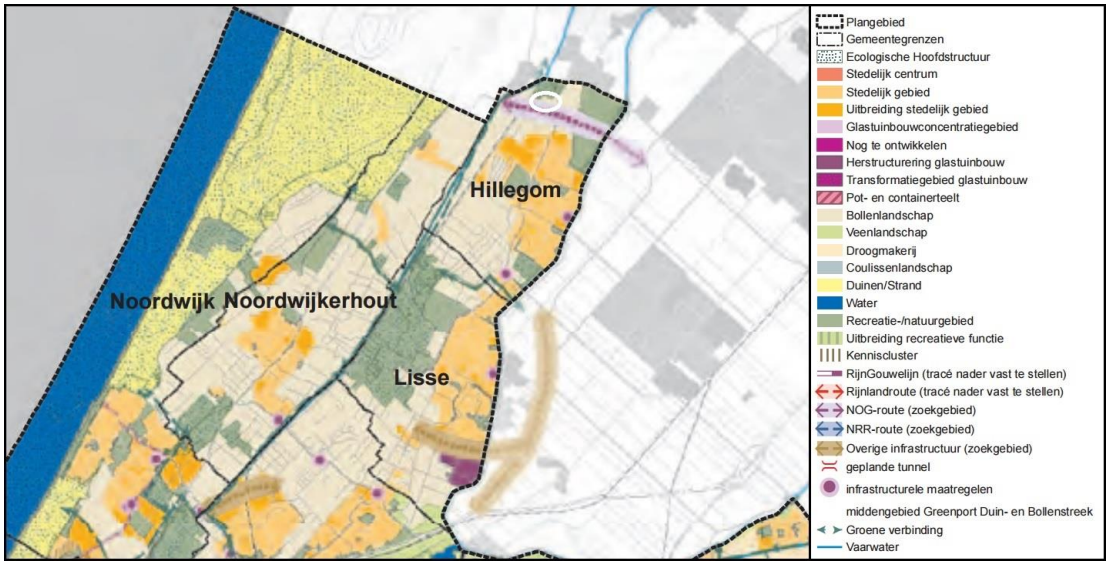
De RSV verankert afspraken en is het uitgangspunt voor regionale en lokale plannen. Het vormt een bijdrage van Holland-Rijnland voor de toekomstige Provinciale structuurvisie en de basis voor de actieve samenwerking tussen de regiogemeenten. De visie tracht zoveel als mogelijk de uitzonderlijke identiteit en het samenspel tussen stad en land (waar mogelijk) te behouden en te versterken. Holland-Rijnland heeft de volgende ambities:

- Holland Rijnland moet een regio zijn met een prettig woon- en leefklimaat die zijn inwoners ook in de toekomst voldoende, herkenbare uiteenlopende en goed bereikbare woon-, werk- en recreatiemogelijkheden biedt;
- Holland Rijnland onderscheidt zich in de Randstad en draagt bij aan de internationale positionering van de Randstad, waardoor de regio een toegevoegde waarde heeft op het gebied van landschap, woonmilieus en economie.

Bovenstaande ambities vormen een leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Bij het realiseren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gaat de visie uit van:

- de oorspronkelijke landschappelijke karakteristieken als uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling van de regio;
- een aantrekkelijk en toegankelijk Veenweide- en Plassengebied;
- een breed scala aan recreatieve en toeristische mogelijkheden.

Planspecifiek
Het plangebied is in de regionale structuurvisie aangeduid als bollenlandschap langs een NOG-route (zoekgebied).



Uitsnede visiekaart (plangebied witte ovaal)

De NOG-route staat bekend als de Noordelijke Ontsluiting Greenport (Duinpolderweg) en is van essentieel belang voor het gehele gebied van de Duin- en Bollenstreek. Op het kaartbeeld zijn twee zoekgebieden voor de NOG-route aangewezen, waaronder ten Noorden van Hillegom. Gedeputeerde Staten van Zuid- en Noord-Holland hebben op 30 augustus 2016 zeven alternatieven geselecteerd die zij in de Milieu Effect Rapportage (MER) Duinpolderweg willen laten onderzoeken op effect en haalbaarheid. Op 12 oktober heeft Provinciale Staten van Zuid-Holland hiermee ingestemd. Eerder al had Noord-Holland ingestemd met het onderzoek. Van de 7 alternatieven zijn er 3 ‘nieuw. Zij zijn deze zomer aangedragen door de Adviesgroep Bereikbaarheid Bollenstreek-Haarlemmermeer/Duinpolderweg. Twee ‘oude’ alternatieven zijn van tafel: de Spoorvariant en het Noordelijke alternatief. Het vervallen van het Noordelijk alternatief betekent, dat onderhavig bestemmingsplan geen beletsel is voor de Noordelijke Ontsluiting Greenport (Duinpolderweg).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Hillegom 2008

De gemeenteraad heeft de structuurvisie Hillegom in december 2008 vastgesteld.

In het noordelijke deel van het bollengebied, waarbinnen het plangebied is gelegen, is sprake van een sterke versnippering. Hier wordt voorgesteld de verrommeling actief te bestrijden om het landschap kwalitatief te verbeteren. Kassen worden uitgeplaatst, vervallen schuren en verwaarloosde bedrijven worden aangepakt. Bedrijven die gebonden zijn aan het bollencomplex moeten ruimte krijgen voor schaalvergroting en intensivering als dit het landschap niet aantast. Overige bedrijvigheid krijgt geen ruimte in het bollengebied. Om het landschap sterk en open te houden of weer te maken is in Hillegom getracht om, in lijn met het uitgangspunt uit het streekplan dat handelsbedrijven (ook agrarische) thuis horen op een bedrijventerrein. Dit is echter vooralsnog financieel onhaalbaar gebleken.

In het hele bollengebied worden landschapselementen als dijken, bermen en oevers verder ontwikkeld tot ecologische verbindingszones. De landschappelijke waarde wordt versterkt door het aanbrengen van houtwalbeplantingen, vooral langs de noord-zuid lopende wegen. De toeristisch-recreatieve waarde wordt vergroot door meer en betere voet- en fietsroutes, maar ook door vaarroutes. Door een zorgvuldig herbestemmingsbeleid van bollenschuren met een cultuurhistorische waarde naar een commerciële, recreatieve of een woonfunctie, wordt geprobeerd deze te behouden en beschermen voor de toekomst.

Planspecifiek
Het plangebied wordt in de visie aangeduid als onderdeel van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Met de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing zal bollengrond worden onttrokken. Echter, wordt met de bedrijfsuitbreiding wel voldaan aan één van de doelen van de Greenport Duin- en Bollenstreek, te weten: het

vitaal houden van de bedrijvigheid door het bieden van ontwikkelingsruimte. Hiermee kan het agrarische handel- en exportbedrijf een belangrijke rol vervullen in het bollencomplex. Daarbij vinden de uitbreidingen plaats in lijn met het eerste bouwdeel van de tijdelijke nieuwbouw van de zorginstelling Den Weeligenberg aan de overzijde van de Nieuweweg. Hiermee blijven de zichtlijnen en openheid naar het achterland grotendeels behouden. Onderhavig plan is in lijn met de Structuurvisie Hillegom 2008 en dus in aansluiting op het gemeentelijk beleid omtrent de ruimte voor intensivering.

4 Haalbaarheid

In het kader van een 'goede' ruimtelijke ordening moet het aantoonbaar zijn dat een nieuwe ontwikkeling, die afwijkt van het vigerend bestemmingsplan, uitvoerbaar is. Hiervoor moeten de milieutechnische gevolgen in beeld gebracht worden. In dit hoofdstuk worden per milieuaspect de gevolgen beschreven en de eventueel noodzakelijke onderliggende haalbaarheidsonderzoeken toegelicht.

4.1 Milieueffectrapportage

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

In onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage zijn de m.e.r.-beoordelingsplichtige-activiteiten beschreven. De daar beschreven activiteiten
kunnen mogelijk worden gemaakt in een plan (bijvoorbeeld een structuurvisie) of worden vastgelegd in een besluit (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning). In de Wet milieubeheer is bepaald dat alleen voor besluiten een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

Planspecifiek
Voorliggend bestemmingsplan maakt een uitbreiding van het huidige bollenbedrijf mogelijk. De nieuwe uitbreiding bestaat uit twee fasen van elk circa 2.000 m^2. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 100 hectare of meer, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer, waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Een m.e.r.-beoordeling wordt niet noodzakelijk geacht.

In het kader van goede ruimtelijke ordening is wel een vorm vrije m.e.r. beoordeling opgenomen. De vorm vrije m.e.r.-beoordeling wordt gevormd door de hiernavolgende paragraven. Daarin worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen gesignaleerd. Deze gevolgen kunnen worden uitgesloten, een nadere m.e.r. beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.2.1 Parkeren

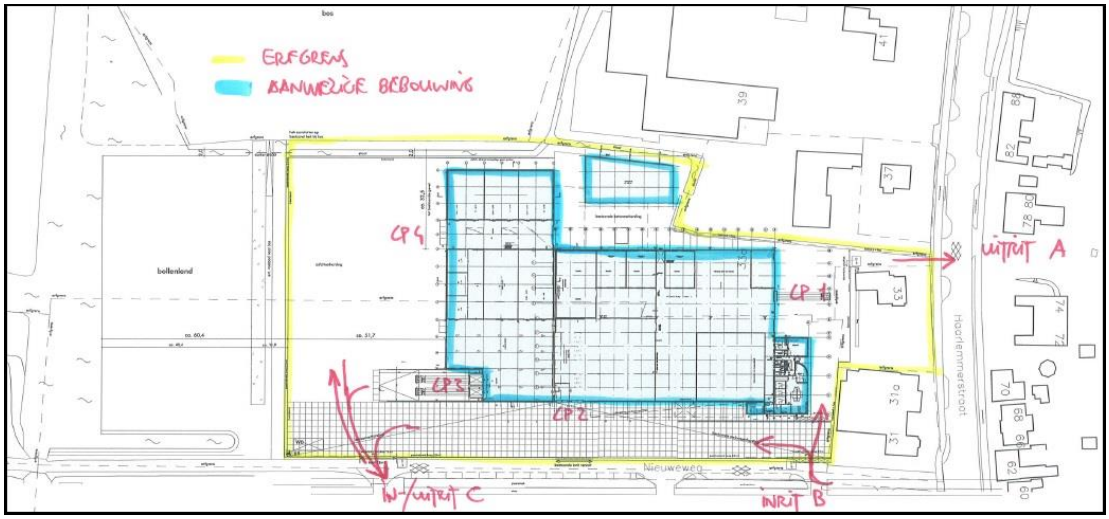
Auto's
Met de voorgenomen ontwikkeling vindt uitbreiding van het bestaande bedrijf plaats. Hoewel geen toename wordt verwacht in het aantal personenauto's, biedt het plangebied voldoende mogelijkheid te parkeren op eigen terrein. In de huidige situatie is hier reeds rekening mee gehouden met 10 parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het bedrijfspand.

Vrachtverkeer
Het laden en lossen van vrachtwagens blijft met de voorgenomen ontwikkeling gelijk aan de huidige situatie. In beide situaties beschikt het bedrijf over een viertal laad- en losplekken, aangesloten op een drietal verschillende in- en/of uitritten. Omdat er met de voorgenomen ontwikkeling geen toename in het aantal vrachtwagens wordt verwacht (maar zelfs een lichte afname) biedt het bedrijf voldoende ruimte voor de vrachtwagens hier te parkeren, te laden- en lossen of te manoeuvreren.

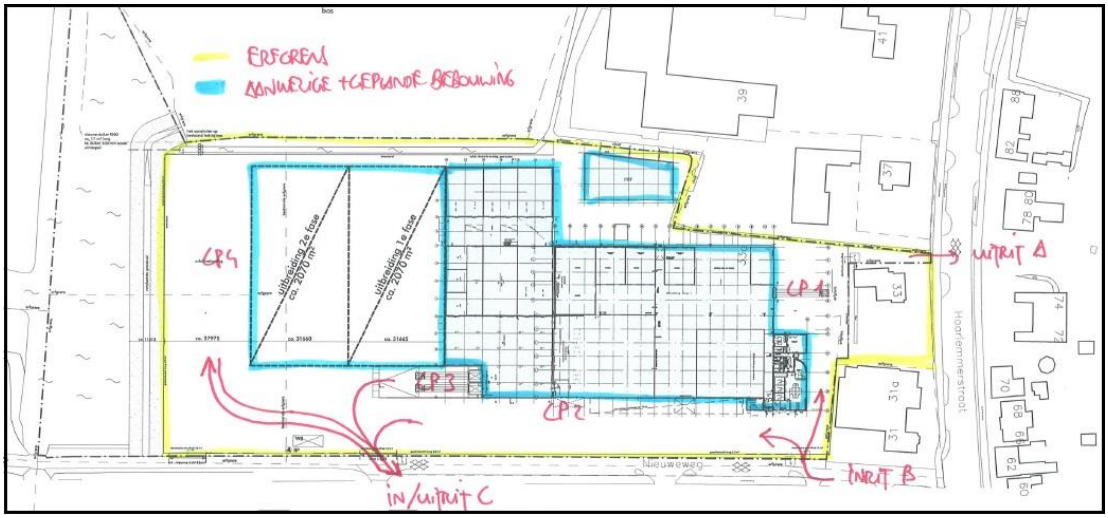
4.2.2 Verkeer

De ontsluiting van het bedrijf Nord Lommerse blijft in de toekomstige situatie gelijk aan de huidige situatie. Via de Nieuweweg is het bedrijf te bereiken voor auto- en vrachtverkeer en beschikt het bedrijf over een tweetal inritten. Daarnaast beschikt het bedrijf over een uitrit op de Nieuweweg en een uitrit dat aansluit op de Haarlemmerstraat. Door het vrachtverkeer een rondje te laten rijden (bij aankomst over het eigen terrein) wordt het vrachtverkeer op beide wegen gereguleerd en beperkt en is met de ontwikkeling geen sprake van een verslechtering van de verkeerssituatie.

Op onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie alsmede de toekomstige situatie weergegeven met hierin opgenomen de in- en/of uitritten(A t/m C) en de laad- en losplekken (LP 1 t/m LP 4).



Bestaande situatie met de in- en/of uitritten en de laad- en losplekken



Toekomstige situatie met de in- en/of uitritten en de laad- en losplekken

Het grootste deel van de bollen wordt eerst extern (veelal bij Lommerse-Uitendaal) ontvangen, opgeslagen en op afroep voorverpakt en geëtiketteerd. Op LP 1 worden deze bollen daarna op afroep batchgewijs aangevoerd, waarna de verschillende orders samengevoegd kunnen worden en deze op orderniveau weer geconditioneerd weggezet kunnen gaan worden, hetgeen grotendeels weer extern geschiedt met afvoer vanuit LP 1.

Als deze orders daarna weer afgeroepen worden voor de feitelijke afvoer naar de klant komen deze bollen grotendeels op LP 3 (en evt. LP 2) binnen (en voor een heel klein deel op LP 1). Op LP 2 is vrijwel geen aan- en afvoer, dat geschiedt in hoofdzaak op de laadkuil op LP 3; daarom worden deze samen beschouwd. Hier vindt naast de aanvoer van de tijdelijk elders opgeslagen bollen ook nog een deel van de rechtstreekse aanvoer van nog ongeëtiketteerde bollen plaats, die niet op de eerder genoemde externe locaties ontvangen worden, alsmede de gehele afvoer naar de klanten.

Op LP 4 is niet zoveel aan- en afvoer. Dat betreft incidenteel transport van lege pallets of fust en incidentele bollenaan- of afvoer. Dit is verwaarloosbaar ten opzichte van de rest, maar is in de berekening meegenomen omdat er incidenteel een vrachtwagen rijdt.

Voertuigbewegingen

Ook het aantal voertuigbewegingen is van invloed op de verkeerssituatie. Na uitbreiding van het bedrijf neemt het aantal voertuigbewegingen van het vrachtverkeer af ten opzichte van de huidige situatie. Immers, in de huidige situatie worden de bollen na het verdelen getransporteerd naar een koelopslag en vervolgens vlak voor verzending weer teruggebracht. Na uitbreiding van de bestaande bedrijfspanden tot een verdeel en distributiecentrum inclusief koelopslag wordt dit proces gecentraliseerd. Dit heeft als gevolg dat alle (bedrijfs)processen onder één dak plaatsvinden waardoor minder vrachtverkeer nodig is om de bollen buitenshuis te moeten opslaan. Met de voorziene uitbreiding vindt er dus een efficiëntieslag plaats wat ten goede komt van de verkeerssituatie.

Piekseizoen

Bij Nord Lommerse is sprake van een piekseizoen die voor de aanvoer van de bollen iets anders ligt dan voor de afvoer van de bollen en daarnaast een veel rustiger periode daarbuiten. Onderscheidt kan worden gemaakt in de volgende seizoenen:

- Ten aanzien van de aanvoer van de bollen ligt de piek in de regel in de periode van week 34 t/m week 43.
- Ten aanzien van de afvoer van de bollen ligt de piek in de regel in de periode van week 37 t/m week 2.
- De drukste periode is dus de gecombineerde piekperiode van aan- en afvoer in de periode van week 37 t/m 43.
- Buiten deze piekperiodes is het vrachtverkeer en heel stuk minder.

Onderstaand is het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie weergegegeven, evenals het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie. Hierbij is per laad- en losplek onderscheidt gemaakt in het aantal vrachtwagens per week en de diverse (piek)seizoenen.

Laad- en losplek 1 (aanrijden door inrit B en afrijden door uitrit A)	Bestaande situatie*	Toekomstige situatie*	Toe/afname vrachtwagens*
Week 34 t/m 36	70	70**	/
Week 37 t/m 43	70	70**	/
Week 44 t/m week 2	10	10	/
Week 3 t/m week 33	10	10	/

**Maximum aantal vrachtwagens per week*

*** De nieuw te verwachten verkeersstromen wijken niet af van de bestaande situatie. De huidige maximale vrachtwagens per week (70) in de piekperiode worden in de toekomst circa 10 meer op basis van de te verwachten autonome groei van de omzet. De afname ten gevolge van de minder tijdelijke externe tussenopslag bedraagt ook circa 10 vrachtwagens. Dit komt omdat er meer geconditioneerde opslag in het eigen bedrijfspand gerealiseerd wordt. Per saldo blijft het aantal vrachtwagens per week dus gelijk aan de huidige situatie = maximaal 70.*

Laad- en losplek 2 en 3 (aanrijden door inrit B en afrijden door uitrit C)	Bestaande situatie*	Toekomstige situatie*	Toe/afname vrachtwagens*
Week 34 t/m 36	20	20	/
Week 37 t/m 43	90	85**	- 5
Week 44 t/m week 2	90	85**	- 5
Week 3 t/m week 33	20	20	/

**Maximum aantal vrachtwagens per week*

*** De huidige maximale vrachtwagens per week (00) in de piekperiode worden in de toekomst circa 5 meer op basis van de te verwachten autonome groei van de omzet. De afname ten gevolge van de minder tijdelijke externe tussenopslag bedraagt echter circa 10 vrachtwagens. Dit komt omdat er meer geconditioneerde opslag in het eigen bedrijfspand gerealiseerd wordt. Per saldo zal het aantal vrachtwagens per week dus licht afnemen tot maximaal 85 vrachtwagens per week.*

Laad- en losplek 4 (aanrijden door inrit B/C en afrijden door uitrit C)	Bestaande situatie*	Toekomstige situatie*	Toe/afname vrachtwagens*
Week 34 t/m 36	5	5	/
Week 37 t/m 43	5	5	/
Week 44 t/m week 2	5	5	/
Week 3 t/m week 33	2	2	/

**Maximum aantal vrachtwagens per week*

4.3 Milieu

4.3.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Met behulp van dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek
Met de ontwikkeling wijzigt de bestemming van 'agrarisch-bollencultuur open gebied' naar de bestemming 'Agrarisch handels- en exportbedrijf' (AHE) en wordt een uitbreiding van de bedrijfshallen van het bestaande bedrijf gerealiseerd. Er is geen sprake van wijziging naar een bestemming met een gevoeliger gebruik. Ook blijkt aangaande historische gegevens aangaande bodemverdachte bedrijfsactiviteiten en dempingen dat de planlocatie een onverdachte locatie is. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van een mogelijke bodemverontreiniging. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Wel wordt aanbevolen dat de verwachte vrijkomende grond ten gevolge van graafwerkzaamheden dient te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden. Gesteld kan worden dat het aspect bodem onderhavige ontwikkeling niet in de weg staat.

4.3.2 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. Deze wet introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm van 1,2 µg/m³ voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Besluit gevoelige bestemmingen
Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

Planspecifiek
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van de bestaande bedrijfspanden in twee fasen van circa 2.000 m². Na uitbreiding van het bedrijf neemt het aantal voertuigbewegingen van het vrachtverkeer af

ten opzichte van de huidige situatie (zie ook toelichting paragraaf 4.2.2). Immers, in de huidige situatie worden de bollen na het verdelen getransporteerd naar een koelopslag en vervolgens vlak voor verzending weer teruggebracht. Na uitbreiding van de bestaande bedrijfspanden tot een verdeel en distributiecentrum inclusief koelopslag wordt dit proces gecentraliseerd. Dit heeft als gevolg dat alle (bedrijfs)processen onder één dak plaatsvinden waardoor minder vrachtverkeer nodig is om de bollen buitenshuis te moeten opslaan. Met de voorziene uitbreiding vindt er dus een efficiëntieslag plaats. Het onderhavig plan overschrijdt de normen niet aangezien het aantal vrachtwagenbewegingen gelijk blijft aan de huidige situatie en in sommige seizoenen zelfs juist afneemt. Hiermee wordt 'niet in betekenende mate' bijgedragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.3.3 Milieuzonering

Het aspect milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven alsmede een goed klimaat voor de gevoelige functies.

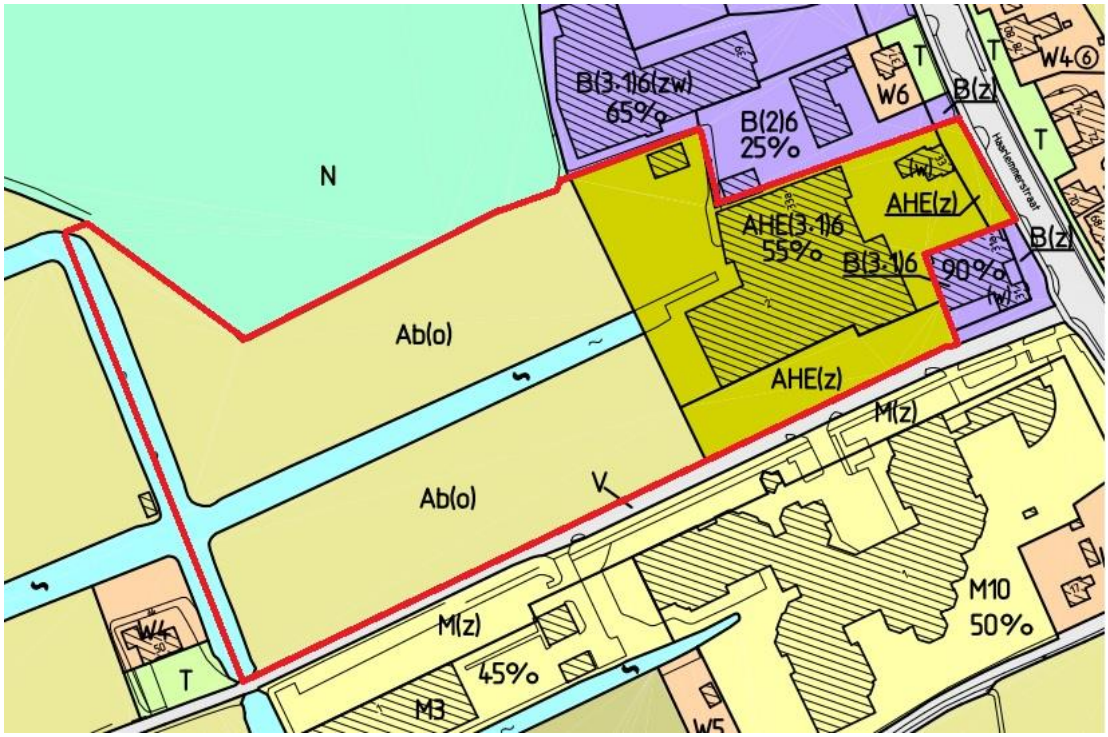
Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie (editie 2009) is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

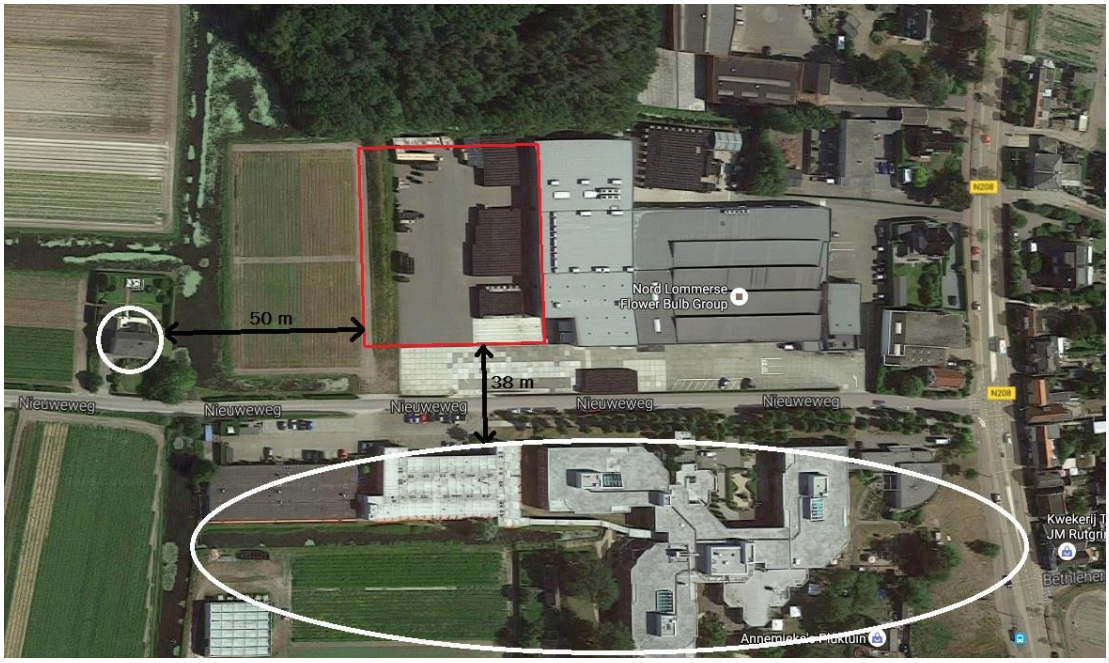
De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing kan gevolgen hebben voor de in het gebied aanwezige gevoelige bestemmingen zoals woningen. In de huidige situatie is bedrijfsvoering tot en met milieucategorie 3.1. toegestaan in het plangebied volgens het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997'. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede weer van de bijbehorende plankaart.



Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997' (plangebied rood omlijnd)

In 2011 is er reeds nieuwbouw gepleegd. Achter het oude bedrijfspand is een geheel nieuw pand neer gezet in lijn met de bestaande bebouwing waarbij alle koelcellen zich aan de noordzijde van het bedrijf bevinden. Met de voorgenomen ontwikkeling worden de bestaande bedrijfspanden nogmaals uitgebreid. De nieuwe uitbreiding bestaat uit twee fasen van elk circa 2.000 m². De uitbreiding met koelcellen en opslagcapaciteit ligt in het verlengde van de reeds gerealiseerde uitbreiding. Tevens vindt wat betreft bedrijfsmatige activiteiten op het buitenterrein aansluiting plaats op de huidige bedrijfsvoering. Het aantal laad- en losplekken blijft gelijk ten opzichte van de huidige situatie, en ook de situering van de laad- en losplekken blijft nagenoeg gelijk (zie ook toelichting paragraaf 4.2.2).

In de definitieve situatie blijft de bebouwing op een zelfde afstand tot de bebouwing van de zorginstelling Den Weeligenberg aan de overzijde van de Nieuweweg. Deze afstand betreft circa 38 m, gemeten vanaf de bebouwing (zie onderstaande afbeelding).



Afstand omliggende functies ten opzichte van de bedrijfsuitbreiding

Bedrijfsvoering tot en met milieucategorie 3.1. is reeds toegestaan en blijft met dit bestemmingsplan behouden. De hoofdactiviteit van het bedrijf Nord Lommerse valt onder SBI-code 2008 52102,52109 'Distributiecentra, pak- en koelhuizen' (milieucategorie 3.1.). Voor bedrijven met een bedrijfsvoering tot en met milieucategorie 3.1. geldt een richtafstand van 50 m. In de omgeving van het plangebied bevinden zich echter diverse bedrijven, een zorginstelling en woningen. Derhalve kan het plangebied worden getypeerd als een gemengd gebied. Voor een gemengd gebied geldt een richtafstand van 30 m voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.1. Deze richtafstand wordt bepaald door het aspect geluid en gevaar.

In onderstaande tabel zijn de afstanden vanaf de perceelsgrens van het bedrijf tot omliggende gevoelige bestemmingen weergeven rondom de voorgenomen uitbreiding. Dit omdat ook op het buitenterrein bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden.

Bedrijf	**Adres**	**Afstand vanaf het plangebied**	**Voldoet aan richtafstand milieucategorie 3.1 (30 m)**
Zorginstelling Den Weeligenberg	Nieuweweg 1	18 m	Nee
Woning	Nieuweweg 50	50 m	Ja

Formeel gezien voldoet de afstand van het bedrijf (gemeten vanaf de perceelsgrens) niet aan de richtafstand van 30 m ten opzichte van de zorginstelling Den Weeligenberg. Echter, met de ontwikkeling vindt ten opzichte van de huidige situatie geen verandering plaats in de afstand van het bedrijf Nord Lommerse tot de zorginstelling Den Weeligenberg. Ook in de bedrijfsmatige activiteiten op het buitenterrein vindt geen verandering plaats ten opzichte van zorginstelling Den Weeligenberg. De laad- en losplekken ten zuiden van het bedrijf blijven immers onveranderd bestaan op de huidige locatie. In toelichting paragraaf 4.2.2 en toelichting paragraaf 4.3.4 is reeds gemotiveerd dat de ontwikkeling geen gevolgen heeft met betrekking tot geluid. Tevens vindt er geen toename plaats in het aantal laad- en losactiviteiten alsmede het aantal transportbewegingen plaats. Deze zal zelfs een lichte afname ondervinden. Deze toekomstige bedrijfsvoering ondervindt derhalve geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de bewoners van zorginstelling Den Weeligenberg.

Voor wat betreft gevaar worden geen knelpunten verwacht. Opslag van gevaarlijke stoffen vindt bij een dergelijk bedrijf niet of nauwelijks plaats. Voor zover dit wel het geval is zijn de regels van het Activiteitenbesluit van toepassing. Bovendien liggen de gebouwen op minimaal 30 m afstand tot omliggende functies. Deze afstand is voldoende groot. Er wordt voor gevaar ten gevolge van gevaarlijke stoffen geen belemmering verwacht. Hiermee wordt voldaan aan het aspect bedrijven en milieuzonering. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3.4 Geluid

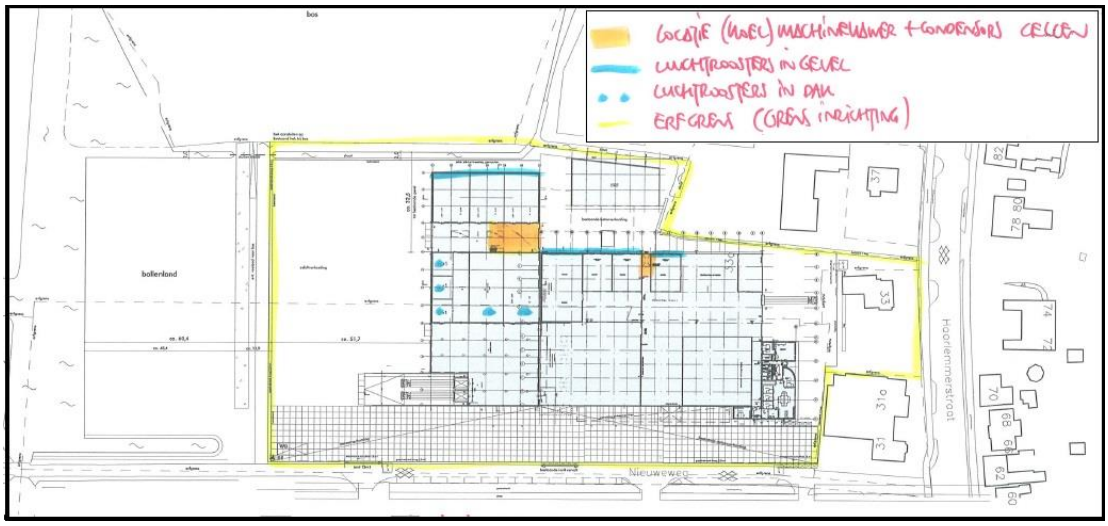
De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
    - verzorgingstehuizen;
    - psychiatrische inrichtingen;
    - medisch centra;
    - poliklinieken;
    - medische kleuterdagverblijven.

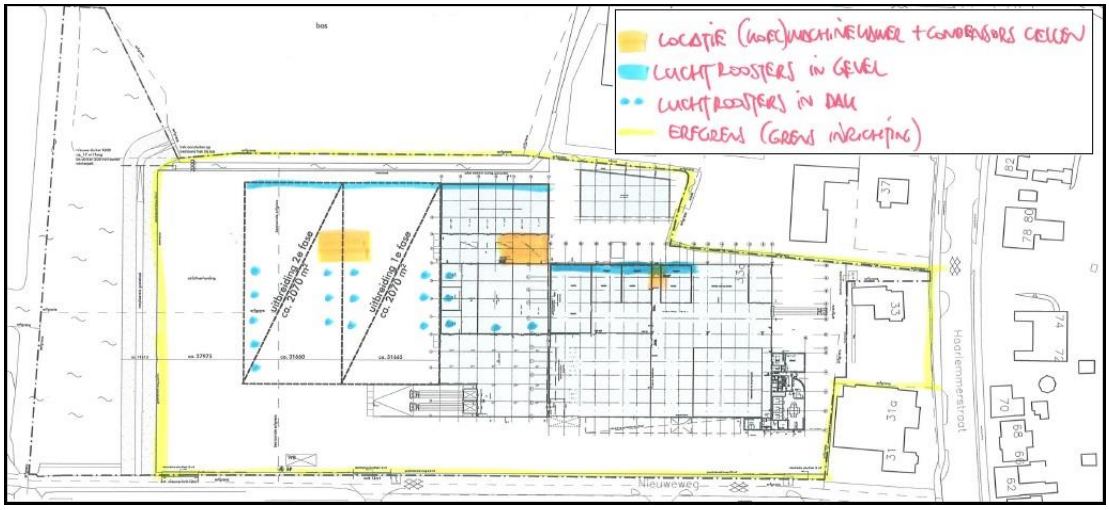
Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen. De voorgenomen uitbreidingen van de bedrijfspanden heeft ook geen toename aan verkeersbewegingen tot gevolg, maar juist een lichte afname (zie toelichting paragraaf 4.2.2). Voorts vindt de uitbreiding van het bedrijf plaats in lijn met de huidige situatie. De bestaande en geplande plaatsen van de geluid-producerende delen (koelmachinekamers met hun buitendelen) en de ventilatieroosters zijn op onderstaande afbeeldingen aangegeven.



Huidige situatie geluidproducerende delen



Toekomstige situatie geluidproducerende delen

De gebouwinstallaties in de nieuwe bouwdelen zullen conform de uitgangspunten van de huidige installaties worden opgezet. In de huidige opzet ondervindt de omgeving geen overlast van de installaties die zich overwegend aan de noordzijde van het bedrijf bevinden. De verwachting dat dat in de toekomst ook goed zal blijven gaan is zondermeer gerechtvaardigd. Er worden geen gevolgen verwacht voor omliggende gevoelige functies zoals de zuidelijk gelegen zorginstelling. Voorliggend bestemmingsplan omvat geen strijdigheden met de Wet geluidhinder en is in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet strijdig op het gebied van geluid (akoestiek).

4.3.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar
Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico
Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10-6 als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10-6 contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10-5 contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico’s voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek
Om te bepalen welke risico's er op het gebied van externe veiligheid optreden is de provinciale risicokaart geraadpleegd:

Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied, blauwe ster)

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle bedrijven of inrichtingen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Tevens bevinden zich geen buisleidingen in de omgeving van het plangebied. Op circa 475 m tot het plangebied bevindt zich de spoorlijn tussen Leiden Centraal en Haarlem. Het risico met betrekking tot deze verbinding bestaat met name uit risico's op een aanrijding op een spoorwegovergang. De aanwezigheid hiervan levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkelingen. Derhalve kan worden uitgesloten dat er sprake is van onaanvaardbare risico's voor de omliggende bebouwing en voor het te ontwikkelen voornemen. Het aspect externe veiligheid staat het bestemmingsplan niet in de weg.

4.4 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk

geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Rijnland
Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.
Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.
Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.
Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheerfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en Beleidsregels
Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- 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 bodem van kwelgevoelige gebieden;

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater;
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Riolering en afkoppeling
Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.
De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater
Voor de verwerking van hemelwater wijst het hoogheemraadschap op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen de gemeente en het hoogheemraadschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces

dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten
van een eventueel overleg opgenomen. Het hoogheemraadschap is in het kader van het vooroverleg betrokken bij de totstandkoming van dit plan.

Waterafvoer
De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het hoogheemraadschap over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater wordt afgekoppeld en het vuilwater via het riool wordt afgevoerd. Het afkoppelen draagt bij aan de doelstelling zoals die zijn gesteld in het Waterbeheerplan, namelijk de volgorde van vasthouden, bergen en afvoeren van water. De voordelen van het afkoppelen van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

Compensatie
De regels en voorwaarden van het beleid voor watercompensatie zijn afgeleid uit de Keur (artikel 14 lid 1, 2 en 3). De toename aan verharding dient volgens de regels van het hoogheemraadschap in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorg er voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden. Het hoogheemraadschap hanteert bij een toename aan verharding van meer dan 500 m², de 15 % regeling. Deze regeling houdt in dat toename aan verharding met 15 % oppervlakte water gecompenseerd dient te worden. In het bestemmingsplan is in de planregels opgenomen dat bij een toename met meer dan 500 m² aan bebouwing overleg met het hoogheemraadschap moet plaatsvinden.

Planspecifiek
Huidige situatie
Het plangebied is gedeeltelijk verhard. De bestaande watergangen zijn grotendeels vastgelegd in de legger. Momenteel dient verdere verharding via de 15 % regeling gecompenseerd te worden.

Toekomstige situatie
Aan zowel de noordwestzijde als zuidwestzijde zullen bestaande sloten worden gedempt ten behoeve van de ontwikkeling. Tevens vindt een toename in verharding plaats van 3.709 m². Ter compensatie dient een totaal van 875 m² aan water te worden gegraven. Hiervan wordt 26 m² aan sloot gegraven ten noorden van het plangebied. Ten westen van het plangebied wordt 850 m² nieuw water gerealiseerd.

Balans huidige situatie	Oppervlakte	Watercompensatie
Toename verharding	3.709 m²	556 m² (= 15% van toename verharding)
Te dempen water	319 m²	319 m² (= volledige compensatie)
Totaal te graven watercompensatie	-	875 m²

Toekomstige situatie	Oppervlakte
watercompensatie noordzijde (sloot)	26 m²
watercompensatie westzijde	850 m²
Totale watercompensatie	876 m²

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in voldoende watercompensatie (876 m²) ten behoeve van de bedrijfsuitbreiding. Daarnaast worden het afvalwater en het hemelwater gescheiden aangeboden op de perceelsgrens en zal geen gebruik gemaakt worden van uitlogende bouwmaterialen.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming
De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) in het kader van de gebiedsbescherming van belang is. Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming
De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de betrokken minister (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van de bedrijfshallen en het graven van een watergang. Derhalve is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd door Blom Ecologie (d.d. 10 juni 2016, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat:

- In het plangebied of de directe omgeving daarvan beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voorkomen. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten. Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de luwte van het bos en de locatie met het oppervlaktewater (vliegroute en foerageergebied). De oeverzone en het oppervlaktewater zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels. De ondiepe oeverzones zijn geschikt leefgebied voor (jonge) algemene vissen en amfibieën.

- De ruimtelijke ingrepen leidden, mits maatregelen getroffen worden ten aanzien van vleermuizen en broedvogels, slechts tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt echter niet nodig geacht.
- Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen leiden de werkzaamheden niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden.
- De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000- gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de aard van de werkzaamheden, de afstand en de efficiency door de nieuw bedrijfsvoering (zie ook toelichting paragraaf 4.2.2) is van externe werking op het gebied Kennemerland-Zuid geen sprake.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende Flora en fauna (Zorgplicht). Mits enkele eenvoudige maatregelen worden getroffen zijn effecten uitgesloten. In het onderzoek worden derhalve enkele aanbevelingen gedaan, te weten:

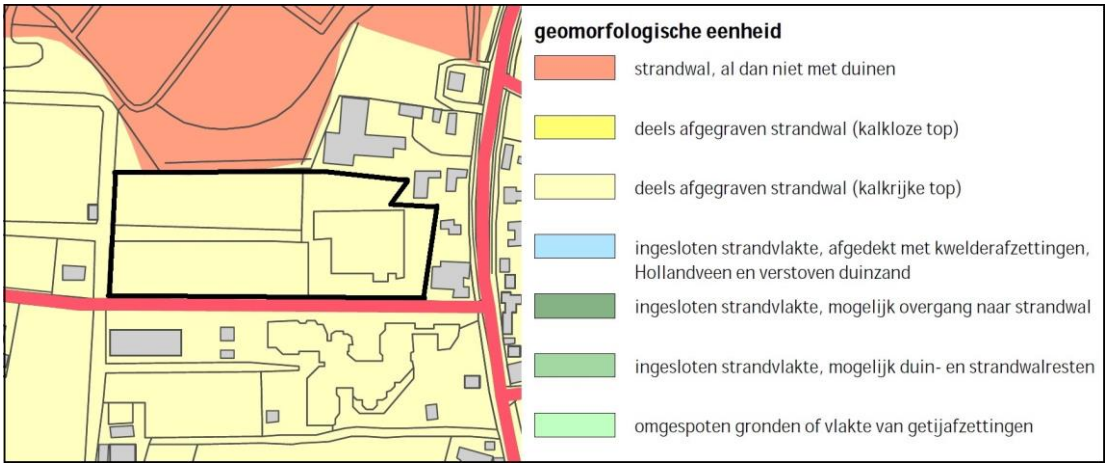
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april- oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- De werkzaamheden aan de watergang(en) worden uitgevoerd buiten de kwetsbare perioden (voortplanting en overwintering) van amfibieën en vissen. De meest optimale periode hiervoor september/oktober.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart t/m 1 september). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

4.6 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek
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'). Aan de vindplaats- en verwachtingskaart zijn voorschriften voor in bestemmingsplannen gekoppeld. Om die reden wordt gesproken van een archeologische beleidskaart (zie afbeelding).



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Hillegom

Op de beleidskaart zijn de gronden van onderhavig plangebied aangewezen als 'deels afgegraven strandwal (kalkrijke top)'. Volgens de nota geldt voor dit gebied de volgende archeologische verwachting en voorschriften:
middelmatige archeologische verwachting vanaf het Neolithicum. Bij bodemingrepen dieper dan 1m -Mv en groter dan 500 m² is archeologisch onderzoek naar fossiele bodems nodig. Indien deze aanwezig zijn een is een inventariserend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Omdat in onderhavig geval sprake is van gebieden groter dan 500 m², is door Becker & Van der Graaf bv een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 29 januari 2007, zie bijlage).

Op basis van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat voor het onderzoeksgebied een lage archeologische verwachting geldt op het aantreffen van archeologische resten. Deze verwachting is hoofdzakelijk gebaseerd op de sterke afgraving van de strandwal die in het verleden heeft plaatsgevonden en op het ontbreken van een dieper gelegen bodemniveau, waarin eventuele archeologische resten te verwachten zouden zijn.

Het oorspronkelijke bodemprofiel (en eventuele archeologische resten) zijn vermoedelijk met afgravingen verdwenen. Wanneer deze graafwerkzaamheden hebben plaatsgevonden, is onduidelijk, maar deze zullen reeds in de 19e eeuw hebben plaatsgevonden. Binnen de te verstoren delen van het terrein en binnen de te verstoren diepte is de verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten klein. De geplande graafwerkzaamheden zullen naar verwachting daardoor geen archeologische waarden verstoren. Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek, waaruit een sterke verstoring van de ondergrond blijkt, wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Cultuurhistorie

Door recente wijzigingen in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is sinds 1 januari 2012 het opnemen van een cultuurhistorische paragraaf verplicht. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Planspecifiek

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. De CHS bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap.

Volgens de CHS van de provincie Zuid-Holland maakt de planlocatie geen deel uit van werelderfgoed, kroonjuwelen, molenbiotopen, landgoedzones, landgoedbiotopen of kastelenbiotopen. Wel ligt de planlocatie binnen de invloedzone van een voormalige de Haarlemmertrekvaart tussen Haarlem en Leiden. Echter, is met 500m een grote afstand tussen het plangebied en de voormalige trekvaart. Tevens is tussen de trekvaart (watergang de Leidsevaart) en de planlocatie de spoorlijn tussen Leiden Centraal en Haarlem gelegen. Hiermee vormt de voormalige trekvaart en bijbehorende invloedzone geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling. Verder blijkt uit de CHS dat de planlocatie een hoge trefkans op archeologische waarde en een zeer grote kans op archeologische sporen bestaat. In toelichting paragraaf 4.6 is echter toegelicht dat een sterke verstoring van de ondergrond blijkt, waardoor de verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten klein is. Het aspect cultuurhistorie vormt hiermee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.3 Verbeelding

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

5.4 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.5 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Agrarisch
Deze agrarische bestemming is bestemd voor een agrarisch handels- en exportbedrijf uit categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Tevens zijn ondergeschikte kantooractiviteiten tot 500 m² b.v.o. toegestaan.

Groen
Binnen de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen mogelijk, inclusief voet- en fietspaden, waterpartijen, paden, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Water
De bestemming Water is bedoeld voor de hoofdwatergangen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
De nieuwe locatiespecifieke ontwikkelingen die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt zijn in de bijlage onderbouwd. In deze onderbouwingen is tevens aangegeven hoe is omgegaan met de economische uitvoerbaarheid. Conform de gemeentelijke werkwijze is door het sluiten van een anterieure overeenkomst geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan.

De initiatiefnemer moet op grond hiervan de wettelijke legeskosten voor het voeren van de planologische procedure en het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning betalen aan de gemeente. Verder is in de overeenkomst geregeld dat de kosten van het aanpassen en inrichten van het perceel voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Eveneens is geregeld dat eventuele kosten in het kader van planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer. De kosten in verband met de planontwikkeling zijn hierdoor geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen kosten verbonden aan de ontwikkeling. Met het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal geregeld en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.

Conform de compensatieregeling bollenteeltgebied vindt bollencompensatie plaats. Hiertoe is een overeenkomst gesloten met de GOM en de gemeente Hillegom.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Overleg en inspraak

Ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden worden aan diverse instanties. De initiatiefnemer en de gemeente Hillegom hebben op 29 augustus 2016 een bijeenkomst georganiseerd om de buurt over de plannen te informeren voorafgaand aan de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan door de raadscommissie.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Nieuweweg 2’ heeft gedurende een periode van zes weken, van zaterdag 17 september 2016 tot en met vrijdag 28 oktober 2016, ter visie gelegen. Gedurende de tervisielegging is één zienswijze binnen gekomen binnen de termijn en daarmee ontvankelijk. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de separate nota zienswijzen die als bijlage bij het raadsvoorstel is gevoegd. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.