

omgevingsplan

De Witte Tulp

Gemeente Hillegom

toelichting

Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0534.opdewittetulp-va01

Datum: 2023-03-09

Contactpersoon Buro SRO:

Kenmerk Buro SRO: SR190127

Opdrachtgever: Van Rhijn Projectontwikkeling BV

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 Geldend plan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Beeldkwaliteit	14
3 Integrale afweging op onderdelen van de fysieke leefomgeving	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	26
3.5 Milieuaspecten en gezondheid	29
3.6 Externe veiligheid	38
3.7 Natuur	45
3.8 Archeologie en cultuurhistorie	47
3.9 Energie en klimaat	49
3.10 Water	50
3.11 Verkeer en parkeren	52
3.12 Milieueffectrapportage	54
4 Juridische toelichting op de regels	57
5 Economische uitvoerbaarheid	59
6 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	60
6.1 Algemeen	60
6.2 Crisis- en herstelwet	60
6.3 Vooroverleg	61
6.4 Zienswijzen	61

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De percelen aan de 1e Loosterweg 30, 36a en 44a in Hillegom zijn/waren in gebruik als bedrijfsterrein (transportbedrijf) en voor agrarische doeleinden. Daarnaast is aan de 1e Loosterweg 28 een bedrijfswoning gesitueerd. Het voornemen is de bedrijfsactiviteiten te staken en hiervoor in de plaats de gronden te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 115 woningen met een variatie in woningtypologieën. Tegelijkertijd zal de bedrijfswoning aan de 1e Loosterweg 28 wijzigen in een burgerwoning. Door de ligging in de nabijheid van het NS-station en de sloop van de bestaande bedrijfsmatige bebouwingen leidt de beoogde ontwikkeling tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die passend is in de omgeving.

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij'. De gemeenteraad van de gemeente Hillegom heeft dit plan op 15 juli 2021 vastgesteld. Op 23 november 2022 is dit omgevingsplan onherroepelijk geworden. Op 23 november heeft de Raad van State namelijk uitspraak gedaan in de beroepsprocedure en het beroep ongegrond verklaard. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het omgevingsplan, omdat de realisatie van woningen niet passend is binnen de activiteiten 'gebruik' en 'bouwen'. Van de toegestane activiteiten kan worden afgeweken indien de beoogde ontwikkeling passend is binnen de ter plaatse geldende functiekaart. De planlocatie is in het omgevingsplan gelegen binnen de kaartlaag 'functies' onder het werkingsgebied 'Heerlijke woonplaats' en 'Levendige linten' waarbinnen woningen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de ambitie en koers van het functiegebied. De voorliggende toelichting heeft als doel om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de gebiedsdoelen per functie en de daarin opgenomen afwegingskaders.

1.2 Ligging plangebied

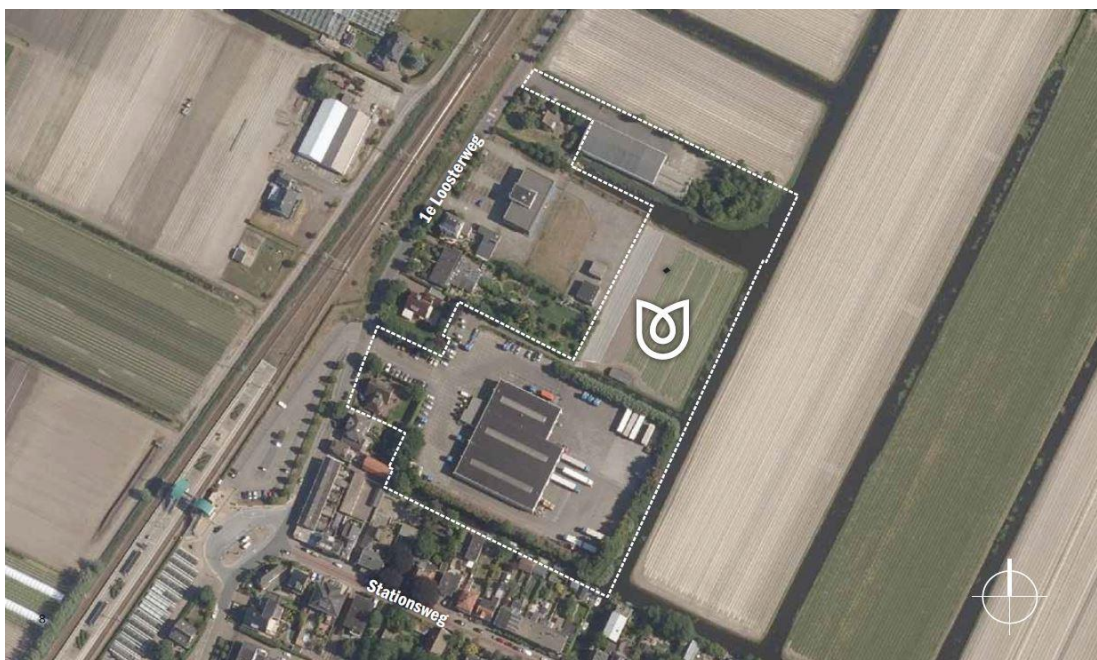
De planlocatie ligt aan de 1e Loosterweg 28, 30, 36a en 44a in Hillegom, ten oosten van het NS-station. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan bollenteeltgronden. Daarnaast wordt het plangebied deels begrensd door een watergang. Aan de zuidzijde wordt het plangebied tevens begrensd door een watergang met daarachter woonpercelen, die gelegen zijn aan de Stationsweg. De westzijde van het plangebied grenst deels aan de 1e Loosterweg en deels aan woonpercelen gelegen aan deze weg.

Kadastraal is het plangebied gelegen binnen sectie A, perceelnummers 7352, 8706, 8707, 9647, 9648. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2,5 hectare.

Op de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied zowel globaal als meer in detail weergegeven.



Ligging plangebied, plangrenzen binnen rode kader (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Begrenzing plangebied, plangrenzen binnen witte kader (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend plan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij'. De gemeenteraad van de gemeente Hillegom heeft dit plan op 15 juli 2021 vastgesteld. Op 23 november 2022 is dit omgevingsplan onherroepelijk geworden. Op 23 november heeft de Raad van State namelijk uitspraak gedaan in de beroepsprocedure en het beroep ongegrond verklaard. Uitgangspunt van het omgevingsplan is de bestaande legale situatie. Hiervoor is bepaald dat tot drie jaar na datum van inwerkingtreding van het omgevingsplan de gebruiks- en bouwactiviteiten zoals toegestaan in voorafgaand aan het omgevingsplan geldende ruimtelijke plannen zijn toegestaan. Zodra er sprake is van een wijziging van de bestaande legale situatie geldt dat een activiteit passend moet zijn binnen de doelen van de onderliggende functie.

De gronden aan de 1e Loosterweg 30 zijn gelegen in het voorafgaande bestemmingsplan 'De Zanderij' (vastgesteld op 14 juni 2007). Hierbinnen heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De gronden aan de 1e Loosterweg 36a en 44a zijn gelegen in het voorafgaande bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1997' (vastgesteld op 2 juli 2003). Hierbinnen heeft het plangebied de bestemming 'Agrarische doeleinden'. De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling ten behoeve van woningbouw.

Woningbouw is in strijd met het voorafgaande planologische regime, waardoor er sprake is van een wijziging van de bestaande legale situatie. In dat geval geldt dat een activiteit passend moet zijn binnen de doelen van de onderliggende functie. In het omgevingsplan valt de planlocatie binnen de kaartlaag 'functies' onder het werkingsgebied 'Heerlijke woonplaats' en 'Levendige linten'.

De volgende afbeelding toont een fragment van de kaartlaag 'functies' van het omgevingsplan met de bijbehorende legenda.



Functiekaart omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij' (plangebied zwart omkaderd)

Heerlijke woonplaats

Het plangebied valt grotendeels binnen de functie 'Heerlijke woonplaats'. Hierbinnen wordt ingezet op dorps en groen wonen. Alle activiteiten die bijdragen aan een heerlijke woonplaats moeten de ruimte krijgen, mits de gewenste kwaliteiten voor andere onderdelen van de leefomgeving niet onder druk komen.

Levendige linten

Aan de zijde van de 1e Loosterweg is een klein deel van het plangebied gelegen binnen de functie 'Levendige linten'. In de gemeente is een grote verscheidenheid aan typen bebouwingslinten aanwezig. Voor de linten is een koers uitgezet die zich richt op levendigheid. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van het lint. Omdat de linten door andere deelgebieden lopen, geldt naast de koers voor het bebouwingslint ook de koers voor het deelgebied waarin het lint is gelegen.

Het voorgenomen plan voorziet in de herontwikkeling van de gronden aan de 1e Loosterweg 28, 30, 36a en 44a in Hillegom. De (voormalige) bedrijfswoning aan de 1e Loosterweg 28 wordt omgezet naar een burgerwoning. Op dit moment zijn de gronden bedrijfsmatig in gebruik. Als een activiteit niet rechtstreeks is toegelaten is een vergunning benodigd. De beoordeling van de aanvraag moet naast het algemene afwegingskader wat de omgevingstafel hanteert ook beoordeeld worden aan de hand van de koers van het gebied. In afdeling 3.2 worden beoordelingsregels gegeven in de vorm van doelstellingen. In toelichting paragraaf 3.4.1 komt aan bod hoe invulling wordt gegeven aan deze doelstellingen. Er kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen in lijn is met afdeling 3.2 van het omgevingsplan, waardoor vergunning voor het beoogde gebruik verleend kan worden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een integrale afweging op onderdelen van de fysieke leefomgeving weergegeven. In hoofdstuk 4 is de juridische planbeschrijving te vinden. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen aan de zuidwestkant van Hillegom aan de 1e Loosterweg. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door lintbebouwing en bollenteeltgebied met zanderijsloten. Zowel de Stationsweg als de 1e Loosterweg zijn beide oude linten met een bepaalde mate van cultuurhistorische waarde binnen het bollengebied. Dit geldt tevens voor de zanderijsloten welke onderdeel uitmaken van het plangebied.

Omgeving plangebied

Aan de Stationsweg en de 1e Loosterweg is er veel variatie in functies en in bebouwingstypologieën. Tevens komen deze uit verschillende bouwperiodes. Bebouwingstypologisch komen er vrijstaande woningen, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen voor. Ter hoogte van het plangebied is de Stationsweg aan twee zijden bebouwd, terwijl de 1e Loosterweg maar aan één zijde is bebouwd. Aan de overzijde ligt de spoorlijn Haarlem-Leiden. De bebouwing bestaat overwegend uit één dan wel twee bouwlagen met een kap. Op een enkele plek komt een groter volume voor in de vorm van een kantoor, bedrijfsgebouw of een karakteristieke bollenschuur.

De navolgende afbeelding toont het aanzicht vanaf de 1e Loosterweg.



Aanzicht vanaf de 1e Loosterweg (bron: Google Streetview)

Plangebied

Het plangebied bestaat uit het terrein van De Wit Transport, de bedrijfswoning aan de 1e Loosterweg 28 en twee percelen van Flowerfarm en KAVB. Op het terrein van De Wit Transport is een bedrijfsgebouw gesitueerd, bestaande uit een loods en kantoren met een oppervlakte van ca. 2.250 m². De bedrijfswoning aan de 1e Loosterweg 28 bestaat uit één bouwlaag met kap. Op het perceel van Flowerfarm staat een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van ca. 1.000 m². Op het perceel van de KAVB staat een schuurtje van ca. 39 m². Aan de oostkant is een nog een agrarisch graslandje gelegen.

Vanaf de Stationsweg is er nauwelijks zicht op de planlocatie. De bebouwing aan de Stationsweg staat dusdanig dicht op elkaar of is aaneengeschaald, zodat er nauwelijks of geen doorzichten mogelijk zijn. Het plangebied aan deze zijde wordt deels afgeschermd door een groenstrook. Aan de zijde van de 1e Loosterweg laat de bebouwing, welke ter plaatse van het plangebied voornamelijk uit vrijstaande woningen en een aantal grotere bedrijfsvolumes bestaat, meer doorzichten toe naar het achtergelegen gebied. Aan de zijden van het bollenteeltgebied, de oost- en noordrand van het plangebied, is vrij zicht mogelijk. Ook vanaf

de verderop gelegen Pastoorslaan is er vrij zicht mogelijk op het plangebied. Vanaf deze zijde is het silhouet, bestaande uit groen en de diversiteit aan bebouwing, van zowel de 'achterzijde' van de Stationsweg als de 1e Loosterweg goed zichtbaar.

De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de huidige situatie in en rondom het plangebied.

1e Loosterweg 30



1e Loosterweg 42

1e Loosterweg 44A, loods Flowerfarm



1e Loosterweg 36, perceel KAVB

1e Loosterweg 42A, gasstation perceel Gasunie



Impressie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Stedenbouwkundig plan

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 115 woningen met een variatie in woningtypologieën. Tegelijkertijd zal de bedrijfswoning aan de 1e Loosterweg 28 wijzigen in een burgerwoning. Ten behoeve van de realisatie van 115 woningen is een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de aanwezige landschapsstructuur van zanderijsloten. De ontsluitingsweg door het plangebied volgt deze structuur en wordt op twee plaatsen ontsloten op de 1e Loosterweg. Rondom de beoogde ontsluiting ontstaan er een aantal aantrekkelijke woonvelden. De structuur van deze woonvelden volgt de hoofdrichting van de aanliggende bollenvelden en zanderijsloten en hebben nagenoeg alle zicht hierop. Tevens wordt met de noordelijke woonstraat een nieuwe dorpsentree gemaakt, aan deze zijde van Hillegom.

Direct nabij de zuidelijke entree van het gebied wordt een vrijstaande woning beoogd. Deze kan in beeld meedoen binnen het bestaande lint van de 1e Loosterweg. Direct daarachter ontstaat een meer besloten woongebied, bestaande uit korte rijenblokken begeleid door groene ruimten, waar ruimte is voor spelen en parkeren. Aan de oostelijke woonstraat zijn twee stedenbouwkundige accenten (appartementengebouwen) beoogd die de woonstraat ter plaatse begeleiden. De overige randen van het plangebied krijgen een meer 'open' invulling van twee-onder-een-kapwoningen en korte rijen.

De navolgende afbeelding toont het stedenbouwkundig plan.



Stedenbouwkundig plan (bron: Buro SRO d.d. 14 september 2022)

Om de effecten van schaduw als gevolg van de beoogde nieuwbouw op de bestaande woning aan de 1e Loosterweg 36 te bepalen is een bezonningsstudie (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 27) uitgevoerd. Hierbij is een vergelijking gemaakt tussen de bestaande en toekomstige bebouwing. Bij de bestaande woning aan de 1e Loosterweg 36 wordt zowel aan de lichte als aan de strenge TNO-norm voldaan.

2.2.2 Programma en bebouwing

Programma

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 115 woningen met een variatie in woningtypologieën, bestaande uit appartementen, beneden- en bovenwoningen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Onderstaande tabel toont het beoogde woningprogramma.

Type woning	Categorie woning	Aantal
vrijstaande woningen	dure koop	1
twee-onder-een-kapwoningen	dure koop	10
rijwoningen	dure koop	24
appartementen	dure koop	28
beneden- en bovenwoningen	middeldure huur/koop	20
appartementen	sociale huur	32
Totaal		115

De navolgende afbeelding toont een plattegrond van het beoogde woningbouwprogramma.



Overzicht woningbouwprogramma (bron: Stol architecten d.d. 14 juli 2022)

Bouwhoogte, oriëntatie en accenten

De beoogde grondgebonden woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap (deels met een halfverdiepte parkeerkelder). Daarnaast wordt voorzien in de realisatie van drie appartementengebouwen. Het L-vormige appartementengebouw wordt drie en vier bouwlagen hoog. De twee oostelijk gelegen appartementengebouwen worden maximaal vierenhalf bouwlaag vanwege de beoogde halfverdiepte parkeerkelder.

De toekomstige situatie is dusdanig opgezet dat er een gunstige oriëntatie van de woningen op de zon is verkregen. Woningen zijn met hun achter- of zijtuinen aan de zanderijsloten voorgesteld of hebben een royaal en aantrekkelijk uitzicht. Het overgrote deel van de grondgebonden woningen is met hun voorzijde op de straat georiënteerd. De beoogde vrijstaande woning wordt voorzien van een zij-entree.

De accenten aan de oostelijke woonstraat bestaan uit twee appartementenblokken. Deze hebben een hoogte van vier bouwlagen met daaronder een halfverdiepte parkeerkelder. Tussen beide appartementenblokken bevindt zich een watergang. Tussen de appartementenblokken en rijwoningen is de entree naar de parkeerkelder voorzien.

Een derde kleinschalig L-vormig appartementenblok begeleidt de entreeweg. De lange zijde bestaat uit drie bouwlagen en gaat over naar vier bouwlagen, dit in aansluiting op het tegenoverliggende appartementenblok. Vanuit de appartementen is zicht op het centraal gelegen groengebied met gras, speelgelegenheid en bomen. Een parkeerterrein is aan de binnenzijde gelegen.

Deelgebieden

De beoogde woonwijk is opgedeeld in vier deelgebieden: 'Lint', 'Bollenrand', 'Bollenveld' en 'Accenten'. Voor het tweede en derde deelgebied wordt dezelfde sfeer beoogd, maar bij de 'Bollenrand' is het ambitieniveau hoger dan bij het 'Bollenveld'. Het deelgebied 'Lint' maakt minder onderdeel uit van de nieuwe wijk, maar juist meer van de bestaande structuur van de 1e Loosterweg. Voor dit deelgebied gelden daarom andere criteria. Voor de 'Accenten' wordt een meer afwijkende vorm van architectuur beoogd, maar de deelgebieden zijn wel familie van elkaar.

2.2.3 Openbare ruimte

Het voorgenomen plan wordt voorzien van groen en water. De algemene sfeer voor de openbare ruimte binnen het plangebied is verzorgd en afwisselend. De inrichting van het groen wordt gerealiseerd met beplanting passend bij de streek en aansluitend op het beleid van de gemeente. De zanderijsloten worden verlengd en/of verbreed, om zo te kunnen voldoen aan de gestelde watercompensatie en om extra ruimtelijke kwaliteit te verkrijgen. Een deel van de oevers van de zanderijsloten wordt voorzien van natuurlijke oevers, het overige deel van de oevers wordt voorzien van een damwand. Samen met de achter- en zijtuinen, welke zoveel als mogelijk aan het water worden geprojecteerd, ontstaan aantrekkelijke groene woonranden.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een zanderijsloot met een bestaande groenstrook, die aansluit op bestaande achtertuinen van de woningen aan de Stationsweg. Belangrijke elementen daarin zijn het zoveel als mogelijk blokkeren van zicht op de tuinen aan de Stationsweg door middel van dichte begroeiing op een groene wal, geen wandelpad of hondenuitlaatstrook, nesten voor ijsvogels, het verbreden van de watergang en een natuurlijke oever. Deze watergang en groenstrook worden door de ontwikkelaar, in overleg met de bewoners aan de Stationsweg en de gemeente Hillegom, in het vervolg nader uitgewerkt en op een aantrekkelijke wijze ingepast. De basis hiervoor zijn de afspraken die eerder zijn gemaakt met de omwonenden.

Beide entrees op de 1e Loosterweg worden begeleid door opgaand groen. De noordelijke entree grenst aan het open bollengebied. Hier is een passend beeld voorzien van haagbeplanting met bomen in aansluiting op het bestaande beeld langs de 1e Loosterweg. De zuidelijke entree wordt begeleid door bomen die een eenzijdige laanstructuur vormen richting het oosten. Centraal in het plan ligt een openbaar groengebied dat ingericht wordt met gras en bomen. De ruimte voor de appartementen aan de oostzijde kan mogelijk ook als openbare ruimte ingericht en gebruikt worden.

Door het groen te laten bestaan uit een diversiteit van voornamelijk inheemse boom- en onderbeplanting draagt dit tevens bij aan de gewenste biodiversiteit. Om het plan zo groen mogelijk in te richten is het voornemen de bergingen te voorzien van sedumdakbedekking. Het groen wordt zo ingepast dat het tevens bijdraagt aan klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress.

De navolgende afbeelding toont de beoogde groenstructuur.

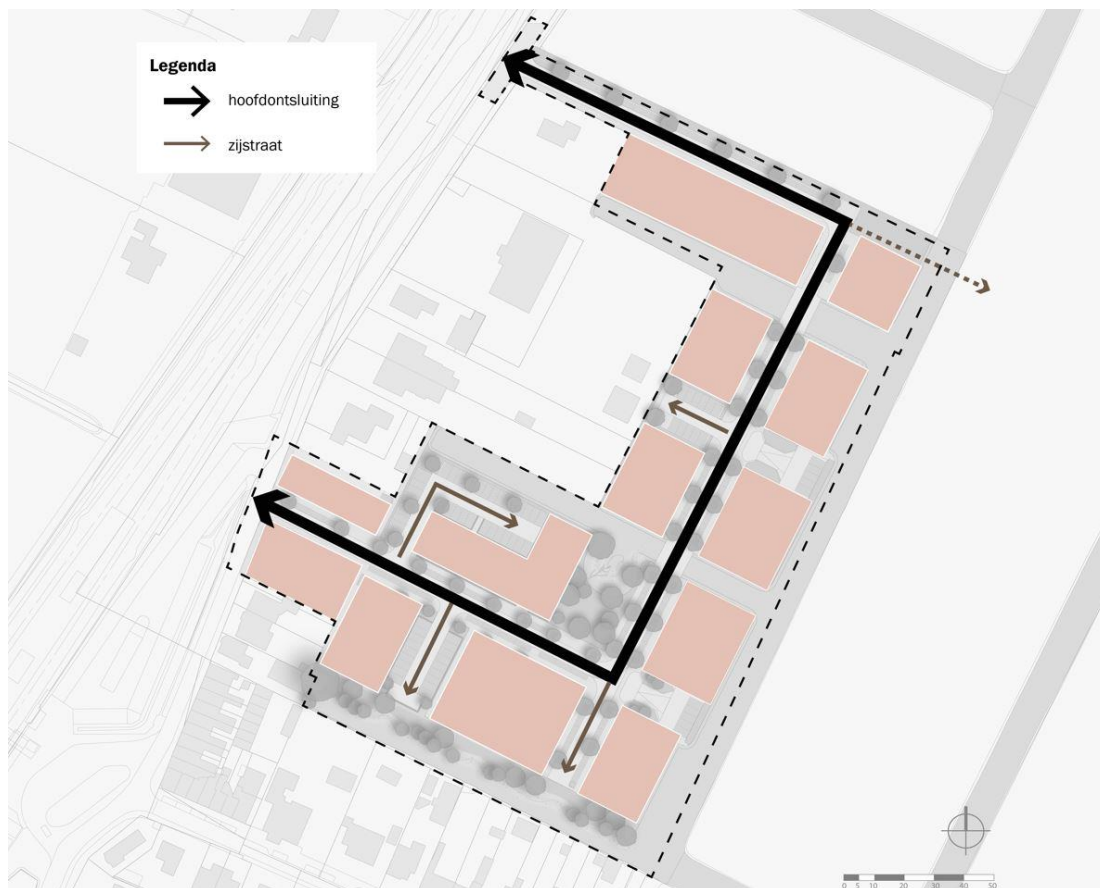


Beoogde groenstructuur (bron: Buro SRO d.d. 14 september 2022)

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt op twee plaatsen ontsloten op de 1e Loosterweg. Daarmee wordt een ontsluitingsstructuur voorgesteld welke een U-vorm krijgt en het plangebied van twee zijden te benaderen is en er rondgereden kan worden. In het verlengde van de beoogde noordelijke ontsluiting is rekening gehouden met een ruimtereservering voor een mogelijke toekomstige doortrekking (voor langzaam verkeer en calamiteiten).

De navolgende afbeelding toont de beoogde ontsluitingsstructuur binnen het plangebied



Ontsluitingsstructuur beoogde situatie (bron: Buro SRO d.d. 14 september 2022)

Het parkeren vindt zoveel als mogelijk plaats op eigen terrein. Dit geldt voor zowel alle twee-onder-een-kapwoningen, de rijwoningen aan de oostrand (halfverdiepte parkeerkelder) als het appartementencomplex (halfverdiepte parkeerkelder) aan de oostzijde. Dit komt de kwaliteit van de openbare ruimte ten goede. Daar waar het parkeren in openbaar gebied noodzakelijk is, wordt dit zoveel als mogelijk geclusterd en voorzien van een groene 'omlijsting'. Indien mogelijk wordt een aantal parkeerplaatsen als 'groene' parkeerplaats aangelegd.

In toelichting paragraaf 3.11 wordt nader ingegaan op de toekomstige verkeer- en parkeersituatie.

2.3 Beeldkwaliteit

Met het oog op het voorgenomen plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld (zie bijlagen bij toelichting bijlage 1), waarin de ruimtelijke randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling zijn vastgelegd.

Het beoogde woonmilieu is een gevarieerde buurt met een dorpse schaal, afgestemd op de ligging aan het open bollengebied enerzijds en het lint van de 1e Loosterweg en Stationsweg anderzijds. Een afwisseling in traditionele en eigentijdse Hollandse architectuur is daarbij passend. Daarbij wordt gerefereerd aan de jaren '50 architectuur met een eigentijdse twist. Kenmerkend daarbij zijn onder andere:

- heldere sobere massa's;
- robuuste bakstenen architectuur;
- royale gevelopeningen;
- dakoverstekken;

- aluminium dakgoten;
- dakkapellen;
- vlakke keramische pannen;
- een in het oog springende entreepartij.

De zanderijsloten en de centrale woonstraat zijn de dragers van het plan. In het deelgebied 'Lint' staat een zorgvuldige inpassing binnen het bestaande lint voor ogen. In het deelgebied 'Bollenrand' zorgt een nieuwe dorpsrand, bestaande uit halfopen bebouwing voor de gewenste sfeer. Het 'Bollenveld' sluit hier op aan, maar dit mag met eenvoudigere, soberdere en minder rijk uitgevoerde middelen. De woongebouwen binnen het deelgebied 'Accenten' zijn duidelijk familie van elkaar, waarbij de woongebouwen aan de zanderijsloot een hogere ambitie nastreven.

3 Integrale afweging op onderdelen van de fysieke leefomgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

Planspecifiek

Het beoogde plan is in lijn met de prioriteiten, in het bijzonder sterke en gezonde steden en regio's. De NOVI vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

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.

Planspecifiek

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 tot en met 4 Bro als volgt omschreven:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die

ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

- Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van maximaal 115 woningen. Derhalve wordt het plan gezien als stedelijke ontwikkeling en dient het plan getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Behoefte

Uit de Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017, die in toelichting paragraaf 3.3.2 wordt behandeld, blijkt dat er een regionale nieuwbouwopgave van tussen de 23.500 en 30.000 woningen bestaat. Daarnaast is voor de opvang van de verstedelijkingsdruk vanuit Amsterdam en eventueel Den Haag nieuwbouw gewenst in het noorden van de regio Holland Rijnland. Er kan dan ook gesteld worden dat er een grote regionale behoefte aan woningen is. Verder blijkt uit het Woonprogramma 2020 - 2024, die in toelichting paragraaf 3.4.2 wordt behandeld, dat er binnen de gemeente Hillegom een kwantitatieve opgave van ca. 1.440 woningen tot 2030 is. Verder wordt met de diversiteit aan woningtypologieën bijgedragen aan de kwalitatieve ambities van de gemeente Hillegom.

Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied wordt volgens het Bro als volgt gedefinieerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk op de voormalige bedrijfslocatie aan de 1e Loosterweg. Daarnaast zijn er rond het plangebied bedrijven en woningen aanwezig. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de voormalige bedrijfslocatie en daarmee een deel van het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt.

Het deel van het plangebied dat thans in gebruik is ten behoeve van bollenteelt behoort niet tot het bestaand stedelijk gebied. Voor dit deel plangebied dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte naar woningen kan worden voorzien. De ruimte voor de realisatie van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied in de gemeente Hillegom is schaars. Indien mogelijk worden locaties binnen het bestaand stedelijk gebied benut. Hoewel de stedelijke ontwikkeling gedeeltelijk buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien, is de impact op de onbebouwde ruimte op de betreffende locatie beperkt. De aansluiting op het bestaand stedelijk gebied is een belangrijke reden om op de betreffende locatie gedeeltelijk buiten het bestaand stedelijk gebied in de behoefte naar woningen te voorzien. Daarnaast is de ligging op zeer korte afstand van station Hillegom aanleiding om gedeeltelijk buiten het bestaand stedelijk gebied nieuwe woningen mogelijk te maken. Deze ligging draagt bij aan een duurzaam ruimtegebruik, wat de wetgever met artikel 3.1.6 van het Bro heeft beoogd.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan voldoet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.1.4 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) legt beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. De beperkingen zijn ingesteld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

1. het vliegverkeer belemmeren en/of in gevaar brengen (vliegveiligheid);
2. zelf te veel geluidhinder of risico ondervinden als gevolg van het vliegverkeer (externe veiligheid en geluid).

De beperkingen hebben geen consequenties voor bestaand gebruik of al vóór inwerkingtreding vergunde objecten en gebruiksfuncties, uitgezonderd bestaande woningen binnen de zogenaamde sloopzones LIB 1 en LIB 2.

Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich in het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, maar buiten het beperkingengebied voor bebouwing als bedoeld in artikel 2.2.1d (LIB 5) van het LIB. Het plangebied valt onder het gebied waar een maatgevende toetshoogte van 146 m NAP geldt. Binnen dit gebied zijn geen objecten hoger dan 146 m NAP toegestaan. Daarnaast ligt het plangebied in het gebied waar een toetshoogte voor radar van 82 m NAP geldt. Onderhavig plan voorziet ook niet in hoogbouw hoger dan 82 m NAP. Er is dan ook geen overschrijding van de gestelde toetshoogte. Geconcludeerd kan worden dat het Luchthavenindelingbesluit Schiphol geen belemmeringen voor het plan veroorzaakt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. De meeste recente versie van de Omgevingsvisie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 februari 2023. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, die deel uit maken van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Met het Omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De Provincie gaat uit van zes richtinggevende ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. naar een klimaatbestendige delta;
2. naar een nieuwe economie: the next level;
3. naar een levendige meerkernige metropool;
4. energievernieuwing;
5. best bereikbare provincie;
6. gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

De provincie heeft 12 provinciale opgaven gedefinieerd, die elk bestaan uit samenhangende beleidskeuzes. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en regels in de verordening. De relevante beleidskeuzes worden hieronder beknopt toegelicht.

Planspecifiek

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: 'Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit'. Onderstaand wordt de beleidskeuze nader toegelicht.

Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart. Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleggen mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. Onderstaand worden de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader omschreven.

- Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in het kustcomplex. Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van zee, strand, jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Veel strandwallen zijn in de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf is verdwenen. Bij ontwikkelingen in het kustcomplex horen de volgende richtlijnen:

- Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever).
- 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.

Binnen het plangebied zijn geen kenmerken van het kustcomplex en het strand- en duinlandschap aanwezig. Daarbij waren de gronden voorheen overwegend bedrijfsmatig in gebruik. Met de beoogde ontwikkeling zal het kustcomplex dan ook niet aangetast worden.

- Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het bollenlandschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones. Voor het bollenlandschap gelden de volgende 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.

De ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stedelijk gebied met rond het plangebied bedrijvigheid en woningen. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling plaatsvindt in een reeds bestaande verdichte zone. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan bollenvelden. Met het voorgenomen plan wordt rekening gehouden met de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap door de tuinen in de richting van het bollenlandschap te oriënteren.

- Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied is deels gelegen binnen de stads- en dorpsrand. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij worden drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden: het front, het contact en de overlap.

In dit geval is er sprake van overlap. Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van 115 woningen, die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de genoemde beleidskeuze. De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland op 1 augustus 2020 in werking getreden. Op 16 juni 2021 is de Omgevingsverordening Zuid-Holland - Koers 2020 vastgesteld. De meeste recente versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is in werking getreden op 1 februari 2023. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat *'een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:*

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
- b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
- c. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.'*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van aanpassen (sub b). De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat de beoogde plannen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoen. Verder voorziet het voorgenomen plan in de sanering van de voormalige bedrijfsbebouwing en het wegnemen van de bestaande verharding. Gelijktijdig wordt er een bijdrage geleverd aan het toevoegen van landschapselementen door het verlengen van de bestaande zanderijsloten binnen het plangebied. Een deel van de oevers van de zanderijsloten wordt

voorzien van natuurlijke oevers of onderwaterbeschoeiing, waardoor de ruimtelijke kwaliteit tevens verbetert. Hiermee wordt er voldaan aan artikel 6.9.

Beschermingscategorie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied volgens kaart 14, waarvoor beschermingscategorie 3 geldt. In artikel 6.9a van de omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied in een ruimtelijke ontwikkeling kan voorzien, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast. In de motivering moeten de volgende kwaliteiten betrokken worden:

1. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
2. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
3. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
4. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

In toelichting paragraaf 3.1.3 is gemotiveerd waarom er is gekozen voor een locatie gedeeltelijk buiten het bestaand stad- en dorpsgebied. De hoofdopzet van de beoogde ontwikkeling is geënt op het onderliggende bollenlandschap. De huidige zanderijsloten vormen daarbij het uitgangspunt. De structuur van het landschap wordt dan ook zo veel mogelijk behouden en verstrekt door de zanderijsloten te verlengen. Met de ontwikkeling wordt de huidige bebouwingsstructuur afgerond. Er wordt een nieuwe woonomgeving nabij een aantrekkelijk landschap met een passende overgang naar het landelijk gebied gerealiseerd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat *'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.*

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. De percelen aan de 1e Loosterweg 30, 36a en 44a zijn buiten het bestaand stads- en dorpsgebied gelegen. Omdat de oppervlakte van deze percelen kleiner dan 3 hectare is, is sub b niet van toepassing. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening.

In aanvulling op het voorgaande dient vermeld te worden dat de provincie Zuid-Holland voor de betreffende locatie gedeeltelijk buiten het bestaand stads- en dorpsgebied bekeken heeft of woningbouw op deze percelen gewenst is. De provincie Zuid-Holland heeft bij e-mailbericht d.d. 4 juni 2020 namens de gedeputeerde aangegeven zich te kunnen vinden in woningbouwplannen voor deze locatie. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- de programmering en het aantal woningen in het woningbouwprogramma onderbrengen in categorie 2a;
- het in het plan aangegeven aantal sociale huurwoningen (32 stuks) en middeldure huur-/koopwoningen (20 stuks) mag niet lager worden dan nu het geval is;
- er is gevraagd of in het plan mogelijkheden kunnen worden gevonden voor een extra aantal koopwoningen in het betaalbare/minder dure segment en;
- voor de binnen het plan vallende bollengrond wordt een compensatie aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek (GOM) wordt afgedragen.

Aan de bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Parkeernormen

In de artikelen 6.10b en 6.10c zijn regels voor parkeernormen bij sociale huurwoningen en in stationsomgevingen opgenomen.

Bij sociale huurwoningen geldt dat een andere parkeernorm dan 0,7 autoparkeerplaatsen per woning gehanteerd kan worden als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld. De gemeente heeft parkeerbeleid vastgesteld. Bij het voorgenomen plan wordt voor sociale huurwoningen een lagere parkeernorm gehanteerd dan de norm die in het parkeerbeleid is opgenomen. Dit wordt nader toegelicht in toelichting paragraaf 3.11.2. Daarmee is er sprake van op de lokale situatie afgestemde regels en wordt er voldaan aan artikel 6.10b.

Het plangebied ligt in een stationsomgeving die is aangegeven op kaart 22. In dit gebied geldt dat in beginsel een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaatsen per woning gehanteerd moet worden. Hiervan kan afgeweken als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld. Aan deze uitzondering wordt voldaan (zie bovenstaande alinea en toelichting paragraaf 3.11.2), waarmee het plan tevens in overeenstemming is met artikel 6.10c.

Bollenteeltgebied

Het plangebied is op kaart 11 'Greenports' aangeduid als 'bollenteeltgebied'. In lid 1 van art. 6.17 van de omgevingsverordening 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.

Voor de gronden van het bedrijf De Wit Transport geldt dat in lid 7 is bepaald dat in afwijking van lid 1 een andere functie is toegestaan, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het bollenteeltgebied. Het voorgenomen voorziet in de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Uit toelichting paragraaf 3.5.4 blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het bollenteeltgebied. Hiermee wordt er voor de gronden die thans niet in gebruik zijn als bollenteeltgebied voldaan aan lid 7 van artikel 6.17.

De resterende gronden binnen het plangebied zijn in gebruik als bollenteeltgebied. Dit geldt voor het perceel aan de 1e Loosterweg 36a en een klein deel van het perceel aan de 1e Loosterweg 44a. Het voorgenomen plan voorziet in de herontwikkeling van de gronden ten behoeve van woningen. In lid 8 is bepaald dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling anders dan bollenteelt is toegestaan op gronden die in het voorgaande bestemmingsplan zijn bestemd voor bollenteelt, indien er wordt voorzien in compensatie van bollenteeltgebied door middel van een overeenkomst met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek. De initiatiefnemer is middels een overeenkomst overeengekomen dat de gronden die in gebruik zijn als bollengrond worden gecompenseerd. De compensatie wordt gebruikt om elders in de Duin- en Bollenstreek nieuw bollenareaal te realiseren.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.35a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, ten minste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

1. wateroverlast door overvloedige neerslag;
2. overstroming;
3. hitte;
4. droogte.

Onder andere de Leidraad en het Programma van Eisen van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen zijn verder van belang (zie toelichting paragraaf 3.9).

Wateroverlast door overvloedige neerslag

De planlocatie bevindt zich in een omgeving waar voldoende infiltratiemogelijkheden zijn. In en rondom het plangebied zijn verschillende watergangen aanwezig. Daarnaast wordt er ook nieuw oppervlakte water gerealiseerd en wordt de rest van het plangebied zoveel mogelijk groen ingericht. Verdere maatregelen om wateroverlast door overvloedige neerslag tegen te gaan worden op deze locatie niet nodig geacht.

Overstroming

De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Uit het raadplegen van de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat voor het plangebied een kleine kans op overstromingen van tussen de 1/300 per jaar en 1/3.000 per jaar geldt. Het thema overstromingen is gelet op de aard en omvang van het initiatief verder niet van belang.

Hitte

Het plangebied grenst in de beoogde situatie aan het buitengebied, waar hittestress een minder belangrijk rol speelt dan in het stedelijk gebied. Toch zijn er met de beoogde ontwikkeling meerdere maatregelen getroffen die hittestress tegengaan. Het plangebied wordt groen ingericht en er wordt nieuw oppervlaktewater aangelegd. Het planten van nieuwe bomen zorgt voor meer groen en schaduw en het aanbrengen van water brengt koelte. Dit levert een bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

Droogte

Droogte leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten, wat een langdurig effect op grond- en oppervlaktewaterstanden heeft. Langdurige droogte kan leiden tot bijvoorbeeld schade aan funderingen, verdroging van groen, een slechte oppervlaktewaterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. Om droogte te voorkomen kunnen onder andere eisen gesteld worden aan het openbaar groen, oppervlaktewater en de gewenste grondwaterstand. Door water binnen en rondom het plangebied vast te houden wordt droogte tegengegaan. In de huidige situatie zijn er al verschillende watergangen aanwezig rond het plangebied, die als onderdeel van het plan verlengd worden. Door het plangebied verder groen in te richten wordt een bijdrage geleverd aan het vasthouden van water.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Omgevingsverordening voor de onderhavige nieuwe ontwikkelingen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiële herziening.

De structuurvisie van de regio Holland-Rijnland is de toekomstvisie op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de regio tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De visie gaat in op het behouden en versterken van haar kwaliteiten, zoals de hoge landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de regio en de ruimtelijke structuur gebaseerd op een compacte historische centrumstad, een stedelijke kern midden in het Groene Hart, de vele hechte dorpen en de groene omgeving. De structuurvisie kent zeven kernpunten, te weten:

1. Holland-Rijnland als een topwoonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. groenblauwe kwaliteit staat centraal;
5. het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

Voorliggend plan is voornamelijk gerelateerd aan de kernbeslissingen 1, 3, en 4. De regio Holland Rijnland heeft de ambitie om 40.000 woningen te bouwen in de periode 2000-2020, waarbij transformatie en verdichting centraal staat. Een gedifferentieerde woningvoorraad is hierbij het uitgangspunt. Vanuit de regio wordt dan ook gestreefd 30 procent van de woningen in de sociale sector, koop danwel huur, te realiseren. Tevens dient veel aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de beoogde ontwikkeling worden maximaal 115 woningen mogelijk gemaakt. Het programma beschikt over een grote opgave aan prijsgebonden koop en sociale huur. Door de mix van verschillende woningtypen en het spreiden van de woningen wordt de sociale interactie tussen de verschillende doelgroepen bevorderd.

Bij toekomstige ontwikkelingen binnen de regio staat de groen- en blauwstructuur centraal en dat is terug te zien in het stedenbouwkundig ontwerp. Het voorgenomen plan wordt voorzien van groen en water. De inrichting van het groen wordt gerealiseerd met beplanting passend bij de streek en aansluitend op het beleid van de gemeente. De zanderijsloten worden verlengd en/of verbreed om extra ruimtelijke kwaliteit te verkrijgen. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een zanderijsloot met een bestaande groenstrook, die aansluit op bestaande achtertuinen van de woningen aan de Stationsweg. Vanwege het toevoegen van verharding wordt er gecompenseerd met oppervlaktewater.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het initiatief aansluit op de relevante kernbeslissingen uit de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020.

3.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017

In de Regionale Woon Agenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' voor de regio Holland Rijnland (vastgesteld op 14 maart 2018) is de kwalitatieve koers voor woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau geschetst. De regionale woonagenda helpt gemeenten bij de afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio en vormt een onderbouwing voor plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen en tegelijkertijd de woonaantrekkelijkheid van de regio te behouden, in te kunnen blijven spelen op de behoefte en verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorkomen heeft de regio Holland Rijnland de volgende keuzes gemaakt:

1. tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;
5. een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;
6. groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;
7. langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. bereikbaar bouwen;
9. solidariteit.

Planspecifiek

Tussen 2017 en 2030 ligt er voor de regio Holland Rijnland een regionale nieuwbouwopgave van tussen 23.500 en 30.000 woningen. Deze woningen moeten de regionale druk op de woningmarkt op gaan vangen. Daarnaast is nieuwbouw gewenst om de verstedelijkingsdruk vanuit Amsterdam en eventueel Den Haag op te vangen. Om te voorzien in deze opgave is woningbouw aan de noordzijde van de regio, waar het plangebied gelegen is, gewenst. Het toevoegen van maximaal 115 woningen in het noordwesten van Hillegom, in de directe nabijheid van station, levert hier een bijdrage aan.

De ontwikkeling van nieuwe woningen dient aan te sluiten op het bestaand stedelijk gebied. De regio wil verdringen van lage en middeninkomens voorkomen. Het toevoegen van woningen voor deze doelgroepen binnen de regio is dan ook wenselijk. Daarnaast profileert de regio zich door de diversiteit aan woonmilieus uit te bouwen. Het plan voorziet in woningtypologieën voor verschillende doelgroepen. Hiermee wordt de mogelijkheid voor de doorstroming op de woningmarkt bevorderd.

Duurzaamheid en het klimaat staan binnen de regio hoog op de agenda. Energieneutraal bouwen wordt door de regio gestimuleerd. Nieuwbouwprojecten dienen gasloos te zijn en de voorkeur ligt bij energieneutrale gebouwen. De nieuwe woningen worden gasloos uitgevoerd. Daarnaast wordt er gestreefd naar het gebruik van duurzame materialen en installaties en zal er worden voldaan aan de BENG-eisen.

In 2020 is de regionale woonagenda geëvalueerd. In dit kader wordt verwezen naar de evaluatie 'Zuinig omgaan met de open ruimte' van de regio Holland Rijnland. Het woningbouwprogramma is in overeenstemming met de bevindingen uit de evaluatie.

Conclusie

Gezien het voorgaande past het plan binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen in de regio Holland Rijnland.

3.3.3 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016

In juli 2016 is door de betrokken gemeenteraden de herziening van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 (ISG2016) vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is drieledig:

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

De ISG2016 heeft een integraal karakter en geldt voor nagenoeg het hele buitengebied van de zes greenportgemeenten. Het beleid richt zich hoofdzakelijk op de toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het buitengebied. Met als doel een gemeenschappelijk inzet voor de herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Dit in samenspraak met verbetering van de natuurlijke, landschappelijk en recreatieve kwaliteiten.

Om het doel te bereiken hanteren de gemeenten een aantal pijlers voor het ruimtelijk beleid tot 2030, te weten:

- 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.

Planspecifiek

De Duin- en Bollenstreek is een aantrekkelijke regio om te wonen. Voor de zes gemeenten van de Greenport Duin- en Bollenstreek zullen er tot 2030 in totaal 11.000 woningen moeten worden toegevoegd. De woningbouwopgave biedt kansen voor de herstructurering van de woningvoorraad en verbetering van de woonomgeving. Met de beoogde ontwikkeling wordt onder andere een voormalige bedrijfslocatie herontwikkeld naar woningbouw. Hiermee wordt de binnenstedelijke ruimte beter benut. De ontwikkeling van maximaal 115 woningen levert een bijdrage aan de woningbehoefte in de Greenport Duin- en Bollenstreek. Het groene karakter van de toekomstige situatie past bij het karakter van de kernen in de Duin- en Bollenstreek en zorgt voor een aantrekkelijke woonomgeving.

Het voorgenomen plan is gedeeltelijk op bollenteeltgronden voorzien. De planlocatie behoort tot het buitengebied van de Bollenstreek (werkingsgebied GOM), dat het gelegen is buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dientengevolge is woningbouw op deze gronden in beginsel niet toegestaan, gelet op de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016. Het gebied rondom de planlocatie is in de ISG echter ook gekwalificeerd als 'reservelocatie woningbouw'. In het onderhavige geval wordt gebruik gemaakt van de reservestatus. Mede gelet op de grote woningbouwopgave is het noodzakelijk dat van de reservestatus gebruik wordt gemaakt. Hiermee kan voldaan worden aan de woningbouwopgave zoals die opgenomen is in het regionaal woonbeleid (zie ook toelichting paragraaf 3.3.2). In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt nader toegelicht waarom de betreffende locatie buiten het bestaand stads- en dorpsgebied als een wenselijke locatie wordt beschouwd. Daarnaast wordt het verlies aan bollenteeltareaal financieel gecompenseerd. De compensatie wordt gebruikt om elders in de Duin- en Bollenstreek nieuw bollenareaal te realiseren (zie ook toelichting paragraaf 3.2.2).

Conclusie

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het initiatief in overeenstemming is met de ISG2016.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hillegom 2030

Op 22 februari 2018 is de 'Omgevingsvisie Hillegom 2030' vastgesteld en op 17 oktober 2019 is de 'Omgevingsvisie Hillegom - herziening 2019' vastgesteld en op 15 juli 2021 is de herziening 'Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom, herziening 2021' vastgesteld. Met de omgevingsvisie wordt de koers voor de gemeente uitgezet richting 2030. Met de omgevingsvisie als kompas, wil de gemeente samen met inwoners en ondernemers ook doelen bereiken op het gebied van duurzaamheid. Om hier gehoor aan te geven is duurzaamheid in brede zin als leidend principe gekozen in deze omgevingsvisie. In de omgevingsvisie denkt en handelt de gemeente vanuit het principe van de drie P's ('People, Planet, Profit').

In de Omgevingsvisie staat de vraag centraal hoe de gemeente er in 2030 uit ziet. Bij het opstellen van de omgevingsvisie is rekening gehouden met ontwikkelingen zoals vergrijzing, duurzaamheid, energie, klimaat, gezondheid, waterberging, sociale aspecten, enzovoort. Duurzaamheid is het leidend principe in de visie met aandacht voor landschap, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit en gezondheid e.d. In de omgevingsvisie is voorts een afwegingskader opgenomen dat gebaseerd is op Fysieke, Economische en Sociale Duurzaamheid (ook wel bekend als People, Planet, Profit). Het is een integrale visie voor de fysieke leefomgeving waardoor de gemeente middels integraal beleid en perspectief de initiatieven voor inwoners, bedrijven en instellingen in Hillegom kan beoordelen. Daarbij is de omslag gemaakt naar het nieuwe principe "ja, mits" in plaats van "nee, tenzij".

In de visie zijn de ambities en de koers voor de gehele gemeente en per deelgebied in beeld gebracht, die vervolgens juridisch zijn vastgelegd in een Omgevingsplan en uitvoeringsprogramma(s). In de Omgevingsvisie is het grondgebied in 7 deelgebieden opgedeeld: Duurzame Bloementuin, Hollandse Weides, Historisch Hart, Heerlijke Woonplaats, Werkplaats Hillegom, Levendige linten en Duurzame verbindingen. Per deelgebied is het karakter en de koers beschreven.

Planspecifiek

Uit het raadplegen van de omgevingskaart blijkt dat de planlocatie gelegen is binnen het deelgebied 'Heerlijke woonplaats'. Langs de 1e Loosterweg is een deel van het plangebied tevens gelegen binnen deelgebied 'Levendige linten'.

Heerlijke woonplaats

Hillegom is door zijn landelijke, dorpse karakter met zijn afwisselende bebouwing met overwegend grondgebonden woningen en een ontspannen, groene inrichting van de openbare ruimte, een aantrekkelijke plek om te wonen. Ook de gunstige ligging draagt daar aan bij. De ambities van de gemeente die horen bij het deelgebied 'Heerlijke woonplaats' zijn als volgt:

- behouden en versterken dorpse karakter;

- nieuwbouw binnenstedelijk realiseren;
- verduurzamen en kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad;
- bevorderen van gezondheid;
- sociale cohesie versterken;
- zorg dragen voor toekomstbestendige voorzieningen;
- behoud en verbeteren woon- en leefkwaliteit.

In Hillegom is de vraag naar nieuwe woningen groot en dit zal naar verwachting de komende jaren zo blijven. In het bestaande dorpsgebied is nog voldoende ruimte beschikbaar om te voldoen aan de eigen behoefte. De voormalige bedrijfslocatie, in de directe nabijheid van het station, aan de 1e Loosterweg is dan ook een binnenstedelijke locatie waar woningbouw gewenst is. Het is belangrijk dat de inbreiding met woningbouw niet ten koste gaat van de leefbaarheid en het groene, dorpse karakter van Hillegom. Het plangebied wordt ingericht rekening houdend met de aanwezige landschapskwaliteiten in de vorm van zanderijsloten.

Het is belangrijk dat alle doelgroepen in Hillegom bediend worden. Het is dan ook wenselijk om verschillende woningtypen van verschillende prijsklassen te realiseren. Onderhavig plan voorziet hierin, waarbij een groot deel in de sociale sector ontwikkeld wordt. Het realiseren van een gemengde wijk voor verschillende doelgroepen draagt bij aan het bevorderen van de sociale cohesie. Door de openbare ruimte in te richten met veel groen, wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd. Al met al voorziet het plan in een ruime hoeveelheid aan woningen voor verschillende doelgroepen en wordt er aangesloten op het dorpse en groene karakter van Hillegom. Het groene karakter stimuleert de bewoners in de wijk tot bewegen, waardoor de gezondheid bevorderd wordt.

Levendige linten

De gemeente Hillegom kent een grote verscheidenheid aan typen bebouwingslinten. In het buitengebied zijn doorzichten tussen de bebouwing aan de linten van grote waarde om vanaf de weg het landschap te kunnen ervaren. De gemeente zet in op de levendigheid van de linten, waar verschillende functies samenkomen. Deze levendigheid moet behouden blijven. Hierdoor biedt de gemeente ruimte aan initiatieven, mits deze zorgen voor een kwaliteitsverbetering (cultuurhistorisch-landschappelijk, ecologisch, recreatief en/of op het gebied van duurzaamheid, gezondheid, zorg, enz.). Een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt is dat ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de karakteristieken en kwaliteiten van het betreffende type lint. De gemeente zet in op het verhogen van de woon- en leefkwaliteit langs de linten. Het voorgenomen plan voorziet in de toevoeging van een vrijstaande woning binnen het bestaande lint van de 1e Loosterweg. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de levendigheid van een bestaand lint.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig initiatief in lijn is met de Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom, herziening 2021.

3.4.2 Woonprogramma 2020 - 2024

De gemeenteraad van de gemeente Hillegom heeft op 9 juli 2020 het Woonprogramma Hillegom 2020-2024 vastgesteld. Dit programma is een uitwerking van de omgevingsvisie 'Heerlijk Hillegom', waarbij de hoofdambities zijn opgenomen in de herziening van de omgevingsvisie in 2021. In het woonprogramma beschrijft de gemeente Hillegom haar visie, ambities en keuzes op het gebied van wonen voor de komende jaren. De opgave wordt als volgt samengevat:

1. Een evenwichtige bevolkingsopbouw
 - a. voldoende en divers woningaanbod
 - b. Inzet voor woningzoekenden in de knel
2. Een toekomstbestendig woonaanbod in de wijken
3. Passend woonaanbod bij iedere levensfase

Deze ambities zijn het vertrekpunt voor de uitwerking van het woonprogramma, het uitvoeringsprogramma en het afwegingskader voor woningvoorraadontwikkeling. Voor woningbouwontwikkelingen wordt door de

gemeente het afwegingskader woningbouw gehanteerd. Daarin worden plannen aan verschillende kwantitatieve en kwalitatieve aspecten getoetst. Dit is in navolgende tabel weergegeven.

	Hillegom
Kwantitatief tot 2030	Ca. 1.440 woningen
Kwalitatief	
Variatie in het plan	Bij kleine plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij grotere plannen van meer dan 8 woningen, variatie binnen het plan
Duurzaamheid	De gemeente Hillegom gaat vanuit haar verduurzamingsbeleid in principe uit van de normering GPR uit de omgevingsvisie voor nieuwbouw.
Levensloopgeschied	Conform Woonkeur-label op aspect toegankelijkheid: • Als eis op locatie nabij (300 m) centrum- of zorgvoorzieningen. • Op andere locaties als wens.
Woonzorg	Woonzorginitiatieven op locaties nabij centrum- of zorgvoorzieningen
Invulling van het bouwprogramma (voor ontwikkelingen van meer dan 8 woningen)	
• Vrij bouwprogramma	40%
• Sociale huur tot €737,14 (liberalisatiegrens, prijspeil 2020), bij voorkeur door toegelaten instellingen. <i>Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 40 m²</i>	25%
• Betaalbare koopwoningen tot € 250.000/ middeldure huur tot € 1.000 (jaarlijks maximaal te verhogen met de consumentenprijsindex) <i>Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 50 m²</i>	35%

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 115 woningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve opgave van ca. 1.440 woningen tot 2030. Op het gebied van kwaliteit is het plan ook passend binnen het woonprogramma. Het plan bestaat uit een variatie aan woningen, bestaande uit rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen in de (sociale) huur- en koopsector. Met de diversiteit aan woningen wordt bijgedragen aan de ambities uit het gemeentelijke woonprogramma.

Het woningbouwprogramma bestaat uit 32 sociale huurwoningen (ca. 28%) 20 betaalbare koop/middeldure huurwoningen (ca. 17%) en 63 woningen in het vrije programma (ca. 55%). Er worden daarmee meer sociale huurwoningen gerealiseerd dan waarvan in het Woonprogramma 2020-2024 uitgegaan wordt. Het aandeel koop/middeldure huurwoningen daarentegen is lager. De reden hiervan is dat de initiatiefnemer en gemeente voorafgaand aan het Woonprogramma 2020-2024 afgesproken hebben dat 45% van het aantal woningen in het sociale en betaalbare segment gerealiseerd wordt. Dit komt overeen met de percentages uit de Woonvisie 2015-2019.

In paragraaf toelichting paragraaf 3.9 wordt nader ingegaan op het aspect duurzaamheid. Hieruit blijkt dat er op verschillende manieren ingezet wordt op duurzaamheid.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig initiatief in lijn is met de Woonprogramma 2020 - 2024.

3.4.3 Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Hillegom

De raad van de gemeente Hillegom heeft op 27 januari 2022 de Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Hillegom vastgesteld. In deze verordening zijn de sociale huurwoning, de sociale koopwoning en de middeldure huurwoning opgenomen. De maximale koopprijs voor sociale koopwoningen en de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen en de huurverhoging (op basis van indexatie) wordt hiermee vastgelegd binnen de wettelijke kaders die hiervoor gelden. Ook regelt de verordening dat deze woonsegmenten gedurende een bepaalde periode als zodanig beschikbaar moeten blijven. Dit zijn de instandhoudingstermijnen.

3.4.4 Welstandsnota 2016

De gemeente Hillegom heeft sinds 2004 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet. Met de herziening van 2016 heeft de gemeente het welstandsbeleid geactualiseerd en vereenvoudigd. De Welstandsnota 2016 bevatten de criteria die de gemeente hanteert bij de beoordeling van plannen. Het doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Het is van belang om aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Tevens geeft het welstandsbeleid de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Planspecifiek

Uit het raadplegen van de niveaukaart van de welstandsnota van de gemeente Hillegom blijkt dat het welstandsniveau voor het plangebied 'minimaal' is. De meeste bebouwing binnen de gemeente beschikt over dit niveau. Bouwplannen in gebieden met een minimaal welstandsniveau doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte.

Het stedenbouwkundig plan en het ontwerp van de woningen zijn besproken met de welstandscommissie van de gemeente Hillegom. Deze gesprekken hebben geleid tot een verfijning van de ontwerpen. De woningontwerpen zijn op 26 september 2022 door de welstandscommissie akkoord zijn bevonden.

Ten behoeve van het voorgenomen plan is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is behandeld in toelichting paragraaf 2.3. De ruimtelijk relevante randvoorwaarden zijn verwerkt in het voorliggende plan. Het beeldkwaliteitsplan is ter advisering aan de welstandcommissie voorgelegd. De welstandscommissie kan zich vinden in de inhoud van het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan zal als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd, met de mogelijkheid om een reactie op het beeldkwaliteitsplan in te dienen. Het beeldkwaliteitsplan zal, tegelijkertijd met het bestemmingsplan, als een aanvulling op de Welstandsnota 2016 vastgesteld worden.

3.5 Milieuaspecten en gezondheid

3.5.1 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond 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. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Met het voorgenomen plan is er sprake van de herontwikkeling van een bedrijfslocatie en agrarische gronden naar woningbouw. De beoogde ontwikkeling betreft derhalve een wijziging naar een strenger bodemgebruik. In dit kader zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. Onderstaand zijn de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken weergegeven.

Verkennd bodemonderzoek 1e Loosterweg sectie A nummer 7352

Voor het kadastrale perceel sectie A nummer 7352 is door Soilution een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd (12 april 2019, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2). Uit het verkennd bodemonderzoek blijkt dat in de bovengrond lichte verontreinigingen zijn aangetoond met enkele zware metalen (lood, kwik en zink), minerale olie, PAK, PCB en DDD. In de ondergrond zijn plaatselijk lichte verontreinigingen met PAK, minerale olie en PCB aangetoond. Het grondwater is, uitgezonderd een incidenteel licht verhoogde concentraties minerale olie en barium, niet verontreinigd met de onderzochte stoffen

Voor de algemene bodemkwaliteit kan de opgestelde hypothese, lichte verontreinigingen, worden aanvaard. Deze lichte verontreinigingen geven geen aanleiding voor vervolgonderzoek.

Onder de puinlaag ter plaatse van de boringen AS01 t/m AS03 is met brokken puin en laagjes baksteen aanwezig. Vermoedelijk betreft dit materiaal waarmee de voormalige sloot is gedempt. Dit dempingmateriaal is verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging (inclusief asbest). Ter plaatse van de gedempte sloot wordt een watergang gegraven. Om de hergebruiksmogelijkheden van het dempingsmateriaal vast te stellen is het nodig dat ter plaatse van deze slootdemping aanvullend bodemonderzoek naar asbest en de overige stoffen uit het NEN-pakket wordt uitgevoerd.

Aanvullend bodemonderzoek 1e Loosterweg sectie A nummer 7352

Met een aanvullend onderzoek is de bodemlaag met dempingsmateriaal ter plaatse van de gedempte sloot op het kadastrale perceel sectie A nummer 7352 onderzocht (16 augustus 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3). Uit het aanvullend onderzoek volgt dat in de slootbodem geen asbest waargenomen of aangetoond is. Echter is vastgesteld dat de oude slootbodem sterk verontreinigd is met PAK. Gelet op het verontreinigd oppervlak is 90 m², circa 30 m³, sterk met PAK verontreinigde grond aanwezig die vanwege de overschrijding van het volumecriterium grond wordt beoordeeld als een geval van ernstige bodemverontreiniging en waarschijnlijk deel uitmaakt van een groter geval, te weten de gehele bodem van de gedempte sloot die zich grotendeels bevindt op het perceel aan de 1e Loosterweg 30. Mogelijk is de bodem ter plaatse van de slootdemping ook sterk verontreinigd met zink. Om de afvoermogelijkheden te bepalen is mogelijk nog aanvullend onderzoek nodig naar de aanwezigheid van zink.

Voor het aangetoonde geval van ernstige bodemverontreiniging dient een saneringsplan en/of een BUS-melding ingediend te worden bij het bevoegd gezag, te weten de Omgevingsdienst West-Holland. De initiatiefnemer heeft in zijn exploitatie rekening gehouden met saneringskosten. Graafwerkzaamheden ter plaatse van de slootdemping zijn pas toegestaan nadat het saneringsplan of de BUS-melding goedgekeurd is.

Verkennd bodemonderzoek 1e Loosterweg 44

Voor de locatie aan de 1e Loosterweg 44 is door Soilution een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd (17 februari 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4). Uit het verkennd bodemonderzoek blijkt dat in de bovengrond lichte verontreinigingen aangetoond met enkele zware metalen (lood, kwik en zink), drins, minerale olie en PAK. In de puinhoudende toplaag is geen asbest aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is, uitgezonderd licht verhoogde concentraties cyanide, barium en incidenteel molybdeen, niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.

Deze lichte verontreinigingen geven geen aanleiding voor vervolgonderzoek. Nabij de zuidwestelijke perceelgrens zijn in het grondwater sterk verhoogde concentraties polycyclische en vluchtige aromatische koolwaterstoffen aanwezig. Uit een recente monitoring (kenmerk SWNL378302, 17 juni 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5) is gebleken dat deze zich in enige mate in noordelijke richting zijn verspreid. Initiatiefnemer van de sanering van het terrein van de voormalige gasfabriek Hillegom is verantwoordelijk voor het treffen van adequate maatregelen ter voorkoming van een verdere verspreiding en herstel van de uitgangssituatie.

De geconstateerde lichte verontreinigingen in de toplaag en het grondwater vormen geen belemmering voor een functiewijziging van bedrijfsmatig naar wonen. De aanwezigheid van een grondwaterverontreiniging kan, afhankelijk van het bouwplan, een beperking opleveren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een grondwateronttrekking in geval van bouwen onder de bestaande grondwaterspiegel.

Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek 1e Loosterweg 30

Voor de locatie aan de 1e Loosterweg 30 is door Soilution een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (7 mei 2019, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6). Uit de analyseresultaten blijkt het volgende:

- de bovengrond is over het algemeen licht verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB, OCB en minerale olie;
- de ondergrond is, uitgezonderd incidenteel licht verhoogde concentraties kwik en PAK, niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
- het grondwater is, uitgezonderd een incidenteel licht verhoogde concentratie barium, niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.

Uit het onderzoek blijkt dat de grond nabij het afleverpunt voor dieselolie licht tot plaatselijk sterk verontreinigd is met minerale olie. Op basis van de chromatogrammen wordt een deel van de aangetoonde olie gekarakteriseerd als dieselolie. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd. De verhoogde concentraties minerale olie in de grond dienen mogelijk te worden beschouwd als een nieuw geval waarbij rekening dient te worden gehouden met sanering in het kader van de zorgplicht.

Ten gevolge van ophoging van het terrein, ter verbetering van de draagkracht van de bodem en demping van oppervlaktewater en de aanleg van de geluidswal is gebruik gemaakt van puin/puinhoudend materiaal. In de puin(houdende) lagen is olie aangetoond. Getoetst aan de samenstellingswaarde voor puin (1000 mg/kgds) wordt alleen ter plaatse van de boringen 12 (12, 12a en 12b) deze norm overschreden, hetgeen verklaard wordt door de aanwezigheid van asfalt.

Incidenteel zijn afwijkingen waargenomen en aangetoond. Ter plaatse van de inspectiesleuven in de geluidswal sl04 en sl07 zijn ten gevolge van de aangetroffen asbesthoudend buisleidingen, sterk verhoogde concentraties asbest aangetoond. Ter plaatse van boring 24 is in de fijne fractie van de met puin opgevulde sloot een sterk verhoogde concentratie PAK aangetoond en ter plaatse van boring 36 is in de ophooglaag een sterk verhoogd oliegehalte (dieselolie) aangetoond.

Aanbevolen wordt een vervolgonderzoek uit te laten voeren naar PAK, asbest en minerale olie en dit te combineren met het eindsituatieonderzoek. Hierbij dient meer inzicht te worden verkregen in de aanwezigheid van PAK en asbest in de demping en in de geluidswal op basis waarvan een doelmatig plan van aanpak ten behoeve van de verwijdering kan worden opgesteld. In samenloop hiermee kan de omvang van de olieverontreiniging bij het afleverpunt voor dieselolie, i.c. nieuw geval van bodemverontreiniging, en de omvang van de olieverontreiniging nader in kaart worden gebracht.

Vervolgonderzoek geluidswal 1e Loosterweg 30

Op de locatie 1e Loosterweg 30 te Hillegom is vervolgonderzoek (i.c. een indicatieve partijkeuring) verricht ter plaatse van de geluidswal die is aangebracht langs de zuidzijde van het perceel (14 februari 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 7). Doel van het onderzoek is een beter inzicht te verkrijgen in de mate van verontreiniging met asbest en de verdeling in de toepassing en om vast te stellen of door middel van zeven een zodanige kwaliteitsverbetering kan worden bewerkstelligd dat bij het verwijderen van de wal herbruikbare deelstromen vrijkomen.

De concentraties asbest in de sleuven A t/m I bevatten (uitgezonderd F) allemaal asbest in de vorm van plaatmateriaal. De berekende concentraties variëren tussen de 1,5 en 106 mg/kg nat gewicht. De gemiddelde concentratie bedraagt 40 mg/kgds. In de fijne fractie is geen asbest aangetoond en deze komt indicatief in aanmerking voor hergebruik (i.c. functieklasse industrie).

Onder de geluidswal is een slootdemping aangetroffen die voornamelijk is samengesteld uit puin (>50%). Ook in deze demping is asbest aanwezig, uitsluitend in de vorm van plaatmateriaal. De gemiddelde concentratie bedraagt 50 mg/kgds.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de wal en de onderliggende demping meer dan 20% puin bevatten en visueel verontreinigd zijn met asbest. Door zeven van het materiaal (0-20 mm) kan een kwaliteitsverbetering kan worden gerealiseerd, waarbij naar verwachting herbruikbare grond vrijkomt. Het asbest kan door handpicking uit het puin verwijderd worden, waardoor ook de puin mogelijk in aanmerking komt voor hergebruik. De geluidswal zal voorafgaand aan de herinrichting worden verwijderd.

Voorafgaand aan de verwijdering dient (opnieuw) een partijkeuring uitgevoerd te worden. Het is niet toegestaan grond uit de geluidswal te herschikken op de locatie.

Na het verwijderen van de geluidswal is aanvullend bodemonderzoek naar de exacte ligging en de kwaliteit van het dempingsmateriaal van de slootdemping onder de geluidswal nodig.

Aanvullend bodemonderzoek en eindsituatie 1e Loosterweg 30

Er is een aanvullend onderzoek, dat tevens een onderzoek naar eindsituatie is, naar de verontreinigingen met PAK en minerale olie uitgevoerd (17 februari 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 8). Aanleiding hiervoor zijn een sterk verhoogd gehalte aan PAK in de fijne fractie van boring 24 (geplaatst in het tracé van een gedempte sloot) en een sterk verhoogd oliegehalte (waarneming dieselolie) in de bovengrond van boring 36 (distributieloods). Ter plaatse van beide boringen is aanvullend onderzoek verricht. Met het onderzoek is vastgesteld dat de sterk verhoogde concentraties PAK en minerale olie incidenteel zijn. De sterke olieverontreiniging ter plaatse van boring 36 is op een afstand van 1 m niet meer aangetroffen. Voor beide punten is sprake van afwijkende spots met volumes ruimschoots kleiner dan 25 m³.

Langs de noordzijde van het terrein zijn met puin gedempte sloten aanwezig. In de puindempingen is visueel asbest aanwezig. In de fijne fracties van de puindemping is geen asbest aangetoond en uitgezonderd een incidenteel sterke verhoogde concentratie PAK zijn hierin geen sterke verontreinigingen aangetoond. De berekende concentraties asbest zijn lager dan 100 mg/kgds, waarmee er formeel geen beperkingen zijn ten aanzien van het hergebruik van het puin. Ter plaatse van de puindemping langs de zuidzijde van het terrein wordt oppervlaktewater aangelegd en ter plaatse van de wal langs de noordzijde wordt een groenstrook aangelegd waarin bomen worden aangeplant. De milieuhygiënische noodzaak voor verwijdering is door het onderzoek niet aangetoond. Verwijdering zal alleen plaatsvinden voor de toekomstige functie (aanleg oppervlaktewater en/of graven van plantgaten van bomen).

In het kader van de zorgplicht dient de dieselolieverontreiniging te worden verwijderd en in het kader van de herinrichting dienen de op het terrein aanwezige stabilisatielaag (puin en asfalt), geluidswal en ten minste een deel van de puindempingen te worden verwijderd. In samenloop hiermee worden de spots ter plaatse van de boringen 24 (1e Loosterweg 36a) en 36 (1e Loosterweg 30) verwijderd. Aanbevolen wordt hiervoor een plan van aanpak op te stellen en voor te leggen aan het bevoegd gezag, te weten de Omgevingsdienst West-Holland.

Historisch onderzoek 1e Loosterweg 28

Om aan te tonen wat de te verwachten bodemkwaliteit op het perceel aan de 1e Loosterweg 28 is en of er belemmeringen te verwachten zijn voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is een historisch onderzoek uitgevoerd (18 februari 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 9). Op basis van het historisch gebruik en de beschikbare bodeminformatie wordt de locatie 1e Loosterweg 28 als onverdacht beschouwd.

3.5.2 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 (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

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.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Hillegom op ca. 5 m afstand uit de as van de 1e Loosterweg. De 1e Loosterweg is ter hoogte van de locatie een 30 km weg zonder geluidzone. Buiten de komgrens is de 1e Loosterweg een 60 km weg met een geluidzone. De komgrens ligt op ca. 49 m afstand van de meest nabijgelegen woning binnen het plangebied. De ontwikkeling ligt tevens op 190 m uit de as van de Pastoorslaan, binnen de zone van de weg. De in de nabijheid gelegen 2e Loosterweg en Stationsweg zijn 30 km wegen zonder geluidzone. Het plangebied ligt tevens binnen de geluidzone van de spoorlijn, op ca. 28 m van het spoor.

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dienen de geluidsbelastingen op de gevels van de woningen te worden onderzocht en getoetst. Er is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting door wegverkeer en railverkeer uitgevoerd (zie bijlagen bij toelichting bijlage 10). De woning aan de 1e Loosterweg 28, die wordt omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning, is niet meegenomen in het onderzoek, omdat dit reeds een geluidgevoelig object is en de akoestische situatie niet wijzigt.

Wegverkeerslawaai

De geluidbelasting door wegverkeer op het gezoneerde deel van de 1e Loosterweg bedraagt ten hoogste 44 dB na aftrek van 5 dB ex artikel 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de Pastoorslaan bedraagt ten hoogste 40 dB na aftrek van 5 dB ex artikel 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Een hogere waarde voor wegverkeer is voor de woningen niet nodig.

Spoorweglawaai

De hoogste geluidbelasting door railverkeer op de ontwikkeling bedraagt ten hoogste 62 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt op de geluidbelaste gevels van acht woningen overschreden, te weten één vrijstaande woning (rekenpunt 1, 2 en 4), één appartementengebouw (rekenpunt 5, kopgevel,

derde woonlaag) en zes tweekappers (rekenpunt 77, 81, 84 en 85). De maximale hogere waarde van 68 dB wordt niet overschreden.

Hogere waarden en streefwaarde

Er zijn hogere waarden voor railverkeer op deze locatie nodig. Een hogere waarde kan slechts worden vastgesteld als maatregelen tot het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Door bronmaatregelen kan de geluidbelasting tegen hoge kosten met ten hoogste 3 dB worden gereduceerd. Bronmaatregelen zijn daarmee niet doelmatig. Afscherpende maatregelen zijn mogelijk in de vorm van een verdiepinghoog geluidsscherm. Deze maatregel is stedenbouwkundig ongewenst. Bovendien moet de afscherming worden onderbroken om toegang tot de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit gaat ten koste van de afscherpende werking waardoor deze mogelijk niet doelmatig is.

Voor de gevels van zeven woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd van ten hoogste 62 dB voor railverkeer. Het gebouw voldoet daartoe aan de volgende criteria:

- De woningen zijn gesitueerd in de nabijheid van een station.
- Alle woningen hebben een geluidluwe gevel.

In de toekomstige situatie is sprake van een woongebied. Bedrijfsmatige activiteiten zijn niet meer in deze omgeving aanwezig. Gelet op de ambitie van de gemeente zoals die opgenomen is in de Omgevingsvisie, wordt geadviseerd om uit te gaan van een rustige woonwijk en als uitgangspunt een streefwaarde van 55 dB (de standaardwaarde voor railverkeerslawaaï uit het Bkl) voor de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen te hanteren. Van deze streefwaarde kan gemotiveerd afgeweken worden. Voor de motivatie van de afwijking wordt het plan navolgende getoetst aan het hogere waardenbeleid.

Conform voorwaarde 6 uit het geluidbeleid moet bij een geluidbelasting van meer dan 58 dB vanwege railverkeer akoestische compensatie toegepast worden. De geluidbelasting vanwege railverkeer is meer dan 58 dB bij de beoogde vrijstaande woning aan de 1e Loosterweg (west- en noordgevel) en zijgevel (westgevel) van de meest westelijke twee-onder-een-kapwoning. Voor de gevels met een geluidbelasting van meer dan 58 dB vanwege railverkeer wordt akoestische compensatie toegepast door extra geluidwering toe te passen. Deze geluidwering zal resulteren in een binnenniveau van ten hoogste 28 dB bij de betreffende gevels. Dit is geborgd in de regels van het voorliggende plan.

Conform voorwaarde 7 worden bij een hogere waarde van meer dan 58 dB verblijfsruimten en ten minste één buitenruimte niet aan de gevel gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting optreedt, tenzij overwegingen vanuit stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten. In dat laatste geval wordt de buitenruimte afsluitbaar uitgevoerd. Bij de twee woningen met een hogere waarde van meer dan 58 dB bevinden zich de woonkamer en ten minste één slaapkamer aan de geluidluwe zijde. De buitenruimten bij deze twee woningen zijn niet aan de gevel gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting optreedt, maar aan de achtergevels. Bij een grondgebonden woning ligt het voor de hand dat de buitenruimte aan de achtergevel wordt gesitueerd. Overwegingen vanuit stedenbouw of volkshuisvesting verzetten hier dan ook niet tegen. Daarmee is realiseren van een afsluitbare buitenruimte niet aan de orde.

Aan de voorwaarden 8, 9 en 10 van het hogere waardenbeleid wordt voldaan (stille gevel, geen dove gevel, geen hogere waarde hoger dan 63 dB).

Het besluit hogere waarden is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 25).

Geluidwering

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de geluidwering van gebouwen. Bij het bepalen van de benodigde geluidwering wordt uitgegaan van de maatgevende geluidbelasting door railverkeer. De hoogste geluidbelasting bedraagt zonder aftrek 62 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering voor deze gevel

bedraagt dan $G_{A,k}$ 34 dB, om sprake te laten zijn van een binnenniveau van 28 dB, wat volgt uit voorwaarde 6 van het geluidbeleid.

Warmtevoorziening

Alle woningen, met uitzondering van de vier penthouses (appartementengebouwen blok 1), krijgen warmtevoorzieningen die geen buitenunits hebben. De installaties worden inpandig (technische ruimte) geplaatst en zullen geen geluidhinder voor bewoners van andere woningen veroorzaken. De vier penthouses worden voorzien van een lucht-waterwarmtepomp. De penthouses hebben één buitenunit per woning, die op dak en vanwege het geluid op gepaste afstand worden geplaatst.

3.5.3 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 betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) een 'betekend' 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 betekende 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.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling zal een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 115 woningen gerealiseerd. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 woningen met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de 'Atlas leefomgeving' gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2019 van fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) nabij het plangebied zijn als volgt:

Fijnstof en stikstofdioxide	Achtergrondconcentratie	Grenswaarde
PM_{10}	$16 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$40 \mu\text{g}/\text{m}^3$
$\text{PM}_{2,5}$	$8 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$25 \mu\text{g}/\text{m}^3$
NO_2	$14 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$40 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ruimschoots voldaan wordt aan de wettelijke grenswaarden van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof $\text{PM}_{2,5}$.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de uitvoering van dit plan.

3.5.4 Milieuzonering

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

Door de ligging van het plangebied in de omgeving van bedrijven en woningen, kan het plangebied beschouwd worden als een gemengd gebied. Ook vallen gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur zoals spoorlijnen, liggen onder het omgevingstype gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar. Navolgende tabel geeft weer welke inrichtingen/bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

Bedrijf/ activiteit	Adres	SBI 2008	Milieucat.	Richtafstand gemengd gebied (m)	Afstand tot de woningen(m)
Transformatorkast	ten westen van 1e Loosterweg 42	35 C1	2	10	85
Gasdrukregel- en meetstation	1e Loosterweg 42a	35 D4	2	10	18
Gasontvang- en verdeelstation	1e Loosterweg 42a	35 D5	3.1	30 (geluid) 50 (gevaar)	15
Bollenteeltgronden	ten oosten en noorden van het plangebied	n.v.t.	n.v.t.	50	10
Kees van den Aardwegh	1e Loosterweg 1-D	011, 012, 013	2	10	60
Hachmang & Maas	1e Loosterweg 1-C	011, 012, 013	2	10	60

Agrarische bedrijven

Er zijn twee akkerbouw/tuinbouw bedrijven aanwezig rond het plangebied. Het gaat hier om de bedrijven Kees van den Aardwegh en Hachmang & Maas. De richtafstand voor deze bedrijven bedraagt in een gemengd gebied 10 m. In bovenstaande tabel is te zien dat ten aanzien van de twee bedrijven voldaan wordt aan de richtafstand van 10 m.

Transformatorkast

Aan de westzijde van de 1e Loosterweg 42 staat een transformatorkast, die tot een activiteit van milieucategorie 2 wordt gerekend. In gemengd gebied bedraagt de richtafstand 10 m. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Gasdrukregel- en meetstation en gasontvang- en verdeelstation

Aangrenzend aan het plangebied staan twee gebouwen, te weten het gasdrukregel- en meetstation en het gasontvang- en verdeelstation. Het zuidelijk gelegen gebouw betreft het gasontvang- en verdeelstation van de Gasunie. Voor het gasontvang- en verdeelstation type C geldt een richtafstand van 30 m vanwege het aspect geluid en een richtafstand van 50 m vanwege het aspect gevaar. Aan de richtafstand wordt niet voldaan. Echter wordt er wel voldaan aan de veiligheidsafstand van 15 m uit tabel 3.12 van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De minimale afstand van de beoogde woningen tot het gasontvang- en verdeelstation bedraagt 15,5 m. De bouwvlakken in het voorliggende plan liggen op een afstand van

minimaal 15 m van het gasontvang- en verdeelstation. Binnen een afstand van 15 m zijn wel vrijstaande bergingen voorzien, maar die worden niet als (beperkt) kwetsbaar object aangemerkt.

Het noordelijk gelegen gebouw betreft het gasdrukregel- en meetstation van Liander. Volgens de richtstanden van de VNG moet vanaf dit gebouw in gemengd gebied een afstand van 10 m tot gevoelige bestemmingen (woningen) worden aangehouden. Aan deze richtafstand wordt voldaan. De minimale afstand van de beoogde woningen tot het gasdrukregel- en meetstation bedraagt 18 m.

Bollenteeltgronden

Achter het perceel liggen meerdere bollenvelden. Bij bollenteelt wordt er gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Om te kunnen motiveren of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is er een memo opgesteld over eventuele drift van gewasbeschermingsmiddelen (spuitzone) (zie bijlagen bij toelichting bijlage 11).

Aan de hand van wetenschappelijke inzichten en jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is beoordeeld of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een belemmering vormt voor aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. Gelet op de hoogteverschillen van minimaal 2,0 m tussen de bollenteeltgronden en de gevoelige bestemmingen bij de blokken 1 en 8 zijn aanvullende voorzieningen, anders dan een glazen afscherming bij de balkons op de eerste bouwlaag, niet benodigd. Om rekening te houden met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de bollenteeltgronden wordt geadviseerd om bij de twee-onder-een-kapwoningen een bladhoudende windhaag van 1,0 m hoog te plaatsen.

De benodigde maatregelen, die bestaan uit een haag bij de twee-onder-een-kapwoningen, een glazen afscherming bij de balkons op de eerste bouwlaag en het hoogteverschil, zijn met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het voorliggende plan geborgd. Deze maatregelen gelden uitsluitend voor de woningen aan de buitenrand, die grenzen aan de bollenteeltgronden.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormen de bedrijven en overige milieubelastende activiteiten rondom het plangebied geen belemmering voor de realisatie van 115 woningen. Er dient geconcludeerd te worden dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en bedrijven in de omgeving niet verder belemmerd worden in hun mogelijkheden.

3.5.5 Trillingen

Voor trillingen bestaan geen wettelijke normen. Wel is door de Stichting Bouwresearch (SBR Richtlijn) een richtlijn opgesteld die een handvat biedt voor de vaststelling en beoordeling van trillingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat trillingen en mogelijke trillingshinder meegewogen dienen te worden.

Planspecifiek

Er is een trillingonderzoek ten gevolge van railverkeer uitgevoerd (zie bijlagen bij toelichting bijlage 12). Ten behoeve van het onderzoek zijn op een tweetal meetposities trillingmetingen uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat ter hoogte van de voorste bebouwingslijn de $V_{\max}$ -waarde vanwege (goederen)treinpassages in de verticale richting ten hoogste 0,24 bedraagt. In de horizontale richtingen bedraagt het maximale trillingniveau niet meer dan 0,26. Op meetpositie 2 zijn lagere trillingniveaus gemeten die (afgerond) niet hoger zijn dan 0,2. De gemiddelde trillingniveaus V_{per} op meetpositie 1 voldoen niet aan de streefwaarde A_3 van 0,05 in de dag- en avondperiode.

De maximale en gemiddelde trillingniveaus op meetpositie 1 op maaiveld zijn enigszins hoger dan de streefwaarde A_2 van 0,2 voor de nachtperiode en de streefwaarde A_3 van 0,05 in de dag- en avondperiode. Ter plaatse van de bestaande woning nabij meetpositie 1 wordt voldaan aan de streefwaarden voor bestaande situaties, die een factor 2 hoger zijn dan voor nieuwe situaties.

In het algemeen leidt een voldoende zware en stijve fundering tot een demping van de trillingen op maaiveld, zodat voldaan kan worden aan de streefwaarden voor maximaal toelaatbare trillingniveaus, zowel ten aanzien van de streefwaarde A_2 voor het maximale trillingniveau als ten aanzien van de streefwaarde A_3

voor het gemiddelde trillingniveau V_{per} . Trillingen vormen derhalve geen belemmeringen om woningbouw op de planlocatie in het voorliggende plan op te nemen.

De beoogde nieuwe woning ter plaatse van meetpositie 1 is, om te bepalen in hoeverre daadwerkelijk voldoende trillingreductie wordt gerealiseerd, doorgerekend op dempend vermogen van de fundatie en op opslinging (resonantie) door aanstoting van eigenfrequenties van vloeren (zie bijlagen bij toelichting bijlage 13). Uit de berekening volgt dat de te verwachten trillingniveaus op de vloeren van de te realiseren vrijstaande woning die het dichtst bij het spoor is gelegen (meetpositie 1), zowel in verticale als horizontale richting, niet hoger zijn dan de strengste streefwaarde A_2 van 0,2 die geldt voor de nachtperiode uit de SBR Richtlijn B. Ook de streefwaarde A_3 wordt niet overschreden. Daarmee is sprake van een acceptabele situatie, waarbij trillinghinder niet op zal reden.

In de regels is ten aanzien van trillingen een regeling voor het bouwen van bouwwerken voor wonen opgenomen. Hierin wordt verwezen naar Richtlijn B van Stichting Bouwresearch.

3.6 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 ($>1.500 \text{ m}^2$). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. 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 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 een nieuw 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 ruimtelijk plan, 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 ruimtelijk plan 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.

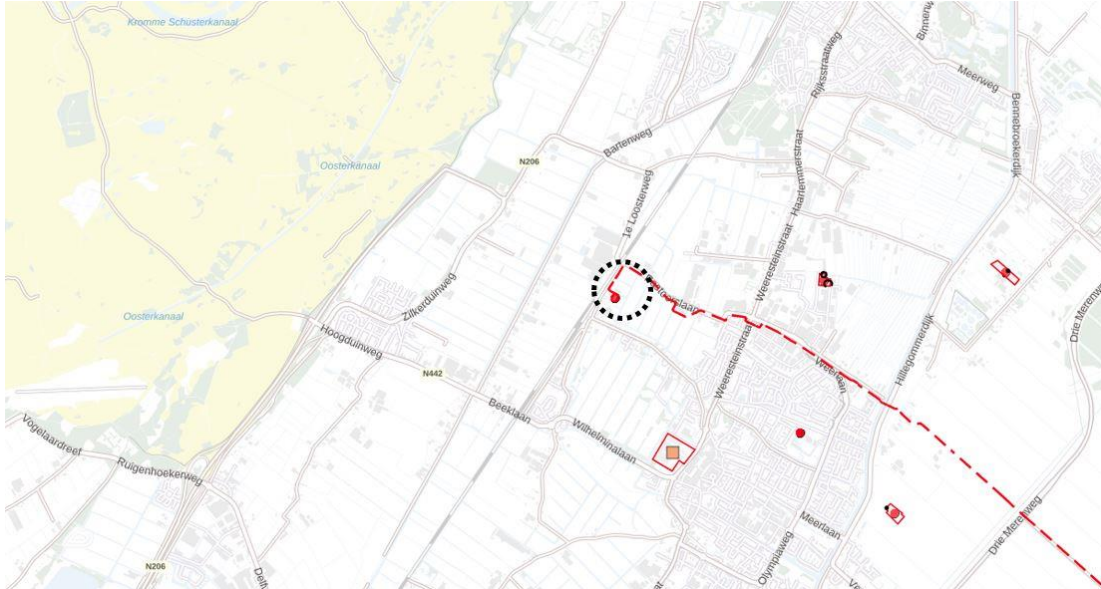
Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland Rijnland

Het bestuurlijk kader externe veiligheid Holland Rijnland geeft invulling aan de keuzes die mogelijk zijn bij externe veiligheid. De verantwoording van het groepsrisico is in deze visie geoperationaliseerd met het zogenaamde stoplichtmodel: een laag GR (groen) betekent in beginsel een 'ja', een relevant GR (geel) betekent een 'ja', mits er voldoende maatregelen kunnen worden getroffen om de veiligheid te bevorderen en een hoog GR (oranje) betekent een 'nee', tenzij aan een aantal strikte voorwaarden wordt voldaan. De grens tussen het gele en het oranje gebied is de door de wetgever vastgestelde oriëntatiewaarde.

Het bestuurlijk kader vereenvoudigt de verantwoording groepsrisico, omdat deze de meeste aspecten van de verantwoordingsplicht dekt. In de verantwoording kan dan naar dit bestuurlijk kader worden verwezen.

Planspecifiek

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omkaderd (bron: Atlas Leefomgeving)

Transport gevaarlijke stoffen

Over de N208 ten oosten van het plangebied vinden transporten van gevaarlijke stoffen plaats. Op de risicokaart staat de N208 niet aangegeven als een weg met een extern veiligheidsrisico. Daarnaast bevinden zich langs de N208 geen bedrijven die transporten van gevaarlijke stoffen veroorzaken. Volgens de Wet vervoer gevaarlijke stoffen dienen transporten met gevaarlijke stoffen binnen de bebouwde kom zoveel mogelijk te vermijden. Transporten van gevaarlijke stoffen mogen alleen door de bebouwde kom plaatsvinden als de bestemming van het transport enkel via die route bereikbaar is.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat er over de N208 slechts een beperkt aantal transporten plaats zal vinden. Tevens heeft het plan geen effect op de hoogte van het groepsrisico, de bereikbaarheid, capaciteit hulpdiensten of zelfredzaamheid.

Risicovolle inrichtingen

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich aan de 1e Loosterweg 42a een gasontvangststation. Door Kragten zijn de veiligheidsafstanden inzichtelijk gemaakt (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 14).

Met betrekking tot de opstelplaats van een gasdrukmeet en regelstation ten opzichte van kwetsbare objecten zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden opgenomen die in acht moeten worden genomen. De in acht te nemen veiligheidsafstand is afhankelijk van het type station en de opstellingswijze. Uit de informatie van de risicokaart volgt dat het gasontvangststation is aan te merken als een ondergronds type C-station, de opstellingswijze is niet vermeld. Het gasontvangststation heeft capaciteit tot en met 40.000 m³ per uur, waardoor de maximale te respecteren veiligheidsafstand tussen het station en een kwetsbaar object 15 m bedraagt. Ten noorden van het gasontvangststation van Gasunie bevindt zich een station van Liander. Hiervoor geldt een veiligheidsafstand tot een kwetsbaar object van dit station 10 m.

Voor het nabijgelegen gasontvangststation geldt een maximale te respecteren veiligheidsafstand van 15 m. De bouwvlakken in het voorliggende plan liggen op een afstand van minimaal 15 m van het gasontvang- en verdeelstation. Daarnaast worden met het werkingsgebied 'veiligheidszone en belemmeringenstrook' (beperkt) kwetsbare objecten uitgesloten binnen een afstand van 15 m. Binnen een afstand van 15 m zijn

wel vrijstaande bergingen voorzien, maar die worden niet als (beperkt) kwetsbaar object aangemerkt. Hiermee wordt er voldaan aan de veiligheidsafstand tot een kwetsbaar object van 15 m.

Buisleidingen

Grenzend aan de planlocatie ligt een gasleiding van Gasunie. Door Kragten is inzichtelijk gemaakt in hoeverre de buisleiding een mogelijke belemmering vormt voor de planontwikkeling. Tevens is bepaald welke effecten het voorgenomen plan heeft op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleiding. De berekening heeft overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA (zie bijlagen bij toelichting bijlage 14).

Uit de berekening volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour van een buisleiding. Het plangebied ligt wel binnen de 100% letaliteitsafstand en de 1% letaliteitsafstand voor externe veiligheid van buisleiding W-532-12-deel I, zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding inzichtelijk is gemaakt.

Voor de buisleiding is de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie berekend. Uit deze berekeningen blijkt dat in de huidige situatie de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden en zelfs lager is dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Uit de berekening blijkt verder dat de planrealisatie leidt tot een geringe rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding. De hoogte van het groepsrisico blijft echter ook in de toekomstige situatie lager dan 0,1 maal de oriënterende waarde.

Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt geen belemmering voor de planrealisatie. In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoordende van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht.

Verantwoording groepsrisico

Door Kragten is een notitie omtrent de verantwoording van het groepsrisico opgesteld (zie bijlagen bij toelichting bijlage 15). Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen.

Het maatgevende ongevalsscenario voor een hogedrukaardgasleiding is een fakkelbrand, die na een beschadiging van een buisleiding ontstaat als gevolg van een ontsteking.

In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht voor de buisleiding, waarbij de verantwoording in dient te gaan op de volgende onderdelen:

1. Aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken.
2. Het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico.
3. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
4. De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Ad 1)

In de huidige situatie is binnen plangebied een bedrijfspand aanwezig. In de berekening is ervan uitgegaan dat in de huidige situatie 48 personen uitsluitend in de dagperiode aanwezig zijn. Het aantal personen is gebaseerd op de BAG. In de toekomstige situatie is het voornemen om 116 woningen te realiseren. Er is uitgegaan van een aanwezigheid van 2,4 personen per woning met een aanwezigheidspercentage van 50% in de dagperiode en 100% in de nachtperiode.

Ad 2)

De externe veiligheidsrisico's van de buisleiding zijn in een rapport (zie bijlagen bij toelichting bijlage 14) beschouwd. Uit de berekening van de hoogte van het groepsrisico blijkt dat de hoogte van het groepsrisico van buisleiding W-532-12-deel-1 zowel in de huidige als in de toekomstige situatie lager is dan de oriëntatiewaarde. Als gevolg van de planontwikkeling is sprake van een geringe toename van de hoogte van het groepsrisico.

Ad 3)

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Bij een dreigende breuk van een hogedrukaardgasleiding richt de brandweer zich op het veiligstellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als uitstroming plaatsvindt, zal de Gasunie de leiding inblokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enkele uren duren voor de leiding is leeggelopen. In geval van een directe ontsteking kunnen hulpdiensten door de enorme hittestraaling de fakkel beperkt benaderen om gewonden te helpen. De fakkel zelf kan niet door de brandweer worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokte leidingdeel leeg is gelopen.

Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid in algemene zin en de specifieke risicolocatie cruciaal. De aspecten 'bereikbaarheid calamiteit' en de '(primaire en secundaire) bluswatervoorziening' spelen hierin een rol.

Bestrijdbaarheid/beheersbaarheid

De bestrijdbaarheid/beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de regionale brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid' van brandweer Nederland.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Uit bovengenoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied en de risicobronnen goed bereikbaar moeten zijn voor hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen waardoor in geval van calamiteiten het plangebied en de risicobron goed bereikbaar zijn. In het onderhavige geval zal het plangebied met twee wegen op de 1e Loosterweg aangesloten worden. Vanaf de 1e Loosterweg is het plangebied vanaf het noorden en het zuiden bereikbaar.

Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar de plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt hoger dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden. In het onderhavige geval wordt de opkomsttijd in geringe mate overschreden. Geadviseerd wordt om de geringe overschrijding te accepteren.

Ad 4)

Bij een fakkelbrand kunnen slachtoffers vallen door de warmtestraling en een drukgolf. Alle aanwezigen die door de vuurbal worden getroffen komen te overlijden. Hiernaast kunnen rondvliegende brokstukken en glasscherven plaatselijk zware schade aanbrengen aan personen en gebouwen.

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder doodwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied zijn geen functies voorzien die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. De ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. Uitgangspunt is dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie zelfstandig in veiligheid kunnen brengen.

Mogelijkheden om zelfredzaamheid te vergroten

Het risico op een incident met een hogedrukaardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door het risico van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding. Een belangrijke bronmaatregel om het risico te verkleinen is het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor een strook aan weerszijden van de aardgastransportleiding. Daarnaast dient in het bestemmingsplan te zijn opgenomen dat binnen de belemmeringsstrook (4 m aan weerszijden van de leiding) een bouwverbod geldt. Dit is reeds het geval met de regeling die is opgenomen in het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij'.

Gebleken is dat de belemmeringenstrook binnen de tuinen van de geprojecteerde woningen valt, waardoor dit een aandachtspunt vormt, aangezien binnen deze strook enkel activiteiten zijn toegestaan voor het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de leiding en de vervangende aanleg hiervan. Het plaatsen van tuinhuisjes of begroeiing kan een belemmering vormen. Bij de leidingbeheerder is daarom advies gevraagd, waaruit volgt dat het plaatsen van tuinhuisjes slechts is toegestaan indien deze volledig onderheid zijn of gemakkelijk verplaatsbaar zijn.

Tot slot wordt geadviseerd om grondwerkzaamheden, zoals heien, op minder dan 20 m van de buisleiding onder toezicht van de leidingbeheerder te laten uitvoeren.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

Binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding is vluchten de beste optie. Wat betreft een fakkelbrand na leidingbreuk geldt dat het zich snel kan ontwikkelen. Afhankelijk van de afstand van bebouwing tot de aardgasleiding, zijn er scenario's waarbij vluchten niet of nauwelijks mogelijk is. Personen die aanwezig zijn binnen de 100% letaliteitsgrens komen te overlijden. Het plangebied is gelegen binnen de 100% letaliteitsafstand van de buisleiding.

Zelfredzaamheid is mogelijk, mits ontvluchting uit gebouwen en omgeving op een juiste manier mogelijk is. Vluchten kan dan alleen maar via een route buiten het zicht van de fakkel. Om de zelfredzaamheid te vergroten is het raadzaam om bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met het verhogen van de brandwerendheid van de gevels aan de zijde van de aardgasleiding en het realiseren van veilige vluchtroutes. Hierdoor worden de gevolgen van hittebestraling beperkt.

Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit wegleiden. Bij de inrichting van het plangebied zijn voldoende vluchtwegen aanwezig om het plangebied in geval van calamiteit te ontvluchten. De vluchtwegen zijn van de leiding of gericht.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op het relevante scenario). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de veiligheidsregio uitgevoerd te worden. De veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Voorname punten zijn voor advies voorgelegd aan de veiligheidsregio.

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft een advies uitgebracht over de fysieke veiligheid (kenmerk D2021-11-002304, 23 november 2021). Om de kans op incidenten te verkleinen, de effecten te beperken en /of de zelfredzaamheid van de aanwezigen en het optreden van de hulpdiensten te verbeteren, adviseert de veiligheidsregio het volgende:

1. De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt met circa 3 minuten overschreden. Vanwege de overschrijding adviseert de veiligheidsregio de 'rookmelderdichtheid' in de woningen te verhogen, zodat een beginnende brand vroegtijdig kan worden opgemerkt.
2. Het plangebied wordt op twee plaatsen ontsloten op de 1e Loosterweg, waardoor er een U-vorm ontstaat en er rondgereden kan worden. De wegen binnen het plangebied moeten voldoende

- breed (minimale verharding 3,25 m) zijn voor een brandweervoertuig en de wegen (inclusief bruggen) moeten belastbaar zijn tot een gewicht van 100 kN (NEN 1008, klasse 30).
3. De offensieve bluswatervoorziening (voor de bestrijding van kleine branden) is nog niet geprojecteerd in het plangebied. Te zijner tijd zal een voorstel met de projecteringstekeningen van de brandkranen en eventuele andere bluswaterwinmogelijkheden, inclusief de gereserveerde opstelplaats van het brandweervoertuig, aan de veiligheidsregio voorgelegd worden.
 4. Uit de verantwoording van het groepsrisico komt naar voren dat het gasontvangststation een veiligheidsafstand van 15 m kent. Geadviseerd wordt om ten minste de veiligheidsafstand van 15 m te respecteren.
 5. Het plangebied bevindt zich in de 100% letaliteitszone van een hogedrukaardgasleiding (W532-12). Hierbinnen zal, in geval van een calamiteit met de leiding, iedereen komen te overlijden die zich onbeschermd buiten bevindt. Worst case scenario hierbij is het ontstaan van een fakkelbrand na (graaf)werkzaamheden. Afhankelijk van de locatie van de breuk is vluchten vrijwel niet mogelijk in de eerste fase, waardoor het aantal slachtoffers groot kan zijn. De hulpdiensten zullen in geval van een fakkelbrand ook geen adequate hulpverlening kunnen bieden vanwege de aanwezige stralingswarmte (de brandweer kan in beschermde kleding maximaal een straling aan van 4 kW voor circa 4 minuten). Bij een breuk van de leiding op een verder gelegen afstand is het voor de aanwezigen van belang dat zij, onder dekking van bijvoorbeeld bouwwerken, van de risicobron af kunnen vluchten en het plangebied kunnen verlaten.

Ad 1)

Er is geen wettelijke verplichting om een hogere rookmelderdichtheid toe te passen. Er zal ten minste voldaan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Ad 2)

Bij de nadere uitwerking van het plan zal voldaan worden aan de door de veiligheidsregio genoemde voorwaarden over de breedte en belastbaarheid van wegen.

Ad 3)

Bij de nadere uitwerking van het plan zal voldaan worden aan de door de veiligheidsregio genoemde voorwaarden over de bluswatervoorzieningen. Dit zal te zijner tijd aan de veiligheidsregio voorgelegd worden.

Ad 4)

Er wordt voldaan de veiligheidsafstand van 15 m. Er zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen de veiligheidsafstand voorzien.

Ad 5)

Bij een breuk van de leiding op een verder gelegen afstand is het voor de aanwezigen mogelijk dat zij onder dekking van bouwwerken van de risicobron af kunnen vluchten en het plangebied kunnen verlaten.

Advies Gasunie

Gasunie heeft in het kader van overleg ex artikel 3.1.1 Bro een reactie uitgebracht. Naar aanleiding van deze reactie is de begrenzing van het werkingsgebied 'veiligheidszone en belemmeringenstrook' in het voorliggende plan tot stand gekomen. Verder heeft Gasunie aandacht gevraagd voor het bouwen binnen de belemmeringenstrook (4 m) van de aardgastransportleiding. De schuurtjes in de belemmeringenstrook dienen volledig onderheid worden of gemakkelijk verplaatsbaar te zijn. Aan deze eis wordt voldaan, wat geborgd is in de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast wordt een zakelijk recht op de gronden gevestigd die tot de belemmeringenstrook behoren.

Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland Rijnland

Uit de voorliggende paragraaf blijkt dat het groepsrisico vanwege de buisleiding in de groene zone (groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriënterende waarde) ligt. Een activiteit die leidt tot een groepsrisico in de groene zone is toegestaan. Het groepsrisico is verwaarloosbaar. Er zijn in principe geen maatregelen nodig. Wel moeten de aspecten hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beoordeeld worden.

Het plan betreft het realiseren van kwetsbare objecten. Omdat het plangebied binnen het 100%-letaliteitsgebied van een buisleiding ligt, is het van belang dat nader afgewogen wordt in hoeverre het bestuur de eventuele risico's aanvaardbaar acht. De blokken 6, 7 en 10 liggen binnen het 100% letaliteitsgebied. Het voorliggende bestemmingsplan maakt ten hoogste 16 woningen binnen het 100% letaliteitsgebied mogelijk. Uitgaande van een aanwezigheid van 2,4 personen per woning en dat alle personen binnen het 100% letaliteitsgebied bij een incident komen te overlijden, is het aantal personen dat overlijdt 38,4 (afgerond 39). Op basis hiervan, samen met de verantwoording van het groepsrisico en het advies van de veiligheidsregio, kan het bestuur een afweging van de risico's maken.

Hoogspanningslijnen

Het plangebied ligt niet binnen de indicatieve veiligheidszone van een hoogspanningslijn, waarbinnen beperkingen gelden voor nieuwe stralingsgevoelige objecten.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de risico's verantwoord zijn. Aanvullende maatregelen, anders dan hetgeen wat volgt uit de voorliggende paragraaf en het advies van de veiligheidsregio, zijn niet benodigd.

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

3.7 Natuur

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 per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

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 wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 16).

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

De volgende maatregelen dienen getroffen te worden ten aanzien van de Algemene zorgplicht:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden 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 en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van (algemene) amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen, etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober-april.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als 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. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden. Ook buiten de periode medio maart t/m medio juli mogen broedende vogels niet worden verstoord.
- Bij het dempen van de watergang dient in één werkrichting te worden gewerkt in de richting van de watergangen die gehandhaafd zullen blijven. Daarnaast dient het dempen te gebeuren op een moment dat het niet vriest.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een belangrijk weidevogelgebied of de Strategische reservering natuur. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig die in het van toepassing zijnde landschapstype compensatieplichtig zijn. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is er geen sprake van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. Er dient middels een AERIUS-berekening inzichtelijk te worden gemaakt wat de effecten zijn met betrekking tot stikstofdepositie.

Stikstofdepositie

Voor de bouw- en gebruiksfase van de beoogde ontwikkeling is ten behoeve van de Wet natuurbescherming een AERIUS-berekening (zie bijlagen bij toelichting bijlage 17) uitgevoerd. Er is intern gesaldeerd met de voertuigbewegingen en het gasgebruik in de huidige situatie. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er voor zowel de gebruiksfase als de bouwfase geen verschillen hoger dan 0,00 mol/ha/j op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn berekend.

Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de gebruiksfase en de bouwfase van de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Daarmee is het plan uitvoerbaar vanuit het aspect stikstofdepositie.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient verder rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling op de planlocatie uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

3.8 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op Archeologie en Monumentenzorg. Op basis van deze wetten 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

Archeologie

De gronden waarop de beoogde ontwikkeling plaatsvindt vallen binnen het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij' binnen de kaartlaag 'archeologie' voor het overgrote deel binnen het werkingsgebied 'waardering middelhoog'. Grenzend aan de 1e Loosterweg valt een deel van het plangebied binnen het werkingsgebied 'waardering hoog'. Ter plaatse van het werkingsgebied 'waardering middelhoog' zijn werkzaamheden niet dieper dan 100 cm en over een (totale) oppervlakte niet groter dan 500 m² toegestaan. Ter plaatse van het werkingsgebied 'waardering hoog' zijn werkzaamheden niet dieper dan 30 cm en over een (totale) oppervlakte niet groter dan 250 m² toegestaan.

De navolgende afbeelding toont een fragment van de kaartlaag 'archeologie' van het omgevingsplan met de bijbehorende legenda.



Uitsnede kaartlaag 'archeologie' van het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij' (plangebied rood omkaderd)

Bureauonderzoek

Ten behoeve van het voorgenomen plan is door Transect een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 18). Het doel van het bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting van het plangebied.

Op basis van het bureauonderzoek bevindt het plangebied zich op de flank van een strandwal. Deze strandwal heeft zich kunnen vormen op het moment dat de stijging van de zeespiegel omstreeks 3000 v.Chr. afnam (het Neolithicum). Na verloop van tijd zijn op de strandwal duinen ontstaan. De duinvorming was hierbij het sterkst in de periode van de Vroege- tot en met de Late-Middeleeuwen.

Hoewel in het gebied ten westen van Hillegom momenteel nog volop sprake is van duinen, zijn de 'oude duinen' ter hoogte van Hillegom zelf en het gebied rond de spoorlijn afgegraven ten behoeve van zandwinning. Het plangebied, in de zone rond het spoor, is hierbij in de zandwinningspolder 'de Zanderijpolder' komen te liggen. Hier hebben tot aan de inrichting van het gebied voor de bollenteelt aan

het einde van de 19e eeuw zandafgravingen plaatsgevonden. Het zand werd dan afgevoerd en toegepast als bouwzand bij de uitbreiding van steden als Amsterdam en Leiden.

Tot welke diepte in het plangebied zandafgravingen hebben plaatsgevonden, is niet bekend. De maaiveldhoogtes van de huidige duinen en het plangebied kunnen niet 1:1 met elkaar worden vergeleken, doordat de hoogte van de duinen verschilde met de afstand tot de kust. Wel blijkt uit archeologische onderzoeken in de omgeving van het plangebied dat het duin niet geheel is 'verdwenen'. In de omgeving van het plangebied is sprake van kalkrijk duinzand onder een verstoringspakket met een dikte tussen circa 80 en 120 cm.

De bollenteelt heeft naar verwachting in (in elk geval) een deel van het plangebied geleid tot bodemverstoringen tot een diepte van minimaal 80 cm -Mv. Alleen in het westen wordt nog relatief meer intact duinzand verwacht. Hier is, volgens een historische bodemkaart, sprake van een kalkloze zandtop. Richting het oosten toe wordt het intacte deel van het duinzand steeds kalkrijker, wat duidt op meer grootschalige vergravingen.

Op basis van al het bovenstaande kunnen, met name in het westen van het plangebied nog archeologische resten worden verwacht uit de periode vanaf het Neolithicum. Ook in het overige deel van het plangebied kan de aanwezigheid van archeologische resten echter niet geheel worden uitgesloten. Hier zouden zich nog archeologische resten kunnen bevinden onder het verstoringspakket. Binnen een diepte van 80 cm -Mv is hier sprake van een lage archeologische verwachting; daar beneden van een middelhoge verwachting. In het westen kan een dieptegrens van 30 cm -Mv (de bouwvoor) worden gehandhaafd. Hier is sprake van een hoge archeologische verwachting.

Inventariserend veldonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek heeft Transect een inventariserend veldonderzoek met verkennende boringen uitgevoerd (zie bijlagen bij toelichting bijlage 19). Hieruit volgt dat de archeologische verwachting in het plangebied naar beneden kan worden bijgesteld. De natuurlijke ondergrond in het plangebied bestaat uit strandafzettingen (vanaf 75 - 130 cm -Mv; 0,5 à 1,2 m -NAP). Deze worden afgedekt met een humeus zandpakket dat is ontstaan als gevolg van afgravingen en bollenteelt in het plangebied en een recent opgebracht pakket zand (al dan niet met oppervlakteverharding). Eventuele archeologisch relevante niveaus zijn verloren gegaan bij de afgraving van het duinzand in het plangebied. Op basis van het veldonderzoek worden geen intacte archeologische resten meer verwacht.

In het plangebied bestaat het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen waarna woningbouw zal plaatsvinden. Tot welke diepte de sloop- en bouwwerkzaamheden zullen reiken is nog niet bekend. Op basis van onderhavig onderzoek zijn er archeologisch gezien geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. Wel geldt dat wanneer tijdens de grondwerkzaamheden in dit deel van het plangebied onverhoopt toch archeologisch relevante zaken tevoorschijn komen, deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag (in deze de gemeente Hillegom).

Cultuurhistorie

De (te verwijderen) bebouwing in het plangebied heeft geen monumentale status en is geen beeldbepalend pand. Bij de herontwikkeling zijn geen andere (mogelijk) cultuurhistorisch waardevolle structuren in het geding.

Vanuit cultuurhistorie zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.9 Energie en klimaat

Vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4)

Om de Kyoto-doelstellingen te realiseren is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. Voor Nederland is de kortetermijndoelstelling het terugdringen van de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen met 6% ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van 20% duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO₂-uitstoot realiseren (20% in 2020 ten opzichte van 1990). Het kabinet-Rutte III heeft deze doelstelling aangepast aan de Europese doelstelling van 14%. In het Klimaatakkoord (zomer 2019) heeft de overheid, in samenwerking met bedrijven en maatschappelijke organisaties, besloten om in 2030 49% minder CO₂ uit te sloten ten opzichte van 1990. De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland, met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto-protocol.

Convenant Klimaatadaptief Bouwen

Klimaatverandering heeft een grote maatschappelijke impact. Daarom is het van groot belang om klimaatadaptief te gaan bouwen. Op 4 oktober 2018 hebben verschillende overheidsinstellingen en bedrijven, waaronder de provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland, het Convenant Klimaatadaptief Bouwen ondertekend. Hierbij zijn afspraken gemaakt om nieuwbouwlocaties, inclusief transformatie- en uitleggebieden, zo klimaatadaptief mogelijk te ontwikkelen. Er wordt gestreefd naar:

1. minder wateroverlast;
2. meer biodiversiteit;
3. minder hittestress;
4. minder langdurige droogte en minder nadelige gevolgen ervan;
5. minder bodemdaling en minder nadelige gevolgen ervan;
6. minder kans op overstromingen.

Om deze ambities waar te maken is het Programma van Eisen voor de klimaatadaptiviteit van nieuwe ontwikkelingen opgesteld. Het doel van het Programma van Eisen is het opstellen van praktische eisen die partijen in de provincie Zuid-Holland kunnen gebruiken om op korte termijn klimaatbestendig te ontwikkelen.

Omgevingswet

In de Omgevingswet is duurzaamheid een centraal thema. Alleen via duurzame ontwikkeling kan een veilige en gezonde fysieke leefomgeving gerealiseerd worden.

Regionale afspraken

Voor duurzaamheid in ruimtelijke ontwikkelingen zijn het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS), de DuBoPlus-Richtlijnen en GPR-Gebouw leidend. In de omgevingsvisie is benoemd dat bij nieuwbouw van woningen in een van de zes deelgebieden de volgende streefwaardes (GPR Gebouw) worden gehanteerd:

- DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen (DPG, combinatie van milieu en energie) minimaal een 8;
- Gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal een 8;
- Toekomstwaarde minimaal een 7 (of bij de keuze voor een ander instrument vergelijkbare streefwaardes te formuleren).

Regionaal Energieakkoord

Op regionaal niveau wordt gewerkt aan de Regionale Energie Strategie (RES). Als de afspraken zijn vastgelegd en opgenomen zijn in de omgevingsvisie, komen deze in het omgevingsplan.

Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie loopt het thema duurzaamheid integraal door alle thema's heen. In het afwegingskader voor initiatieven is uitgewerkt hoe deze bij kunnen dragen aan de sociale, fysieke en economische duurzaamheid.

Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid Hillegom 2018-2022

Het programma is opgebouwd rond drie thema's; sociale duurzaamheid (people), fysieke duurzaamheid (planet) en economische duurzaamheid (profit). Deze thema's zijn hierna verder uitgewerkt in verschillende onderwerpen. De komende jaren ligt de prioriteit bij het aspect fysieke duurzaamheid, omdat hier de grootste urgentie bestaat. Hierbij ligt de nadruk op de onderwerpen landschap en natuur, cultuurhistorie en archeologie, energie en klimaat, circulaire economie, duurzaam ruimtegebruik bij woningbouw, woningen, bedrijven en bedrijventerreinen en toerisme en recreatie.

Lokale Energiestrategie

In de Lokale Energiestrategie (LES) is omschreven hoe de gemeente Hillegom energieneutraal wil worden. Dat betekent dat alle energie die verbruikt wordt duurzaam opgewekt moet worden, binnen de eigen gemeentegrenzen. Zonder dat er fossiele brandstoffen voor worden gebruikt, zoals aardgas, olie en kolen. In de LES staat hoeveel energie Hillegom op dit moment verbruikt en hoeveel zij verwacht te verbruiken in 2030 én 2050.

Op basis van het huidige en verwachte toekomstige energieverbruik worden de doelen voor 2030 gesteld: aan de ene kant hoeveel energie de gemeente wil besparen en aan de andere kant hoeveel duurzame energie de gemeente in 2030 al moet opwekken. Om energieneutraal te worden wil de gemeente beginnen met het stimuleren en ondersteunen van inwoners en bedrijven om zonnepanelen op hun daken te leggen.

Planspecifiek

Bij ontwikkelingen is het belangrijk dat zij bijdragen aan de ambitie energieneutraal in 2030 en klimaatneutraal in 2050. Om de ambities op dit aspect te kunnen waarmaken moeten initiatiefnemers bij nieuwe activiteiten bijdragen leveren aan de duurzaamheidsambities zoals beschreven in het afwegingskader en de koers per deelgebied.

De nieuwe woningen worden gasloos uitgevoerd. Daarnaast wordt er gestreefd naar het gebruik van duurzame materialen en installaties en zal er worden voldaan aan de BENG-eisen. De noodzakelijke maatregelen zullen bij de uitwerking van dit bouwplan worden aangegeven. Met het beoogde plan wordt op verschillende manieren ingespeeld op duurzaamheid. Dit kan onder andere met de volgende maatregelen:

- goede (zon)oriëntatie van de woningen;
- gasloos bouwen;
- streven naar minder verharding in het plan door minder parkeerplaatsen
- tuinen zoveel als mogelijk vergroenen (stimuleren en voorlichten);
- toepassen van groen- en boombeplanting om hittestress te verminderen;
- gezonde leefomgeving waarbij spelen (bewegen) en het gebruik van OV en fiets worden gestimuleerd;
- bevorderen biodiversiteit door bijvoorbeeld plaatsen van nestkasten en groene daken op bergingen.

3.10 Water

Nationaal Water Programma

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

Provinciaal beleid/waterverordening

In de provinciale waterverordening zijn algemene regels opgenomen over de provinciebrede onderwerpen, bijvoorbeeld het regionaal waterplan en het grondwater. Daarnaast zijn regels opgenomen op het gebied van het watersysteembeheer voor de Zuid-Hollandse water- en hoogheemraadschappen.

Regionale afspraken

Het hoogheemraadschap van Rijnland is in de regio 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. Voor de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en 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 het hoogheemraadschap van Rijnland dat watergangen en kunstwerken, zoals gemalen, op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met klimaatverandering. Het hoogheemraadschap van Rijnland, GOM en de ISG-gemeenten hebben een overeenkomst gesloten met betrekking tot de uitruil van ondergeschikte watergangen in het kader van de herontginning.

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie zet in op een robuust en klimaatbestendig watersysteem. Daarmee wordt bedoeld op het zorgen voor voldoende waterberging (verbeteren waterberging en retentie), een goede waterkwaliteit, het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en het op peil houden van de waterveiligheid.

Planspecifiek

Watercompensatie

Met de ontwikkeling neemt de oppervlakte aan verharding toe en worden watergangen gedempt. Als uitgangspunt voor de compensatie moet 15% van het verhard oppervlak gecompenseerd worden in extra oppervlaktewater. Te dempen watergangen dienen voor 100% gecompenseerd te worden. Om de toename van de verharding en de benodigde watercompensatie te bepalen is een verhardingsbalans opgesteld.

De navolgende tabel toont de waterbalans van de beoogde situatie, die tevens als bijlage bij de toelichting is gevoegd (zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 20).

Wateroppervlaktes		
Te dempen wateroppervlakte :	425 m2	<u>100% compensatie + 425 m2</u>
Verhardings/bebouwingsoppervlaktes		
Toekomstige opp. verharding :	7840 m2	
Toekomstige bebouwing :	5848 m2	<u>15% compensatie + 259 m2</u>
Te verwijderen verharding :	8713 m2	
Te verwijderen bebouwing :	3248 m2	
Toename	1727 m2	
Tuinoppervlaktes		
Toekomstige tuinoppervlakte :	3568 m2	<u>15% compensatie + 268 m2</u>
50% tuinoppervlakte :	1784 m2	
		<u>Totaal te compenseren = 952 m2</u>
		<u>Nieuw wateropp. = 1065 m2</u>
		Voldoet + 113 m2

Waterbalans (bron: Van Rhijn projectontwikkeling d.d. 3 februari 2022)

Vanwege de toename aan verharding dient er in totaal 527 m² water gecompenseerd te worden. Verder dient er 425 m² gecompenseerd te worden vanwege het dempen van een bestaande watergang. In totaal dient er 952 m² aan water gecompenseerd te worden. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van 1.065 m² nieuw wateroppervlak, waardoor wordt voorzien in voldoende watercompensatie binnen het plangebied.

Waterkeringen

Uit het raadplegen van de legger van het hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat de planlocatie niet is gelegen in de nabijheid van een regionale waterkering.

Riolering

Er wordt een nieuw rioolsysteem aangelegd waar de nieuwe woningen op worden aangesloten. Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd en geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar de naastgelegen sloten. Hierbij worden geen uitlogende materialen gebruikt. Om de infiltratie mogelijkheden te verbeteren wordt op diverse plekken gebruik gemaakt van verharding met een zeer grove funderingslaag met veel holle ruimtes. Daarnaast wordt een infiltratieriool aangelegd.

3.11 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.

3.11.1 Verkeer

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 van 10 december 2018 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit het terrein van De Wit Transport en het terrein van Flowerfarm en KAVB. Op het terrein van De Wit Transport is een bedrijfsgebouw gesitueerd bestaande uit een loods en kantoren met een oppervlakte van ca. 2.250 m². Op het perceel van Flowerfarm en KAVB met een oppervlakte van ca. 1.000 m². Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van 156,0 verkeersbewegingen per etmaal, uitgaande van de categorie 'arbeidsextensief/bezoekersextensief' conform de CROW-normering.

Programma	Aantal 100 m ² bvo	Gemiddelde verkeersgeneratie per 100 m ² bvo	Totale verkeersgeneratie
Arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	32,5	4,8	156,0
Totaal	-	-	156,0

Beoogde ontwikkeling

In het voorgenomen plan worden 115 woningen gerealiseerd. De navolgende tabel geeft de bijbehorende verkeersgeneratie weer, gebaseerd op de CROW-normering. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid wordt aangesloten op de categorie 'matig stedelijk'. Volgens het parkeerbeleid van de gemeente is het plangebied gelegen in het buitengebied. Op dit moment ligt het plangebied buiten de bebouwde kom, maar na realisatie

zal het gebied binnen de bebouwde kom liggen. Derhalve is in de navolgende tabel van 'rest bebouwde kom' uitgegaan.

Programma	Aantal	Gemiddelde verkeersgeneratie per woning	Totale verkeersgeneratie
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	32	3,6	115,2
Koop, appartementen, duur	28	7,1	198,8
Koop, huis, tussen/hoek	24	7,1	170,4
Koop, appartement, midden	20	5,6	112,0
Koop, huis, twee-onder-een-kap	10	7,8	78,0
Koop, huis, vrijstaand	1	8,2	8,2
Totaal	115		682,6

Uit de tabel volgt dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie gemiddeld 682,6 etmaal bedraagt. In de toekomstige situatie blijft de ontsluiting op de 1e Loosterweg behouden. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de ontsluiting verbeterd door het toevoegen van een tweede ontsluiting vanaf de 1e Loosterweg. Daardoor is het mogelijk om het plangebied vanuit twee kanten te benaderen via een U-vormige route. Daarbij is ook rekening gehouden met een ruimtereservering ten behoeve van een eventuele verlenging voor langzaam verkeer bij de noordelijke ontsluiting.

Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.11.2 Parkeren

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

De raad van de gemeente Hillegom heeft in 2017 het Parapluplan Parkeren vastgesteld. Daarin is aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw slechts wordt verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid. In het geldende parkeerbeleid, de Nota Parkeernormen 2016, valt het plangebied binnen 'matig stedelijk gebied' en 'buitengebied'. De parkeernota gaat uit van de parkeerkencijfers van CROW-publicatie 317. In Hillegom is ervoor gekozen om de verscheidenheid aan woningen, die CROW hanteert bij haar kencijfers, te vereenvoudigen en te relateren aan het bruto vloeroppervlak achter de voordeur (m² bvo). Ook wordt er in Hillegom geen onderscheid gemaakt tussen koop of huur aangezien dit verschil nauwelijks relevant is voor de parkeerbehoefte als de woninggrootte wordt meegerekend.

Planspecifiek

Met de herontwikkeling de gronden aan de 1e Loosterweg moet er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd worden. Aan de hand van de Nota parkeernormen van de gemeente Hillegom is door Goudappel het aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald (zie bijlagen bij toelichting bijlage 21). Volgens het parkeerbeleid van de gemeente is het plangebied gelegen in het buitengebied. Op dit moment ligt het plangebied buiten de bebouwde kom, maar na realisatie zal het gebied binnen de bebouwde kom liggen. Het gebied komt daarmee in 'overig Hillegom', oftewel in 'rest bebouwde kom', te liggen.

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen geldt een parkeerbehoefte van 220 parkeerplaatsen. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van 199 parkeerplaatsen, waarvan 128 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en, gerekend met een berekeningsaantal, 71 parkeerplaatsen op eigen terrein. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een theoretisch tekort van 21 parkeerplaatsen en dat er hiermee onvoldoende parkeercapaciteit is op basis van de gemeentelijke parkeernormen.

Er wordt afgeweken van de gemeentelijke parkeernormen op basis van een specifieke doelgroepenanalyse, waarbij gebruik is gemaakt van CBS-data voor het autobezit naar gestandaardiseerde inkomensgroep. De sociale huurappartementen hebben, op basis van de eigenschappen van de doelgroep, een parkeerbehoefte van 0,95 parkeerplaats per appartement (voor bewoners). Wanneer rekening gehouden wordt met de nabijheid van het station, daalt de parkeerbehoefte naar 0,81 parkeerplaats per appartement (voor bewoners). De totale parkeernorm (inclusief bezoekers) is 1,11 parkeerplaats per appartement. De beneden-/bovenwoningen hebben, op basis van de verwachte leeftijdsgroepen, een parkeerbehoefte van 1,38 parkeerplaats per woning. Wanneer rekening wordt gehouden met de nabijheid van het station daalt de parkeerbehoefte naar 1,17 parkeerplaats per woning. De totale parkeernorm (inclusief bezoekers) is 1,47 parkeerplaats per woning.

Voor de rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woning is geen reductie toegepast voor de nabijheid van het station. Dit is gedaan, omdat de verwachting is dat deze doelgroep minder gevoelig is voor de aanwezigheid van het nabijgelegen station.

Het woningbouwprogramma en de ongewogen parkeervraag voor de woningen, op basis van de doelgroepenanalyse is in de navolgende tabel weergegeven.

		aantal	norm	totaal
vrijstaand (210 m ² bvo)	niet gestapeld (> 150 m ² bvo)	1	2,1	2,1
twee-onder-een-kap (210 m ² bvo)	niet gestapeld (> 150 m ² bvo)	10	2,1	21
rijwoning (beuk 5,25)	niet gestapeld (> 150 m ² bvo)	6	2,1	12,6
appartement (63 m ² bvo)	gestapeld (< 65 m ² bvo)	32	1,11	35,5
appartement (125 – 140 m ² bvo)	gestapeld (> 120 m ² bvo)	24	2,1	50,4
penthouse (200 m ² bvo)	gestapeld (> 120 m ² bvo)	4	2,1	8,4
rijwoning (beuk 6,0 inclusief kelder)	niet gestapeld (> 150 m ² bvo)	10	2,1	21
rijwoning (beuk 6,3)	niet gestapeld (> 150 m ² bvo)	8	2,1	16,8
beneden bovenwoning (66-93 m ² bvo)	gestapeld (65 - 120 m ² bvo)	20	1,47	29,4
totaal		115		197,2

Parkeerbehoefte (bron: Goudappel d.d. 30 maart 2022)

De totale parkeerbehoefte bedraagt 198 parkeerplaatsen. Het parkeeraanbod is 199 parkeerplaatsen. Parkeerbehoefte en parkeeraanbod zijn daarmee in balans. Het voorgenomen plan voorziet in voldoende parkeercapaciteit binnen het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmeringen veroorzaakt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

3.12 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:

- het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- 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;
- 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.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn voor de in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Wanneer er geen noodzaak bestaat voor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling, dient het bevoegd gezag op grond van artikel 7.19 Wm een expliciet besluit te nemen. Dit besluit dient uiterlijk op het moment van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan genomen te zijn.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan 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 drempelwaarden van een oppervlakte van 100 hectare of van 2.000 woningen of meer. Met onderhavig plan worden maximaal 115 woningen mogelijk gemaakt. Er kan daarmee volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Er dient op basis van het toetsingskader van Bijlage III EU-richtlijn milieubeoordeling projecten beoordeeld te worden of belangrijke nadelige gevolgen door het project uitgesloten kunnen worden. Een beschouwing van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect komen hierbij aan bod.

Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat er geen relatie met andere ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied is, waarvan de effecten in cumulatie met elkaar in acht moeten worden. Daarbij komt dat het een ontwikkeling is die zich beperkt tot bestaande bedrijfspercelen, waardoor productie van afvalstoffen, gebruik van hulpbronnen, kans op verontreiniging en risico's op ongevallen per saldo beperkt is dan wel afneemt.

De belangrijkste effecten van het project ontstaan in de (tijdelijke) aanlegfase. Tijdens de aanlegfase is tijdelijk sprake van een toename aan verkeer en werkzaamheden. Hierbij zijn luchtverontreiniging en geluidhinder relevant. Door de tijdelijke aard van de aanlegfase heeft dit geen belangrijke nadelige gevolgen. Verder wordt bij de werkzaamheden voor het aanleggen van de fundering gegraven in de bodem. Voor de bouw worden daarnaast de reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal. Het gebruik van deze hulpbronnen heeft geen permanente nadelige gevolgen. Bouwafval wordt conform wet- en regelgeving afgevoerd. Er is geen sprake van productie van (gevaarlijke) afvalstoffen met nadelige milieugevolgen. Ook afvalstoffen die in de gebruiksfase vrijkomen zullen conform wet- en regelgeving verwerkt worden.

De planlocatie ligt in of nabij gevoelige gebieden. Uit toelichting paragraaf 3.7 volgt dat het plan geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden heeft.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten, waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie, in beeld gebracht in toelichting hoofdstuk 3. In het onderstaande overzicht wordt per milieuaspect beknopt aangegeven of belangrijke negatieve milieugevolgen uitgesloten kunnen worden.

- *Bodem.* Voor de locatie zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De aangetroffen verontreinigingen worden in het vervolg gesaneerd. Met de toekomstige sanering wordt het risico op belangrijke nadelige milieueffecten aanzienlijk verkleind. Bij de toekomstige activiteiten (wonen, tuin, groen, water, wegen, etc.) is er geen verhoogde kans op nieuwe verontreinigingen. Belangrijke milieugevolgen kunnen uitgesloten worden.
- *Geluid.* De beoogde woningen bevinden zich binnen de onderzoekszone van enkele wegen en de spoorlijn Leiden-Haarlem. Omdat woningen daarnaast geen geluidbronnen als bedoeld in de Wgh zijn en de verkeersgeneratie als gevolg van de woningbouwontwikkeling beperkt toeneemt, worden er vanuit het aspect geluid geen belangrijke negatieve milieueffecten verwacht.
- *Luchtkwaliteit.* Voor dit plan is sprake van een plan dat 'niet in betekende mate' (<1.500 woningen) bijdraagt aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit. De wettelijke normen ten aanzien van luchtkwaliteit worden daarnaast niet overschreden. Er kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect luchtkwaliteit geen belangrijke nadelige milieueffecten zijn.
- *Milieuzonering.* Omliggende bedrijven en activiteiten veroorzaken geen milieugevolgen voor de beoogde woningen. De planontwikkeling levert tevens geen belangrijke milieugevolgen op, omdat het geen bedrijfsactiviteiten of andere milieubelastende activiteiten bevat.
- *Externe veiligheid.* Nabij het plangebied bevinden zich een gasontvangststation en een buisleiding van Gasunie. De hoogte van het groepsrisico is berekend en verantwoord. De veiligheidsrisico's worden aanvaardbaar geacht. Daarnaast bevat het plan geen (nieuwe) risicobronnen. Daarmee zijn er geen belangrijke milieugevolgen vanuit het aspect externe veiligheid.
- *Natuur.* Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat het plangebied en de te slopen opstallen niet geschikt zijn voor beschermde soorten. Wel kunnen op het terrein algemene soorten aanwezig zijn. Er dienen maatregelen getroffen te worden om aan de algemene zorgplicht te voldoen. Naast gevolgen voor beschermde soorten kan het project ook negatieve effecten hebben op beschermde natuurgebieden. Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de omvang van het project is een berekening naar de neerslag (depositie) van stikstof in de gebruiksfase en de bouwfase uitgevoerd. In de gebruiksfase en bouwfase zal de depositie op Natura 2000-gebieden, na intern salderen, niet meer dan 0,00 mol/ha/j zijn. Belangrijke milieugevolgen zijn daarmee vanuit het aspect ecologie uitgesloten.
- *Archeologie.* Uit de archeologische onderzoeken blijkt dat eventuele archeologisch relevante niveaus verloren zijn gegaan bij de afgraving van het duinzand in het plangebied. Op basis van het veldonderzoek worden geen intacte archeologische resten meer verwacht. Belangrijke milieugevolgen kunnen daarmee uitgesloten worden.
- *Cultuurhistorie.* De bebouwing in het plangebied is niet aangemerkt als gemeentelijk monument. Er zijn geen rijksmonumenten in of nabij het plangebied gelegen. Ook andere (mogelijk) cultuurhistorisch waardevolle structuren zijn niet in het geding. De beoogde ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve effecten voor het aspect cultuurhistorie.
- *Water.* De planontwikkeling leidt tot een toename van het verhard oppervlak. Watercompensatie is daarmee vereist. Dit is binnen het projectgebied voorzien. Het hemelwater van de nieuwe woningen wordt gescheiden van het gemeentelijk rioleringsstelsel afgevoerd. Hierbij worden geen uitlogende materialen gebruikt. Om de infiltratie mogelijkheden te verbeteren wordt op diverse plekken gebruik gemaakt van verharding met een zeer grove funderingslaag met veel holle ruimtes. Daarnaast wordt een infiltratieriool aangelegd. Dit zorgt voor een minder grote belasting van de afvalwaterketen. De ontwikkeling veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor het watersysteem.

Op basis van deze plantoelichting, die gezien kan worden als aanmeldnotitie, kan geconcludeerd worden dat belangrijke milieugevolgen uitgesloten kunnen worden. Het bevoegd gezag neemt op basis van deze plantoelichting een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd (zie bijlagen bij toelichting bijlage 22).

4 Juridische toelichting op de regels

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij'. Met het plan wordt het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij' op onderdelen herzien, teneinde de beoogde ontwikkeling (zie [toelichting paragraaf 2.2](#)) mogelijk te maken. Navolgend worden de onderdelen toegelicht waarop de werkingsgebieden en regels van het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij' herzien worden.

Werkingsgebieden

- *Omgevingsplangrens.* De kaart 'omgevingsplangrens' geeft de grens van het plan weer. Dit betreft geen wijziging ten opzichte van het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij'. Het doel van de kaart is om aan te geven op welke gronden het plan betrekking heeft.
- *Bouwvlak.* Op de kaart 'bouwvlak' is het werkingsgebied 'bouwvlak' aangegeven. In de regels is opgenomen dat hoofdgebouwen (woningen) binnen het werkingsgebied 'bouwvlak' gebouwd mogen worden.
- *Archeologie.* Er is op de kaart 'archeologie' geen werkingsgebied aangeduid. Hiermee komen de archeologische waarderingswaarden uit het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij' te vervallen. De aanleiding hiervoor zijn de resultaten van de archeologische onderzoeken, waaruit volgt dat er geen intacte archeologische resten meer worden verwacht.
- *Openbaar/niet openbaar.* Op de kaart 'openbaar/niet openbaar' is het onderscheid tussen het toekomstig openbaar toegankelijk gebied en de resterende gronden, bestaande uit bouwpercelen bij woningen en ondergrondse parkeervoorzieningen (niet zijnde de inritten naar de ondergrondse parkeervoorzieningen), aangegeven.
- *Veiligheidszone en belemmeringenstrook.* De veiligheidszone van het gasontvang- en verdeelstation en de belemmeringenstrook bij de aardgastransportleiding zijn op de kaart 'veiligheidszone en belemmeringenstrook' aangeduid. Binnen dit werkingsgebied zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan, indien deze onderheid worden of verplaatsbaar zijn.
- *Legalisering gebruik.* Met de kaart 'legalisering gebruik' is het werkingsgebied 'legalisering gebruik De Witte Tulp' toegevoegd, waarvoor in de regels een specifieke regeling is opgenomen. Daarnaast zijn op de kaart 'legalisering gebruik' het maximum aantal woningen (per bouwvlak) en de oeverzones aangegeven.

Regels

Met een administratieve bepaling is geregeld dat het voorliggende plan de regels en de werkingsgebieden van het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij' slechts herzielt en/of aanvult op de wijze zoals is aangegeven in dit plan en dat de overige regels, tenzij anders bepaald in dit plan, ongewijzigd blijven.

Aan afdeling 2.3 'Bouwen' is artikel 2.17a toegevoegd. Hierin worden eisen gesteld dat aan het bouwen van hoofdgebouwen (woningen). Er is bepaald dat het totaal aantal woningen niet meer dan 116 mag bedragen. Daarnaast zijn de diepte van grondgebonden woningen (15 m) en gestapelde woningen (22 m), de goothoogte van grondgebonden woningen (7,5 m), de bouwhoogte van grondgebonden woningen (12,75 m) en de bouwhoogte van gestapelde woningen (14 m) gemaximeerd. Verder is bepaald dat de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 2 m.

In afdeling 2.9 'Uiterlijk van bouwwerken, cultureel erfgoed en archeologie' is onder paragraaf 2.9.1 'Welstand' artikel 2.59a toegevoegd. Met dit artikel wordt het beeldkwaliteitsplan van toepassing verklaard.

Tot slot is aan artikel 5.1 binnen de afdeling 5.1 'Legalisering gebruik' toegevoegd dat de gronden ter plaatse van het werkingsgebied 'legalisering gebruik De Witte Tulp' gebruikt mogen worden voor de beoogde activiteiten, zoals wonen, tuinen, erven, (ontsluitings)wegen, voet- en fietspaden,

parkeren/parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, water, kunstwerken en daarbij behorende voorzieningen. In artikel 5.1 is geborgd dat de benodigde maatregelen ter afscherming van drift van gewasbeschermingsmiddelen getroffen dienen te worden. Daarnaast is geregeld dat de bouwhoogte van bouwwerken, waaronder beschoeiingen, binnen het werkingsgebied 'oeverzone' niet meer mag bedragen dan 0,5 m. Voor de twee woningen waarvoor een hogere waarde van meer dan 58 dB vanwege railverkeer benodigd is, zijn de voorwaarden 6, 7 en 8 uit het geluidbeleid geborgd in de regels. Verder is geregeld dat het bouwen van bouwwerken binnen het werkingsgebied 'veiligheidszone en belemmeringenstrook' (belemmeringenstrook van 4 m) uitsluitend toegestaan is, indien het bouwwerk onderheid wordt of verplaatsbaar is. Tot slot is ten aanzien van trillingen een regeling voor het bouwen van bouwwerken voor wonen opgenomen, waarbij wordt verwezen naar Richtlijn B van Stichting Bouwresearch.

5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (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 een ruimtelijk plan 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 gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

6 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een 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 provincie en Rijk 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 ontwerp bestemmingsplan 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 de dag 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.

Bij het voorliggende plan wordt de coördinatieregeling van artikel 3.30 lid 1 van de Wro toegepast. De gemeenteraad heeft hiertoe op 28 april 2022 een besluit genomen. De coördinatieregeling heeft betrekking op het gelijktijdig in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Participatie

Het plan is in het najaar van 2021 gepresenteerd aan omwonenden waarbij zij hun reactie hebben kunnen geven op het plan. In aanvulling hierop zijn er diverse gesprekken met omwonenden gevoerd, waarvan gespreksverslagen opgesteld zijn. Naar aanleiding van de reacties zijn er aanpassingen gedaan om het draagvlak te vergroten. Deze aanpassingen zijn gevisualiseerd op een tekening die als bijlage bij de regels is gevoegd (zie bijlagen bij toelichting bijlage 23). In augustus 2022 is er een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd waarin het aangepaste plan is getoond en toegelicht. Tijdens de terinzagelegging is er de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

6.2 Crisis- en herstelwet

De kern van de Crisis- en herstelwet (Chw) is dat met nieuwe en/of aangepaste procedures doelgericht wordt gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. De Crisis- en herstelwet omvat twee categorieën maatregelen:

- Maatregelen voor afgebakende lijsten met projecten en bevoegdheden. Deze maatregelen zijn uitgewerkt in de Chw en zijn alleen van toepassing op de op grond van de Chw aangewezen projecten.
- Wijzigingen van bijzondere wetten. Deze wijzigingen zijn uitgewerkt in de bijzondere wetten en zijn van toepassing op alle projecten waarvoor de bijzondere wetten gelden.

Hoofdstuk 1 van de Chw heeft vooral betrekking op het stroomlijnen van bestuursrechtelijke procedures voor een aantal specifieke plannen en besluiten. Deze versnellingen gelden voor specifieke projecten, zoals bestemmingsplannen en uitvoeringsbesluiten die nodig zijn voor projecten in per AMvB aangewezen ontwikkelingsgebieden.

Planspecifiek

Artikel 1.1 lid a van de Chw beschrijft dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van toepassing is op alle besluiten die krachtens enig wettelijk voorschrift zijn vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de in bijlage I bij deze wet bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten dan wel voor de in bijlage II bij deze wet bedoelde ruimtelijke en infrastructurele projecten.

De beoogde ontwikkeling betreft een ontwikkeling zoals genoemd in categorie 3, onder 3.1 van bijlage I van de Chw. Met de beoogde ontwikkeling wordt een ontwikkeling gerealiseerd krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en is sprake van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. Onderliggend bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 115 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk. Derhalve is afdeling 2, van hoofdstuk 1, van de Chw op dit besluit van toepassing.

Wanneer een activiteit voor woningbouw valt onder afdeling 2 hoofdstuk 1 van de Chw dient op basis van artikel 11 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet een bekendmaking of mededeling van het besluit te worden vermeld. Met de vermelding betekent dit dat de Chw van toepassing is en dat in het beroepsschrift moet worden aangegeven welke beroepsgronden (bezwaren) worden aangevoerd tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen, ingevolge artikel 1.6a (afdeling 2, hoofdstuk 1 Chw) geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

6.3 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Bro voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. Aan hen is verzocht om in de periode van dinsdag 10 mei 2022 tot en met dinsdag 7 juni 2022 een reactie kenbaar te maken. De ingekomen reacties zijn in de Nota van beantwoording vooroverleg samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien (zie bijlagen bij toelichting bijlage 24).

6.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit omgevingsvergunning hebben vanaf donderdag 29 december 2022 tot en met woensdag 8 februari 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn tien zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien (zie bijlagen bij toelichting bijlage 26).