Ruimtelijke onderbouwing

Leidsestraat 122, te Hillegom

In opdracht van:	**Schuit – ter Leede B.V.**
Uitgevoerd door:	**Pieter de Vries, AGROM**
Datum:	**29 augustus 2022**

AGROM Advies Ruimtelijke Ordening Milieu

T: 023- 540 625 4 / M: 06-47873064
W: www.agrom.nl / E: info@agrom.nl

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING 1

1.1. Aanleiding 1
1.2. Ligging en begrenzing projectgebied 2
1.3. Vigerend planologisch kader 3
1.4. Leeswijzer 5

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE 6

2.1. Bestaande situatie (omgeving) projectgebied 6
2.2. Visie van gewenste initiatief en bijbehorende motivering 9

HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID 13

3.1 Inleiding 13
3.2. Rijk 13
3.3 Provinciaal beleid 17
3.4. Regionaal beleid 21
3.5. Gemeentelijk beleid 24

HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 29

4.1 Water 29
4.2 Bodem 30
4.3 Ecologie 32
4.4 Cultuurhistorie en archeologie 35
4.5 Geluid 37
4.6 Lucht 38
4.7 Externe veiligheid 40
4.8 Milieuzoneringen 45
4.9 Besluit milieueffectrapportage 50
4.10 Kabels en leidingen 52
4.11 Verkeer en parkeren 52

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID 55

5.1. Financiële uitvoerbaarheid 55
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 55

HOOFDSTUK 6: MOTIVERING 56

BIJLAGEN:

- Quick scan beschermde planten- en diersoorten Leidsestraat 126 - 130 te Hillegom, Adviesbureau Mertens, maart 2021
- Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, Transect, 18 november 2021
- Verkennend bodemonderzoek, Lingemilieu, 4 mei 2021
- Akoestisch onderzoek industrielawaai, Kragten, 28 juni 2022
- Akoestisch onderzoek industrielawaai, Kragten, 18 februari 2022
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Kragten, 2 september 2021
- Stikstofberekening, Ontwerpburo Veldhoven en partners, 18 februari 2022
- Presentatie omwonenden

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het initiatief om een nieuwe toekomstbestendige invulling te geven aan het voormalige bedrijfsperceel met de karakteristieke bollenschuur aan de Leidsestraat 122, te Hillegom. Het perceel wordt getransformeerd naar een kleinschalig woongebied ten behoeve van 15 appartementen, waarbij de bollenschuur met behoud van de karakteristieke waarden herbouwd wordt en er aan de achterzijde nieuwbouw toegevoegd wordt.

In het kader van het initiatief zijn in opdracht van Schuit – ter Leede BV een presentatieboek d.d. 31 maart 2021 en bouwschetsen/inrichtingstekeningen (d.d. 22 december 2021) opgesteld, waarin de ontwikkeling uiteengezet wordt. Deze stukken vormen de basis voor deze ruimtelijke onderbouwing.

Het initiatief kan niet vergund worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er dient daarom een omgevingsvergunning (artikel 2.12, lid 1a sub 3 Wabo) in afwijking van het bestemmingsplan verkregen te worden. De gemeente Hillegom heeft in haar schrijven van 9 februari 2021 aangegeven om, onder voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan de benodigde ruimtelijke procedure.

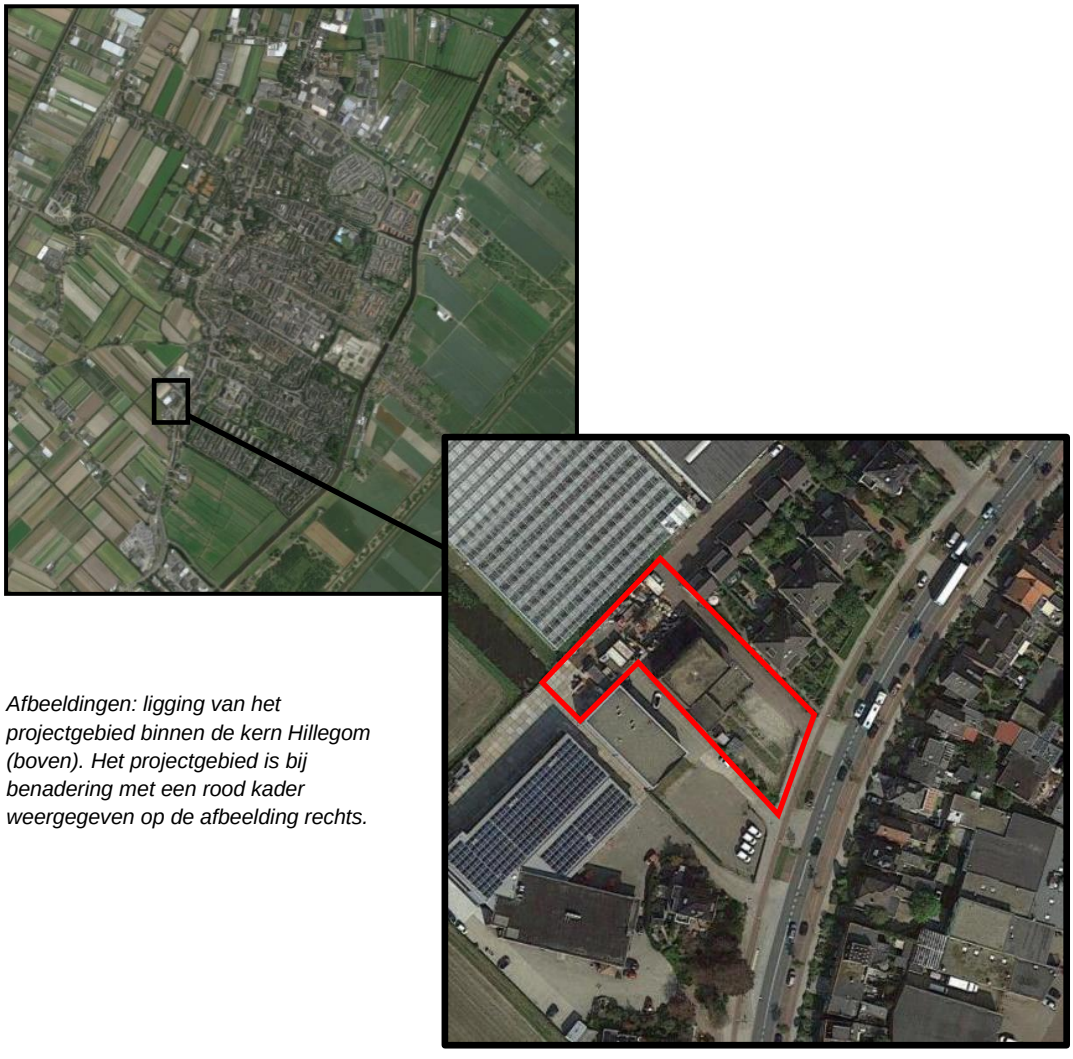
Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing.

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt invulling gegeven aan deze bepaling. In deze onderbouwing komen relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief ruimtelijk goed inpasbaar is en voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is daarmee om de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling aan te tonen.

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel Leidsestraat 122 dat aan de zuidwestzijde van de kern Hillegom is gelegen. Het perceel is kadastraal geregistreerd onder gemeente Hillegom, sectie D, nummer 2609.

Het projectgebied grenst aan de zuidzijde aan de bedrijfspercelen Leidsestraat 124 en 126. Aan de westzijde grenst het projectgebied aan het glastuinbouwbedrijf dat aan de Leidsetraat 112b gelegen is. De noordgrens van het projectgebied sluit aan op het woonperceel Leidsestraat 120a. Aan de oostzijde grenst het projectgebied aan de Leidsestraat.



Afbeeldingen: ligging van het projectgebied binnen de kern Hillegom (boven). Het projectgebied is bij benadering met een rood kader weergegeven op de afbeelding rechts.

1.3. Vigerend planologisch kader

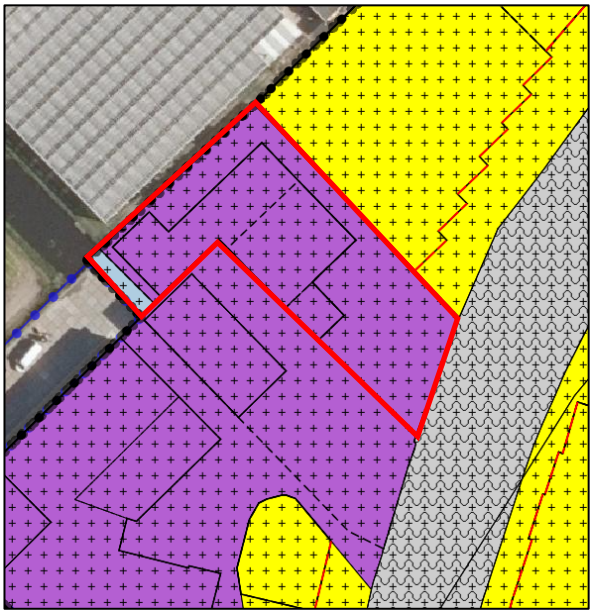
Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan ‘Elsbroek’, zoals dit op 15 november 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hillegom.

Verder geldt het bestemmingsplan Snippergroen (vastgesteld 28 jan 2021). Dit bestemmingsplan heeft als doel om alle gevallen van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond, inclusief steigers, te regelen. Dit bestemmingsplan heeft geen specifieke gevolgen voor het projectgebied.

Aanvullend gelden diverse paraplubestemmingsplannen.

Voor het gehele projectgebied vigeert het ‘Parapluplan Parkeren’, zoals dit op 26 januari 2017 is vastgesteld. De strekking van dit parapluplan is de parkeernormen te koppelen aan bestemmingsplannen die nog niet integraal herzien of geactualiseerd zijn.

Op 15 oktober 2020 is voorts het paraplubestemmingsplan Wonen vastgesteld. Dit parapluplan vindt grondslag in jurisprudentie waarmee nader bepaald is op welke wijze het begrip wonen in bestemmingsplannen uitgelegd moet worden. Met dit parapluplan is de functie wonen concreter geregeld.



Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van het bestemmingsplan Elsbroek. Zichtbaar is dat ter plaatse van het projectgebied, bij benadering met een rood kader geduid, de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Water’ gelden.

Bestemmingsplan Elsbroek

Ter plaatse van de projectlocatie vigeren de bestemming ‘Bedrijf’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’.

Bestemming ‘Bedrijf’ (artikel 4)

Gronden aangewezen voor de bestemming ‘Bedrijf’ mogen aangewend worden voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2, bedrijfsgebonden kantoren tot een oppervlakte van maximaal 250 m², kantoren ter plaatse van de aanduiding ‘kantoor’ (deze aanduiding is opgenomen binnen het hele bestemmingsvlak ‘Bedrijf’), detailhandel ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel’ (deze aanduiding is opgenomen ter plaatse van het bouwvlak) en bij de bestemming behorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en paden.

In de bouwregels is opgenomen dat hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak dienen gebouwd te worden, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken uitsluiten op het achtererf gebouwd mogen worden. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter. Ter plaatse van het projectgebied gelden voor een klein deel van het bouwvlak (aan de voorzijde) een maximum goot- en bouwhoogte van 3 meter; het grootste deel van het bouwvlak heeft een maximum goot- en bouwhoogte van 12 meter. Het maximum bebouwingspercentage ter plaatse van het bouwvlak zoals dit binnen het projectgebied is opgenomen bedraagt 100%.

In de bouwregels is een bijzondere bepaling voor karakteristieke panden opgenomen. Bepaald is dat panden met de aanduiding 'karakteristiek' in stand dienen te worden gehouden. Ter plaatse van het projectgebied is deze aanduiding opgenomen voor de bestaande voormalige bollenschuur.

Andere bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan: 10 meter voor lichtmasten, 2 meter voor terrein en erfafscheidingen en 3 meter voor reclamezuilen en overige andere bouwwerken.

Bestemming ‘Water’ (artikel 12)

Voor een klein deel van het projectgebied, de uiterste westhoek, geldt de bestemming Water. Deze gronden mogen gebruikt worden voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, duikers, bermen en beplanting, oevers en tijdelijke waterberging en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen en paden.

Dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1’ (artikel 20)

Deze bestemming dient ter bescherming en behoud van eventueel voorkomende archeologische waarden. In de regels is gesteld dat onderzoek naar dergelijke waarden dient te worden uitgevoerd bij werkzaamheden die dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld en die tevens een (totale) terreinoppervlakte groter dan 100 m² beslaan.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de transformatie van een voormalige bedrijfskavel naar een woonperceel. De bollenschuur wordt daarbij met behoud van karakteristieke waarden herbouwd en aan de achterzijde van het perceel wordt een gebouw toegevoegd. Het geheel biedt plaats aan 15 appartementen.

Het initiatief is in strijd met de gebruiks- en bouwregels van de vigerende bestemmingsplannen. Zo is de beoogde woonfunctie in strijd met de toegestane functies en wordt er voor een deel (ter plaatse van de nieuwbouw) buiten het bouwvlak gebouwd.

Om het initiatief te kunnen realiseren dient derhalve in afwijking van het vigerend planologisch kader een omgevingsvergunning (artikel 2.12, lid 1a sub 3 Wabo) verleend te worden.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie van het projectgebied beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief.

Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

In hoofdstuk 4 is de toetsing van het gewenste initiatief aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven.

Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid alsmede de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de motivering van het initiatief nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie (omgeving) projectgebied

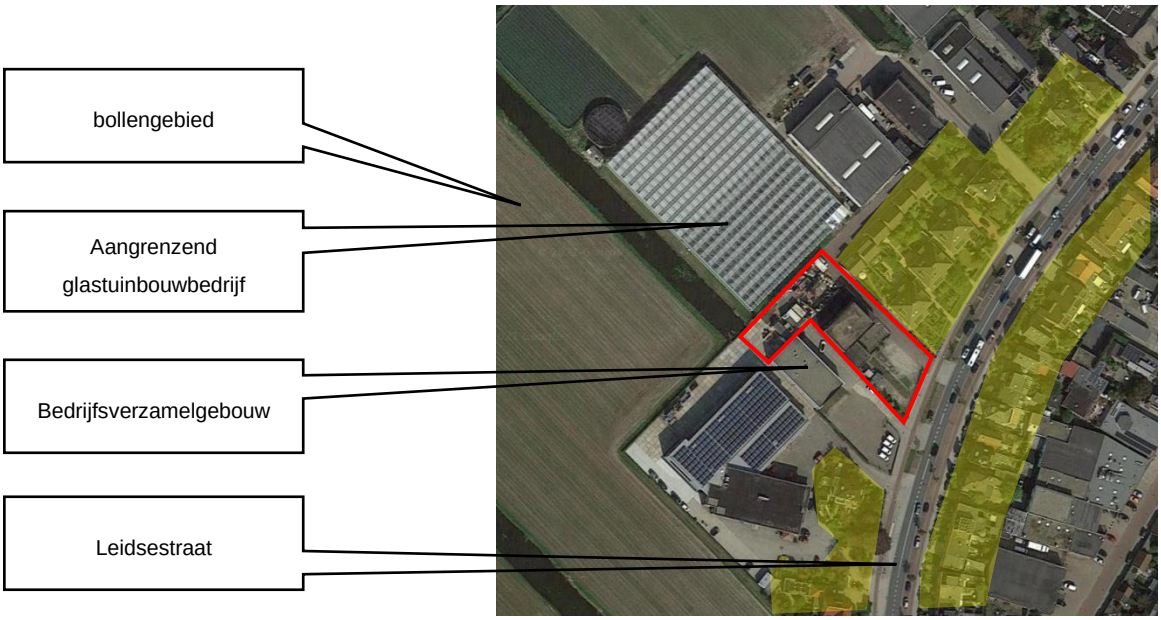
Het projectgebied is ter plaatse van de kavel Leidsestraat 122, te Hillegom, gelegen. Het perceel is kadastraal geregistreerd onder gemeente Hillegom, sectie D, nummer 2609.

De Leidsestraat betreft de provinciale weg N208 (ter plaatse 50 km/u) en geldt als een belangrijke noord-zuidverbinding voor de regio. De weg ontsluit de langsliggende kavels en vormt een begrenzing tussen de ten oosten van de weg gelegen bebouwde kom en het ten westen gelegen bollenlandschap.

Afbeeldingen: de foto's geven een indruk van de omgeving van het projectgebied. Op de foto links zijn het achterliggende bollenlandschap en glastuinbouwbedrijf zichtbaar. De foto's boven tonen de lintbebouwing langs de Leidsestraat ter hoogte van het projectgebied.

Ten westen van de weg heeft zich in de loop der tijd lintbebouwing gevormd. Deze bebouwing bestaat uit vrijstaande (voormalige) agrarische opstallen, bedrijfsgebouwen en woningen. De bebouwing is opgericht in uiteenlopende stijlen en volumes. Achter het lint is het bollenlandschap gelegen dat gekenmerkt wordt door een relatief kleinschalige en in hoofdzaak rechthoekige verkavelingsstructuur.

De directe omgeving van het projectgebied wordt als volgt gekenmerkt. Ten noorden zijn woonpercelen gesitueerd die deel uitmaken van de lintbebouwing langs de Leidsestraat. Achter deze woningen is een glastuinbouwbedrijf gelegen, waarvan de kassen direct ten westen van het projectgebied gelegen zijn. Ten zuiden van de projectlocatie is een bedrijfsverzamelgebouw gelegen, waarin een administratiekantoor, een beveiligingsbedrijf, een ontwikkelingsbedrijf en een bedrijf voor decoratief stucwerk gevestigd zijn.



Afbeelding: weergegeven is het projectgebied (rood kader) in relatie tot de directe omgeving. De woonpercelen langs de Leidsestraat zijn met geel geduid.

Het projectgebied zelf bestaat uit een perceel van circa 2160 vierkante meter. Centraal op het perceel staat een voormalige karakteristieke bollenschuur. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen, bevindt zich in een matige bouwkundige staat en is voorzien van een plat dak. Het betreft een bollenschuur die kenmerkend is voor de periode 1925-1950: een stenen schuur van meerdere bouwlagen waarin mechanische ventilatie werd toegepast. Aan de schuur zijn ter plaatse van de begane grond en ten behoeve van recentere bedrijfsfuncties latere aanbouwen gerealiseerd. Tot enkele jaren geleden is het pand gebruikt door een bedrijf dat zich richtte op de verkoop van tuin- en serremeubelen. Momenteel is er een kringloopwinkel in het pand gevestigd. Het projectgebied is volledig verhard, waarbij de onbebouwde delen als parkeer- en opslagterrein zijn ingericht.

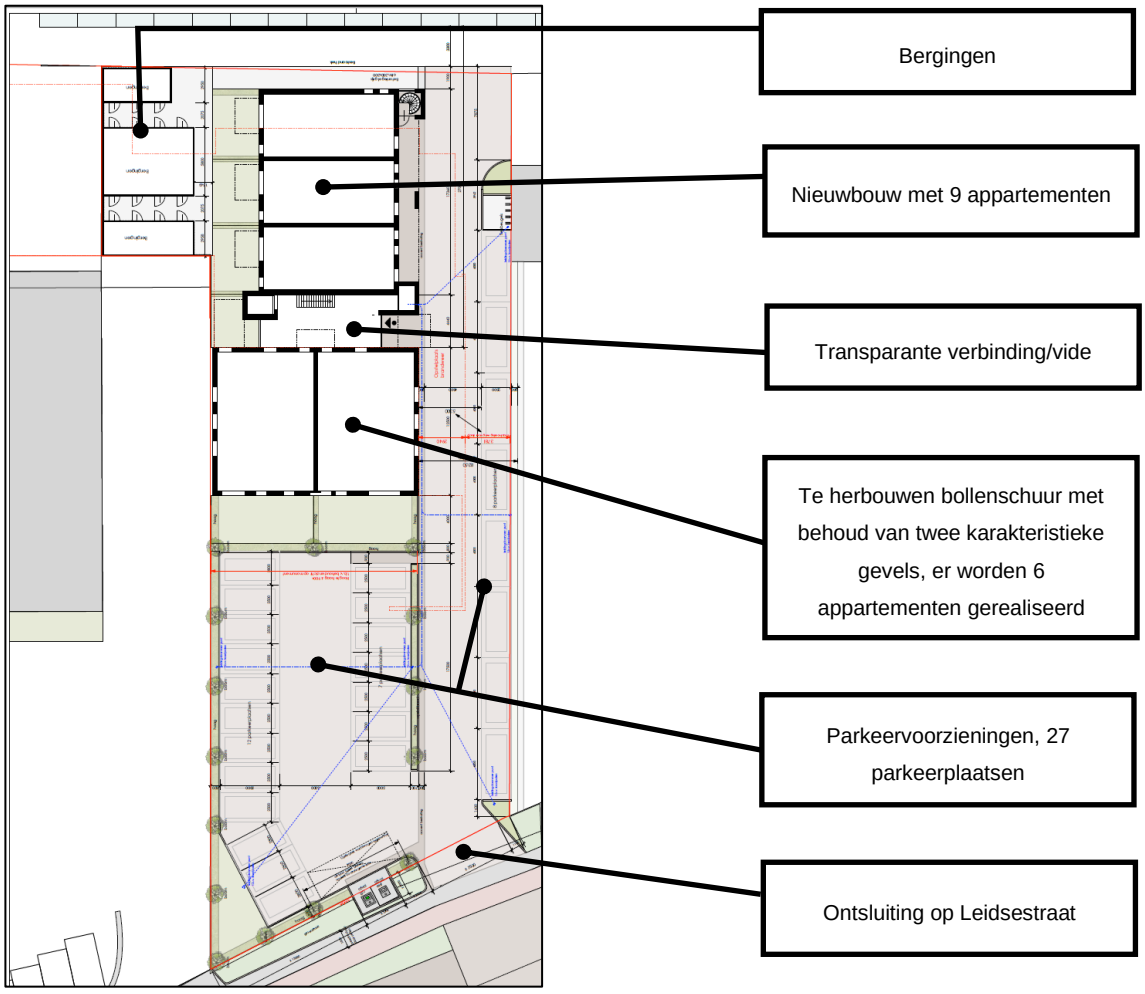
Het terrein wordt middels een in/uitrit op de Leidsestraat ontsloten.

Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van de bestaande situatie ter plaatse van het projectgebied. Zichtbaar is de karakteristieke voormalige bollenschuur met latere aanbouwen. De foto midden onder toont het bedrijfsverzamelgebouw dat direct ter zuiden van het projectgebied gelegen is.

2.2. Visie van gewenste initiatief en bijbehorende motivering

De gronden ter plaatse van de Leidsestraat 122 zijn in eigendom van Schuit – ter Leede BV. De intentie is om het projectgebied te transformeren tot woongebied.

Ten behoeve van het bouwplan zijn door Ontwerpburo Veldhoven en Partners ontwerptekeningen uitgewerkt, welke als basis dienen voor de vergunningaanvraag. Het plan is opgesteld in afstemming met het Cultuurhistorisch Genootschap en is op 8 april 2021 voorgelegd aan de erfgoedcommissie en op 26 april 2021 aan de welstandscommissie.



Afbeelding: weergegeven is de nieuwe situatie.

Het bouwplan gaat uit van herbouw van de bollenschuur, waarbij twee karakteristieke gevels (de voorgevel en de noordelijke gevel) behouden blijven. De latere aanbouwen aan deze schuur worden gesloopt. Op deze wijze worden de cultuurhistorische waarden versterkt. In de bollenschuur worden woningen in de vorm van appartementen ingepast. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen, waarbij elke bouwlaag plaats zal bieden aan twee appartementen. De zes driekamerappartementen hebben een bruto vloeroppervlakte van circa 90 vierkante meter. Aan

de achterzijde van de bollenschuur, tegen de vide aan, worden balkons gerealiseerd: elk appartement op de verdiepingen beschikt over een balkon. De appartementen op de begane grond hebben een tuin aan de voorzijde van het pand.

De genoemde vide vormt een transparante verbinding tussen de bollenschuur en een te realiseren nieuw gebouwdeel. Via de vide wordt de toegang tot de appartementen in de bollenschuur en een galerij geregeld. De galerij ontsluit de appartementen op de verdiepingen in de nieuwbouw; de appartementen ter plaatse van de begane grond hebben een ontsluiting aan de noordgevel. Dit nieuwe gebouw wordt aan de achterzijde van de bollenschuur, in het verlengde en daarmee in de luwte van de bollenschuur, aangebouwd. Dit nieuwe gebouwdeel bestaat uit drie bouwlagen en is met een bouwhoogte van circa 9 meter iets lager dan de bollenschuur (9,6 meter hoog). Elke bouwlaag bevat drie 2/3-kamerappartementen. De appartementen een bruto vloeroppervlakte van circa 56 vierkante meter. Aan de zuidgevel van het nieuwe gebouw zijn de buitenruimten van de appartementen voorzien: ter plaatse van de begane grond worden tuinen aangelegd, ter plaatse van de verdiepingen balkons. Doordat de zuidgevel van het gebouw een terugligging kent ten opzichte van de zuidgevel van de bollenschuur, vallen de balkons achter de bollenschuur.

Afbeelding: weergegeven is de indeling van de gebouwen in de nieuwe situatie. Zichtbaar is dat er in de bollenschuur per bouwlaag twee appartementen worden gerealiseerd, waarbij de appartementen op de begane grond een tuin aan de voorzijde hebben. De nieuwbouw bevat per bouwlaag drie appartementen, waarbij de buitenruimten (tuinen op begane grond, balkons op de verdiepingen) aan de zuidgevel gelegen zijn. De tussenliggende vide/transparante verbinding ontsluit het grootste deel van de appartementen.

De in totaal vijftien appartementen worden als koopappartementen in de markt gezet. Met het bouwplan wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen binnen de gemeente Hillegom. De woningen bieden een modern wooncomfort en voldoen aan de moderne eisen van duurzaamheid.

Op de overige gronden van het projectgebied worden parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, ondergrondse containers en bergingen gerealiseerd. In totaal worden 27 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan er 19 voorzien zijn op het voorterrein en 8 langs de noordelijke perceelsgrens. Het terrein wordt via de bestaande in/uitrit ontsloten op de Leidsestraat. Langs de erfgrens met de Leidsestraat en het perceel Leidsestraat 124, voor zover gelegen voor de gevellijn van de bollenschuur, wordt een beukenhaag geplant om het parkeerterrein in te passen en deels aan het zicht te onttrekken. De ondergrondse containers worden vanaf het eigen terrein geleegd, daartoe is voorzien in een opstelplaats voor een vrachtwagen.

Aan de achterzijde van het projectgebied, in de zuidwesthoek, zijn vijftien bergingen voorzien. Deze bergingen staan via een toegangspad achter de nieuwbouw langs in verbinding met de overige delen van het projectgebied. De erfafscheiding wordt ter hoogte van de bergingen gemetseld uitgevoerd.

Met het initiatief wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand gebracht. Zo wordt de in matige staat verkerende bollenschuur ten behoeve van de nieuwe duurzame en toekomstbestendige invulling herbouwd, waarbij de twee karakteristieke gevels behouden blijven. Het pand blijft daarmee als karakteristiek bouwwerk binnen de stedenbouwkundige structuur behouden. Met het plan wordt voorts de rommelige aanblik van het projectgebied veranderd in een rustiger stedenbouwkundige beeld. Met name het verwijderen van de opslagfuncties en latere aanbouwen, de eenduidige inrichting van het terrein en de realisatie van de kwalitatief hoogstaande en qua stijl/bouwvolume afgestemde nieuwbouw dragen hieraan bij.

Afbeelding: de afbeeldingen geven een impressie van de nieuwe indeling van het projectgebied. Zichtbaar is de situering van de bebouwing in relatie tot de omgeving. Ook worden de gevelbeelden getoond.

HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Hillegom in samenhang met het gewenste initiatief nader beschreven.

3.2. Rijk

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Met het initiatief wordt middels een herstructurering en de inpassing van een woonfunctie een duurzame toekomstbestendige invulling gegeven aan een voormalige bedrijfslocatie en een karakteristieke bollenschuur. Dit sluit aan bij het streven van het rijk om steden en regio's op een duurzame wijze te versterken.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het in deze ruimtelijke onderbouwing behandelde initiatief.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijksvaarwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip ‘actuele regionale behoefte’ door: ‘behoefte’. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Beschouwing en conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat betreft de realisatie van 15 appartementen binnen een, met behoud van karakteristieke waarden, te herbouwen bollenschuur en nieuwbouw. Een dergelijk project wordt gekwalificeerd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er dient derhalve verantwoord te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor deze verantwoording is het ‘Woonprogramma 2020-2024 naar een duurzaam evenwicht’ een belangrijk document. Het woonprogramma is op 20 mei 2020 vastgesteld en bevat de stand van zaken en de gemeentelijke visie ten aanzien van de Hillegomse woningmarkt. In het document wordt gesteld dat er volgens de ramingen de komende tien jaar (red. tot 2030) 1.440 extra woningen nodig om in de woningbehoefte te voorzien. Er staan 760 woningen in de planning. Om op de behoefte in te spelen dienen e meer locaties gevonden te worden voor nieuwbouw.

Uit het woonprogramma blijkt dat er in elk segment behoefte bestaat, maar de grootste opgaven liggen in de koopsector vanaf €250.000. In het woonprogramma is verwoord dat de gemeente meer nadruk wil leggen op de realisatie van woningen in het middensegment: middeldure huur- en betaalbare koopwoningen.

Gesteld kan worden dat er met het initiatief wordt ingespeeld op de hierboven beschreven behoefte. De te realiseren appartementen worden aangeboden in het koopsegment en dragen bij aan het verkleinen van de woningbehoefte.

Voorts kan gesteld worden dat het projectgebied gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied op een kavel waarop reeds ruime bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Het initiatief voldoet daarmee aan het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3. Provinciaal beleid

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. De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Omgevingsvisie

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken deel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie omvat de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het milieubeleidsplan, het regionale waterplan, het verkeers- en vervoersplan en de natuurvisie als wettelijke verplichte plannen.

In de omgevingsvisie wordt de ruimtelijke hoofdstructuur behandeld. De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

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

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, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg 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. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten.

Voor het projectlocatie zijn in relatie tot de kwaliteitskaart de volgende 'lagen' van belang:

- laag van de ondergrond: kustcomplex
- laag van de cultuur- en natuurlandschappen: kustlandschappen: bollenlandschap
- laag van de stedelijke occupatie: stads- en dorpsranden

De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen. Het initiatief maakt deel uit van het gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek. De Duin- en Bollenstreek is onderdeel van het binnenduinlandschap, dat zich achter de Hollandse kustboog uitstrekt van Hoek van Holland naar Den Helder. De bodemkundige ondergrond van de binnenduinrand bestaat uit een patroon van strandwallen en strandvlakten parallel aan de jonge duinen. De Zuid-Hollandse Bollenstreek is een bijzonder onderdeel van de kuststrook, omdat het reliëfrijke patroon van strandwallen en strandvlakten hier sinds het einde van de 18de eeuw is geëgaliseerd. Delen van de strandwallen zijn afgegraven ten behoeve van wegenaanleg en stadsuitbreidingen. Daardoor kwam de afgevlakte zandige bodem dichter boven het grondwater te liggen en ontstonden er uitstekende condities voor de bollenteelt. De Hollandse kust is een geliefd woongebied en die druk op het grondgebruik is ook in de Bollenstreek merkbaar. De Duin- en Bollenstreek is een kustlandschap, een productielandschap voor de tuinbouw en een woonlandschap. Het is een verstedelijkt gebied, met een grote variatie in woonvormen: tuinderswoningen, arbeidershuisjes, landhuizen, stedelijke linten, buurtschappen, kernen op de strandwal, kernen in de binnenduinrand, recreatiewoningen, duinvilla's, klooster, instituten en voormalige instituten die tot woningen zijn getransformeerd. De bollenteelt brengt specifieke bebouwing met zich mee: bollenschuren, ondersteunend glas en aan de bollenteelt gelieerde bedrijvigheid en transport. Juist die menging en variatie is een karakteristiek van het gebied. Waar bollenbedrijven stoppen doet zich in de linten de opgave voor om de sloop van bedrijvengebouwen te compenseren door woningbouw. Hierbij gaat het om een zorgvuldige inpassing van de bebouwing in het lint. Als ambities voor die gebiedsprofiel worden meegegeven:

- In inrichting van de wegen en bebouwingslinten het onderscheid strandwallen en strandvlaktes zichtbaar maken;
- Doorzichten naar de duinen, landgoederen en de binnenduinrand behouden;
- Waar mogelijk opgaande beplanting op de strandwallen aanbrengen;
- Behoud van de karakteristieken van het zanderijlandschap: het raster van brede waterlopen en de hoger gelegen, met hagen beplante wegen.
- Voorkomen dat de kernen aan elkaar groeien;
- Behouden en versterken diversiteit van het woonlandschap;

- Benutten bouwopgave voor het versterken van de landschapsstructuur.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. De provincie maakt hierbij onderscheid in drie soorten ontwikkelingen: inpassing, aanpassing en transformatie.

Het initiatief dat in deze onderbouwing centraal staat betreft een aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat.

Het initiatief draagt bij aan de beleidskeuze ‘wonen’; het bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen. Deze opgave is erop gericht dat de woonbehoeften van verschillende doelgroepen kunnen worden gerealiseerd, zowel wat betreft de beschikbaarheid van passende woningen als de aantrekkelijkheid van de woon- en leefomgeving. Een belangrijke opgave in het kader van ruimte en verstedelijking is het zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

<u>Beschouwing en conclusie</u>

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de transformatie van een voormalige bedrijfslocatie naar een kleinschalig woongebied met vijftien appartementen, waarbij de bestaande bollenschuur, met behoud van karakteristieke waarden, herbouwd wordt en er achter de bollenschuur een nieuw bouwvolume wordt gerealiseerd. Het geheel maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied, waarmee aangesloten wordt bij het streven om de woningbouw zoveel als mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied in te passen. Het initiatief draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat de bestaande bollenschuur met behoud van karakteristieke waarden herbouwd wordt en op een duurzame en toekomstbestendige manier gebruikt zal worden. De herbouw van de bollenschuur met behoud van karakteristieke waarden (twee kenmerkende gevels blijven bestaan) sluit aan bij het streven om de kenmerken van het gebied als bollengebied te behouden. De kwalitatief hoogstaande nieuwbouw is qua vormgeving, situering en volume afgestemd op de omgeving en ondergeschikt gemaakt aan de bollenschuur. Ook wordt de bestaande rommelige inrichting van het terrein (opslagfunctie) beëindigd, waarbij de nieuwe inrichting van het terrein met een gedeeltelijke begrenzing van beukenhagen bijdraagt aan een betere ruimtelijke uitstraling.

Voorts is onder het rijksbeleid reeds een verantwoording gegeven met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het initiatief is in lijn met het gestelde in de omgevingsvisie.

Omgevingsverordening

De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen en bij herzieningen. De volgende bepalingen zijn relevant in relatie tot het projectgebied.

In de verordening zijn in het kader van de ruimtelijke kwaliteit en gebiedsbescherming bepalingen opgenomen.

Op grond van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening (Ruimtelijke kwaliteit) kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- 1. 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 van de kwaliteitskaart (inpassen);
- 2. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door: a. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.
- 3. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door: a. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en b. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'. Als richtpunten wordt onder andere het volgende aangehouden:
• Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
• Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand.
• Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Voorts is in artikel 6.10 bepaald dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk kan maken, mits de toelichting van het bestemmingsplan ingaat op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening.

<u>Beschouwing en conclusie</u>

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de transformatie van een voormalige bedrijfslocatie naar een kleinschalig woongebied met vijftien appartementen, waarbij de bestaande bollenschuur met behoud van karakteristieke waarden herbouwd wordt en

en er achter de bollenschuur een nieuw bouwvolume wordt gerealiseerd. Het geheel maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied, waarmee aangesloten wordt bij het streven om de woningbouw zoveel als mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied in te passen. Het initiatief draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat de bestaande bollenschuur met behoud van karakteristieke waarden herbouwd wordt en op een duurzame en toekomstbestendige manier gebruikt zal worden. Het behoud van de waarden van de bollenschuur sluit aan bij het streven om bij te dragen aan de identiteit van Hillegom als dorp in de bollenstreek. Onder het rijksbeleid is reeds de verantwoording in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking gegeven. Het initiatief is in lijn met het bepaalde in de omgevingsverordening.

3.4. Regionaal beleid

Holland Rijnland: Regionale structuurvisie 2020 (2009, partiële herziening 2014)

Het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland werkt namens en voor de twaalf gemeenten in de gelijknamige regio, te weten: Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude (totaal bijna 400.000 inwoners).

Doelstelling van Holland Rijnland is de kwaliteit van wonen, werken, ondernemen en recreëren van burgers, bedrijven en instellingen in het gebied te bevorderen. Holland Rijnland biedt het kader waarbinnen de gemeenten op deze terreinen kunnen samenwerken om efficiencyvoordelen te behalen, overleg en afstemming te plegen en streekbelangen te behartigen. In juni 2009 heeft het bestuursorgaan Holland Rijnland in de Regionale structuurvisie 2020 (RSV) een gezamenlijke visie op de ruimtelijke toekomst van de regio gegeven. De RSV is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. Op basis hiervan worden voortaan alle ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 getoetst.

Deze visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn: 1. Holland Rijnland is een top woonregio; 2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie; 3. concentratie stedelijke ontwikkeling; 4. groen blauwe kwaliteit staat centraal; 5. de Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open; 6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenport; 7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Het onderhavige projectgebied is op de Visiekaart 2020 aangemerkt als stedelijk gebied. Concentratie van woningbouw dient zoveel mogelijk plaats te vinden binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied. Met het initiatief wordt daaraan voldaan.

<u>Conclusie</u>

Het initiatief is in lijn met het gestelde in de Regionale structuurvisie.

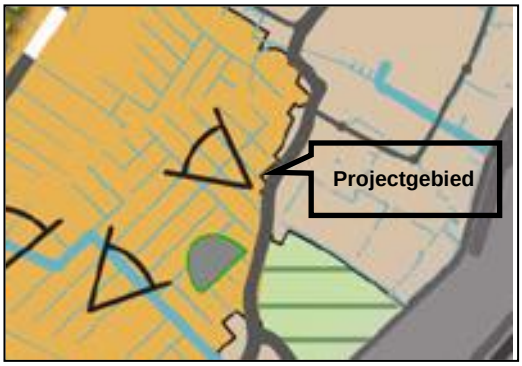
Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016

Met de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport, welke door de gemeente Hillegom op 7 juli 2016 is vastgesteld wordt ingezet op een gemeenschappelijke inzet voor herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek in samenhang met verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten. De visie heeft 2030 als planhorizon.
Het doel van de ISG Duin- en Bollenstreek is drieledig:

• Het gedetailleerder dan in de RSV (Regionale Structuurvisie Holland Rijnland) 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 Wro2008.

Met de vaststelling van deze Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport kiezen de gemeenten duidelijk voor economische structuurversterking van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Deze keuze houdt leidt tot de volgende ambities:

• de economische herstructurering van de Greenport centraal staat;
• de gemeenten de herstructureringsopgave zullen combineren met landschapsverbetering;
• de gemeenten verdergaande verrommeling van het landschap tegengaan;
• met het uitvoeren van de woningbouwopgave, zoals in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek overeen is gekomen, de maximale woningbouwbijdrage van de Duin- en Bollenstreek bereikt is;
• de gemeenten het areaal aan 1e klas bollengrond van 2625 hectare duurzaam moeten handhaven, hoewel zij met het herstructureringsproces tijdelijke krimp onder nader te bepalen voorwaarden (waaronder harde tijdgebonden compensatiegaranties) toestaan;
• primaire greenportfuncties, zoals bollencluster, vaste planten, bloemencluster en toerisme (inclusief greenportgerelateerde handel en dienstverlening), krijgen bij conflicterende ruimteclaims prioriteit boven niet primaire greenportfuncties, zoals overige landbouw en veeteelt.



Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van de kaart behorend bij de structuurvisie. Zichtbaar is dat het projectgebied net gelegen is binnen het stedelijk gebied (roze vlak)

In de ISG2009 is aangegeven dat de (bovenregionale) opgave voor de bouw van 1.500 woningen grotendeels zal worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied.

Het projectgebied valt binnen de ‘Begrenzing van het Stedelijk gebied van de Greenport’. Verder is er ter hoogte van het projectgebied een aanduiding ‘Behoud open vensters op het bollenlandschap en benutting als toeristische uitzichtpunten‘ opgenomen.

Conclusie

Het project wordt uitgevoerd in het stedelijk gebied en is daarmee in lijn met de visie. In het kader van het project wordt de bestaande bollenschuur met behoud van karakteristieke waarden herbouwd en wordt er nieuwbouw in de luwte van de bollenschuur gerealiseerd. Met het project wordt voorts de mogelijkheid van het realiseren van eventuele doorzichten naar het achterland niet belemmerd. In de bestaande situatie zijn ter plaatse geen doorzichten aanwezig als gevolg van aanwezige bosschages en de hoge bebouwingsdichtheid van de lintbebouwing en het achtergelegen glastuinbouwbedrijf.

Het initiatief is daarmee in lijn met het gestelde in de intergemeentelijke visie.

Regionale woonagenda 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.

Beschouwing en conclusie

Met het initiatief wordt een voormalige bedrijfslocatie omgezet naar een kleinschalig woongebied met vijftien appartementen die aan de moderne duurzaamheidsstandaarden voldoen. De realisatie van de woningen draagt bij aan het realiseren van voldoende woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief voorziet in koopappartementen en sluit daarmee ook kwalitatief aan bij de woningbehoefte. De koopappartementen stimuleren de doorstroming. Een groot deel van de appartementen wordt als betaalbare koop in de markt gezet.

Het initiatief is daarmee in lijn met het gestelde in de regionale woonagenda.

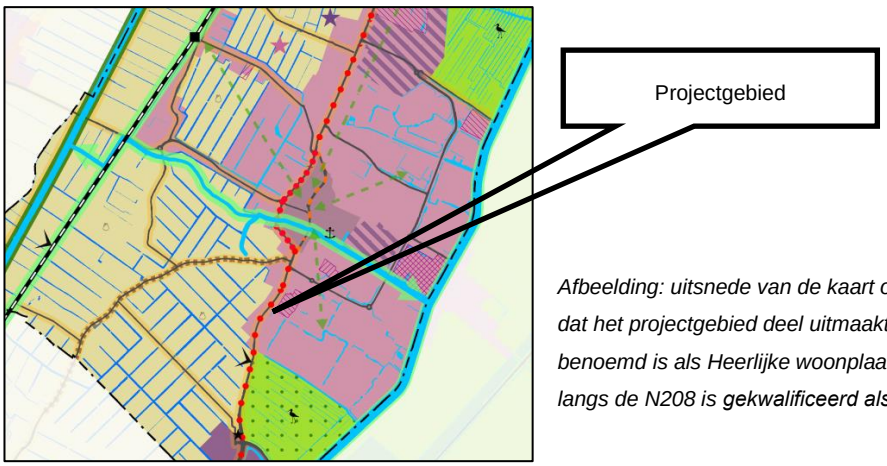
3.5. Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Hillegom 2030

Op 17 oktober 2019 heeft de gemeente Hillegom de Omgevingsvisie Hillegom 2030 'Heerlijk Hillegom. Duurzame (proef)tuin van Holland' – herziening 2019 vastgesteld. De omgevingsvisie Hillegom is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. Een omgevingsvisie gaat onder andere in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, gezondheid, duurzaamheid en cultureel erfgoed. De Omgevingsvisie Hillegom 2030 is het resultaat van samenwerking tussen inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en de gemeente. Hillegom is in de omgevingsvisie ingedeeld in 6 deelgebieden met een eigen koers en kwaliteiten. Deze kwaliteiten geven aan waar we straks willen wonen en werken en wat we groen en open willen houden.

Het projectgebied is hierbij onderdeel van het gebied ‘Levendige linten’ en ‘Heerlijke woonplaats’. Onderstaand zijn per duiding de doelen genoemd.

Levendige linten
- verhogen woon- en leefkwaliteit
- versterken van de karakteristieken van het betreffende lint
- creëren van aantrekkelijke entrees van Hillegom / de Bollenstreek



Afbeelding: uitsnede van de kaart omgevingsvisie. Zichtbaar is dat het projectgebied deel uitmaakt van het gebied dat benoemd is als Heerlijke woonplaats (paars vlak). Het lint langs de N208 is gekwalificeerd als 'Levendige Linten'.

Heerlijke woonplaats

Op het gebied van wonen heeft de gemeente Hillegom een koers bepaald waarbij het dorpse karakter behouden en versterkt wordt en de nieuwbouw binnenstedelijk wordt gerealiseerd. Tevens besteedt de gemeente aandacht aan het verduurzamen en verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. Voorts wordt er zorg gedragen voor toekomstbestendige voorzieningen. De gemeente streeft naar een versterking van de sociale cohesie en behoud en verbetering van de woon- en leefkwaliteit.

<u>Beschouwing en conclusie</u>

Met het initiatief wordt een voormalige bedrijfslocatie omgezet naar een kleinschalig woongebied met vijftien appartementen die aan de moderne duurzaamheidsstandaarden voldoen. De realisatie van de woningen draagt bij aan het realiseren van voldoende woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De nieuwe woningen voldoen aan de moderne eisen ten aanzien van wooncomfort en duurzaamheid. Met het initiatief wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en wordt bijgedragen aan het behoud van de karakteristieke lintbebouwing. Zo wordt de bestaande bollenschuur met behoud van karakteristieke waarden herbouwd en is de nieuwbouw voorzien in de luwte van deze schuur. De stedenbouwkundige structuur van het lint blijft daarmee behouden. De nieuwbouw wordt qua vormgeving en materiaalgebruik ook afgestemd op de omgeving (en de bollenschuur). Tevens krijgt het perceel in de nieuwe situatie een eenduidige en heldere inrichting. Het initiatief staat de overige doelstellingen van de visie niet in de weg. Het initiatief is in lijn met het gestelde in de Omgevingsvisie Hillegom 2030.

Uitvoeringsprogramma duurzaamheid

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

Conclusie

Met het initiatief wordt voorzien in een toekomstbestendige en duurzame invulling van het projectgebied en de karakteristieke bollenschuur in het bijzonder. De nieuwe woningen zullen voorts voldoen aan de moderne duurzaamheidseisen. Voor de nieuwbouw zal worden voldaan aan de GPR-scores zoals deze in de omgevingsvisie zijn opgenomen. De woningen in de bollenschuur zullen voldoen aan het bouwbesluit.

Woonprogramma Hillegom 2020-2024

Het 'Woonprogramma 2020 – 2024: naar een duurzaam evenwicht' is een uitwerking van de omgevingsvisie 'Heerlijk Hillegom'. In dit woonprogramma beschrijft de gemeente de visie, ambities en keuzes op het gebied van wonen voor de komende jaren. Het woonprogramma is op 9 juli 2020 vastgesteld door de gemeenteraad en loopt tot 2024.

De opgave zoals beschreven in het woonprogramma is als volgt samen te vatten:
• Een evenwichtige bevolkingsopbouw
• Voldoende en divers woningbouwaanbod
• Inzet voor woningzoekenden in de knel
• Een toekomstbestendig woonaanbod in de wijken
• Passend woonaanbod bij iedere levensfase

Daarmee willen de gemeente de volgende ambities bereiken:
• We willen een evenwichtige bevolkingsopbouw behouden. Daarvoor is in Hillegom plek voor starters en doorstromers, jong en oud, ongeacht hun inkomen.
• Onze woonwijken en woningen zijn klaar voor de toekomst. Ze voldoen aan de eisen en wensen van huidige en toekomstige bewoners, zijn energiezuinig en klimaatbestendig.
• Mensen kunnen zelfstandig wonen en zijn onderdeel van onze gemeenschap, ook als zij zorg nodig hebben.

In de visie wordt gesteld dat de gemeente de ruimte binnen de bebouwde kom optimaal wil benutten. Om te voorzien in de woningbehoefte wordt ruimte geboden aan transformatie van bestaand vastgoed. Dit kan in de vorm van sloop/nieuwbouw en de transformatie van het bestaand gebouw.

Tevens wordt in de visie gesteld dat er een sterke behoefte is aan woningen in de sociale huursector en het middensegment. De gemeente wil hier nadrukkelijk op inzetten.

Voor woningbouwontwikkelingen hanteert de gemeente het 'Afwegingskader woningbouw'. Hierin zijn de volgende kwantitatieve en kwalitatieve criteria opgenomen.

	Hillegom	
Kwantitatief tot 2030	Circa 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	We gaan vanuit ons verduurzamingsbeleid in principe uit van de normering GPR uit onze omgevingsvisie voor nieuwbouw.	
• Levensloopgeschikt	Conform Woonkeur-label op aspect toegankelijkheid; • Als eis op locatie nabij (300 meter) centrum- of zorgvoorzieningen. • Op andere locaties als wens	
Woonzorg	Woonzorginitiatieven op locaties nabij centrum- of zorgvoorzieningen --> zie afwegingskader wonen met zorg	
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 ***Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 40m2***		25%
• Betaalbare koopwoningen tot € 250.000/ Middeldure huur tot € 1.000 (jaarlijks maximaal te verhogen met de consumentenprijsindex)) ***Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 50m2***		35%

Beschouwing en conclusie

Met het initiatief wordt een voormalige bedrijfslocatie omgezet naar een kleinschalig woongebied met vijftien appartementen die aan de moderne duurzaamheidsstandaarden voldoen. De realisatie van de woningen draagt bij aan het realiseren van voldoende woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De appartementen worden als koopwoningen in de markt gezet. De appartementen verschillen in grootte en bedienen daarmee verschillende marktsegmenten. In relatie tot het afwegingskader wordt gesteld dat het initiatief dient te voldoen aan de eis van 25% sociale huur en 35% aan betaalbare koop. Met het initiatief wordt geen sociale huur gerealiseerd, wel is het aandeel betaalbare koop aanzienlijk hoger dan de vereiste 35%, zo worden 9 van de 15 appartementen als betaalbare koop in de markt gezet. Dit is 60 procent van het totale programma. Het plan voorziet daarmee grotendeels in een behoefte. In het principebesluit is door de gemeente reeds kenbaar gemaakt dat het niet realiseren van sociale huur acceptabel is in het licht van het grote aandeel betaalbare koop. Het initiatief is daarmee in lijn met het gestelde in het woonprogramma.

Groenbeleidsplan 2015-2024

Het Groenbeleidsplan is als opvolger van het Groenbeleidsplan 2002 door de gemeenteraad vastgesteld op 15 april 2015. Dit groenbeleidsplan laat zien hoe de gemeente Hillegom groene kwaliteit realiseert en behoudt en hoe zij dit inbedt in haar ruimtelijke ontwikkeling. De insteek van het beleid is dat groen geen sluitpost meer is binnen ruimtelijke projecten, maar als een essentiële bouwsteen binnen de ruimtelijke kwaliteit geldt.

In het groenbeleidsplan wordt het bollengebied specifiek behandeld. Het bollengebied is niet aangewezen als structurerend groenelement. Daarvoor, zo wordt gesteld, is het vlak te omvangrijk en is het aandeel particulier eigendom te groot. De gemeente kan hierin met haar groenbeleidsplan slechts beperkt sturen.

Als beeld is verwoord dat de kenmerkende openheid in combinatie met de bollenteelt een belangrijke waarde van het gebied is. Bomen, en vooral lanen en rijen, zijn daarom in principe niet wenselijk. Hagen komen hier van oudsher veel voor, hebben cultuurhistorische waarde en passen goed bij dit landschapsbeeld. De talrijke sloten zijn ook beeldbepalend.

Het beleid van de gemeente met betrekking tot het bollengebied is dat de gemeente de openheid van het gebied beschermt door (boom-)beplantingen heel spaarzaam en zorgvuldig te situeren. Waar mogelijk probeert de gemeente particulieren enthousiast te maken voor aanplant van erfbeplantingen en groene inkleding van bedrijfsgebouwen. Verplicht stellen is alleen mogelijk als sprake is van een ontwikkeling die strijdig is met het bestemmingsplan.

<u>Beschouwing en conclusie</u>

Met het initiatief wordt een voormalige bedrijfslocatie omgezet naar een kleinschalig woongebied met vijftien appartementen, waarbij de bollenschuur met behoud van karakteristieke waarden herbouwd wordt. De overige gronden staan ten dienste van parkeervoorzieningen, tuinen en groenvoorzieningen. Het parkeerterrein wordt goed ingepast door ter plaatse van de erfgrenzen aan de voor- en zijkanten van het perceel een beukenhaag aan te planten. Ook worden op het parkeerterrein, waar mogelijk, bomen (inheemse soorten) aangeplant. De appartementen op de begane grond worden voorts van een tuin voorzien. Het initiatief is in lijn met het groenbeleidsplan.

HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Water

Inleiding

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen in strijd met het bestemmingsplan", te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:
- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de transformatie van een voormalige bedrijfsperceel naar een kleinschalige woongebied, waarbij de bestaande

bollenschuur met behoud van karakteristieke waarden herbouwd wordt en er achter de bollenschuur nieuwbouw gerealiseerd wordt.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

(bescherming) Waterstaatkundige elementen

Het projectgebied is niet gelegen binnen een beschermingszone van een watergang of waterkering.

Waterkwantiteit/verharding

Er is geen oppervlaktewater aanwezig op het perceel, er wordt in relatie tot het initiatief geen oppervlaktewater gedempt/gewijzigd.

In de bestaande situatie is het perceel grotendeels verhard. Ook worden er in het kader van de ontwikkeling diverse bouwwerken/gebouwdelen gesloopt. Dit leidt tot de volgende balans:

Bestaande toestand:
- Bebouwd oppervlak 893 m2
- Verhard oppervlak 1026 m2
- Groen 241 m2

Nieuwe situatie
- Bebouwd oppervlak 452 m2
- Verhard oppervlak 1440 m2
- Groen 268 m2

Met het initiatief neemt het bebouwd oppervlak af met 441 vierkante meter. De verharding neemt toe met 424 vierkante meter. Ingevolge het bepaalde in het beleid van het waterschap is watercompensatie bij een dergelijke situatie niet nodig.

Waterkwaliteit

Het vuilwater zal, gelijk aan de bestaande situatie, worden afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Het gebruik van uitloogbare materialen wordt vermeden. Het initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik en de uitvoerbaarheid van een initiatief niet in de weg staat. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze

functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de transformatie van een voormalige bedrijfsperceel naar een kleinschalige woongebied, waarbij de bestaande bollenschuur met behoud van karakteristieke waarden herbouwd wordt en er achter de bollenschuur nieuwbouw gerealiseerd wordt.

Met het initiatief wordt een gevoelige functie of een verblijfsfunctie mogelijk gemaakt waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden zullen verblijven. Er dient derhalve onderzocht te worden dat de bodemkwaliteit toereikend is voor het beoogde gebruik.

Daartoe is door onderzoekbureau Lingemilieu BV een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) , inclusief asbestanalyse (d.d. 4 mei 2021) uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem rond het pand uit bruin en licht humeus zand bestaat, overgaand in siltig, fijn en grijs zand op circa 0.5 m-mv. Tot de maximale boordiepte van 2.6 m-mv zijn er geen storende of afwijkende lagen aangetroffen. In geen van de boringen is puin van betekenis waargenomen. Het enige bodemvreemde materiaal zijn wat schelpen tot een diepte van 0.5 m-mv. Er is visueel dus ook nergens asbest-verdacht materiaal zoals plaatjes aangetroffen.

Grond

In de zandige bovengrond worden met uitzondering van kwik geen Achtergrondwaarden overschreden. Kwik is in twee van de drie bovengrond-mengmonsters licht verhoogd, met een maximum van 1.3 mg/kg ds. De grond met 1.3 mg kwik is indicatief industrie-kwaliteit. De overige grond is AW of wonen-kwaliteit.

Het kwik zal gerelateerd zijn aan het gebruik van verduurzamingsmiddelen in het verleden, bij de verwerking en conservering van bloembollen.

Van de bestrijdingsmiddelen zijn DDT en de afbraakproducten DDE en DDD meetbaar verhoogd in de grond direct onder de tegels en klinkers. Gehaltes liggen echter onder de Achtergrondwaarde. Voor hexachloorbenzeen wordt wel de Achtergrondwaarde overschreden. In een mengmonster van de zandige ondergrond is DDE meetbaar, maar niet boven de Achtergrondwaarde verhoogd.

Grondwater

Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt in het grondwater een streefwaarde overschreden. Ook barium en kwik zijn niet verhoogd.

Asbest

Visueel is nergens asbestverdacht (plaat)materiaal gevonden in of op de grond op de locatie aan de Leidsestraat. Er zijn twee mengmonsters van de relatief meest puinhoudende grond van het terrein geanalyseerd op asbest. Analytisch is door het lab in één van de twee monsters asbest aangetoond. Het gaat om twee stukjes met een grootte van 3 mm. De stukjes bestaan uit hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet en resulteren in een gewogen asbestgehalte van 0.7 mg/kg ds. Het asbest is door het lab omschreven als vlakke cementplaat.

Voor asbest in grond is een interventiewaarde of hergebruiksnorm van toepassing van 100 mg/kg ds. In sommige situaties wordt ook een tussenwaarde van 50 mg/kg ds gehanteerd. Het gemeten gehalte van 0.7 mg/kg ds aan de achterzijde van het pand ligt daar ruim onder. Grond met asbestgehaltes onder de 100 mg/kg ds wordt geacht geen risico te vormen voor de volksgezondheid. Voorwaarde daarvoor is dat er geen asbestvezels kleiner dan 0.5 mm in de grond aanwezig zijn. Dat is het zogenaamde respirabele asbest, het meest risicovolle. Op het analysecertificaat is aangegeven dat dergelijk asbest niet is aangetroffen door het lab.

Met het onderzoek wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de grond en het grondwater van het perceel aan de Leidsestraat geen belemmering vormen voor de plannen voor ontwikkeling van de locatie. Omdat er geen tussenwaarden worden overschreden is er geen aanleiding voor verder onderzoek.
Als er grond vrijkomt bij de nieuwbouw, dan wordt aanbevolen deze voor zover mogelijk op het terrein zelf her te gebruiken. Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten van het onderzoek in relatie tot het benodigde grondverzet is Omgevingsdienst West Holland, namens Gemeente Hillegom.

<u>Conclusie</u>

Het initiatief is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.3 Ecologie

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is de wet natuurbescherming van toepassing.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Wat betreft gebiedsbescherming is er door de nieuwe wet niets veranderd behalve dat de Beschermde Natuurmonumenten niet meer zijn beschermd onder deze wet.

Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet 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' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening van de provincie Zuid-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ree , Bastaardkikker, Gewone pad, Rosse woelmuis, Bosmuis, Haas, Veldmuis, Bruine kikker , Hermelijn, Vos, Bunzing, Huisspitsmuis, Wezel, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Woelrat, Dwergspitsmuis, Konijn, Egel, Meerkikker.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de transformatie van een voormalige bedrijfsperceel naar een kleinschalige woongebied, waarbij de bestaande bollenschuur met behoud van karakteristieke waarden herbouwd wordt en er achter de bollenschuur nieuwbouw gerealiseerd wordt.

Om na te gaan of er nadelige gevolgen voor flora en fauna optreden is door onderzoeksbureau Mertens een quickscan beschermde planten- en diersoorten (eindrapport van maart 2021) uitgevoerd.

Het doel van dit onderzoek is om:
- De uitvoerbaarheid van het initiatief aan te tonen
- Na te gaan welke, krachtens natuurwetgeving, beschermde flora en fauna zijn (potentieel)aanwezig zijn in het plangebied
- Na te gaan welke negatieve effecten op kunnen treden voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep
- Na te gaan of de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland

Het onderzoek is opgebouwd uit een veldbezoek (uitgevoerd 23 februari 2021) en raadpleging van externe bronnen. Op basis van de bureaustudie en veldonderzoek wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedsfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. Er is onderzoek gedaan naar vaatplanten, zoogdieren, vleermuizen, amfibieën , reptielen, vissen, insecten, libellen, ongewervelde en vogels.

Soortenbescherming

Met het onderzoek wordt geconcludeerd dat negatieve effecten op beschermde soorten zijn uitgesloten. Voor de motivering van deze conclusie wordt verwezen naar het onderzoek.

De zorgplicht blijft overigens onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun

leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Hiervoor zijn de volgende maatregelen nodig:

▪ Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dieren die zichzelf niet in veiligheid kunnen brengen worden onder begeleiding van een ecoloog in veiligheid gebracht en buiten het werkgebied uitgezet.
▪ Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
▪ Schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten.
▪ Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen bij voorkeur buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en eind augustus. Voordat gestart wordt met verstorende activiteiten, moet worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Gebiedsbescherming

In aanvulling op het onderzoek kan met betrekking tot de gebiedsbescherming worden gesteld dat het projectgebied geen deel uitmaakt van een gebied met een bijzondere bescherming. Het projectgebied ligt op ongeveer 3,1 kilometer afstand van het stikstofgevoelige Natura2000-gebied Kennemerland-Zuid. Op grond van deze afstand en de geringe omvang van de ontwikkeling zijn significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het genoemde gebied uit te sluiten.
De afstand van het projectgebied tot het Natuurnetwerk Nederland bedraagt 400 meter (Elsbroekerpolder). De afstand tot weidevogelleefgebied bedraagt 5,5 kilometer. Het projectgebied is niet gelegen binnen de strategische reservering natuur. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen binnen het projectgebied. De genoemde beschermde gebieden vormen geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

Houtopstanden

In relatie tot het bestemmingsplan zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m2 of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht in het kader van Wnb is niet noodzakelijk.

Stikstof

Door onderzoeksbureau Veldhoven en partners is onderzocht of er vanuit het aspect stikstof als gevolg van het bestemmingsplan significant negatieve effecten kunnen ontstaan ten aanzien van Natura 2000-gebieden. Voor de gebruiksfase (conform de wetswijziging is een berekening van de bouwfase niet langer noodzakelijk) is een berekening van de toename van stikstofdepositie op de beschermde Natura 2000-gebieden gemaakt. Met behulp van Aerius (versie 2021) is berekend wat de depositie is in de nieuwe situatie. De depositie is berekend op de volgende Natura 2000-gebieden:
• Kennemerland-zuid afstand 3,1 km

De overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand van het projectgebied en zijn niet relevant.

Uit de berekening van de depositie volgt dat er geen sprake is van een verhoging van de depositie op de verschillende Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase. Er treden derhalve geen negatieve effecten op; een ontheffing is niet nodig.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is daarmee in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden, die is neergelegd in de Monumentenwet 1988. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische goed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de transformatie van een voormalige bedrijfsperceel naar een kleinschalige woongebied, waarbij de bestaande bollenschuur met behoud van karakteristieke waarden herbouwd wordt en er achter de bollenschuur nieuwbouw gerealiseerd wordt.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland blijkt er dat ter plaatse en in de directe omgeving van het projectgebied geen cultuurhistorische elementen van waarde aanwezig zijn, het projectgebied is op de kaart gekwalificeerd als gebied met een zeer grote kans op archeologische sporen. Ingevolge het bepaalde in het vigerend bestemmingsplan is de bestaande bollenschuur geduid als karakteristiek pand en dient bij wijzigingen de erfgoedcommissie geraadpleegd te worden. Het doel daarbij is om de karakteristieke waarde van

het pand te behouden. In het kader van dit initiatief, waarbij de bollenschuur hersteld wordt en behouden blijft ten behoeve van een woonfunctie, is de erfgoedcommissie (Cultuurhistorisch Genootschap) geconsulteerd; het genootschap is akkoord met het initiatief.

Ook geldt, zo blijkt uit de vigerende bestemmingsplanregeling, ter plaatse van een deel van het projectgebied een bijzondere bescherming ten aanzien van eventueel voorkomende archeologische waarden. In de regels is gesteld dat onderzoek naar dergelijke waarden dient te worden uitgevoerd bij werkzaamheden die dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld en die tevens een (totale) terreinoppervlakte groter dan 100 m² beslaan. Dat is het geval bij het initiatief.

Daartoe is door onderzoeksbureau Transect een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek archeologie (d.d. 7 juni 2021) uitgevoerd.

In het onderzoek wordt het volgende gesteld. Het projectgebied bevindt zich van origine op een strandwal(flank) met duinen van de strandwal van Voorhout. De oostelijke grens van de strandwal ‘golft’ langs de westkant van de Leidsestraat. Een recent archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat in de omgeving van het projectgebied veen is afgezet. Dit duidt op een lokale laagte die gevuld is met veen. Aan de hand hiervan is het plangebied naar verwachting reeds vanaf het Neolithicum of het begin van de Bronstijd met veen overdekt geraakt. Direct ten oosten van het plangebied heeft het veen nog een dikte van 45 cm. De top van het veen is verdwenen en toont een gebrokte overgang naar het erboven gelegen donkerbruingrijze ophogingspakket (vanaf 100-125 cm -Mv / 0,65-0,79 m -NAP). Onder het veen kunnen eventueel nog archeologische resten worden aangetroffen. Eventuele archeologische resten onder het veen zijn namelijk afgeschermd van bodemverstoringen. Op grond hiervan bestaat een middelhoge verwachting op de periode Neolithicum tot en met Vroege-Bronstijd.

Voor alle perioden tijdens de veenvorming, namelijk de Midden-Bronstijd tot en met Late-Middeleeuwen, geldt in het plangebied op basis van het bureauonderzoek een lage archeologische verwachting. Nergens in de omgeving van het plangebied (binnen een straal van 500 m) is nog intact veen aangetroffen. Veenwinning heeft er, naar verwachting, ook in het plangebied toe geleid dat eventuele vindplaatsen in het veen zijn verdwenen.

Voor alle perioden tijdens de veenvorming, namelijk de Midden-Bronstijd tot en met Late-Middeleeuwen, geldt in het plangebied op basis van het bureauonderzoek een lage archeologische verwachting. Nergens in de omgeving van het plangebied (binnen een straal van 500 m) is nog intact veen aangetroffen. Veenontginning heeft er, naar verwachting, ook in het plangebied toe geleid dat eventuele vindplaatsen in het veen zijn verdwenen. Tot slot zijn voor latere perioden (de Late- Middeleeuwen-B en de Nieuwe tijd) geen aanwijzingen voor bewoning in het plangebied. Historische kaarten uit de 17e eeuw tot heden tonen, voorafgaand aan de huidige bebouwing, geen bebouwing in het plangebied. Het plangebied is achtereenvolgens in gebruik geweest als bos, als weiland en voor de bollenteelt. Indien er al bewoning in deze periode heeft plaatsgevonden, zal de bollenteelt ervoor hebben gezorgd dat eventuele resten hiervan zijn verdwenen.

Op basis van het veldonderzoek kan de archeologische verwachting van het plangebied naar laag worden bijgesteld. Tijdens het onderzoek is geen veen aangetroffen, en zijn in het opgebrachte kalkrijke zand een bijmenging van kalkloos duinzand aangetroffen. Dit betekent dat de top van het duinzand is verstoord, hetgeen het zeer onwaarschijnlijk maakt dat er in het plangebied intacte archeologische waarden uit de periode Laat-Neolithicum – Vroege Bronstijd

aanwezig zijn. Verder zijn er tijdens het onderzoek bebouwingsresten van oudere uitbreidingen van de huidige bollenschuur aangetroffen. Gezien deze jonge datering worden deze niet als archeologisch relevant beschouwd.

De verwachting is, zo wordt in het onderzoek beschreven, dat het gebied dusdanig is verstoord door ontzandingen, bollenteelt en de aangegeven recente verstoring, dat er geen intacte archeologie bedreigd zal worden door de huidige plannen.

De conclusie van het bureauonderzoek/veldonderzoek is derhalve dat er in het kader van het initiatief geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke plicht deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Hillegom, Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Conclusie

Voorliggend initiatief is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt, dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de transformatie van een voormalige bedrijfsperceel naar een kleinschalige woongebied, waarbij de bestaande bollenschuur met behoud van karakteristieke waarden herbouwd wordt en er achter de bollenschuur nieuwbouw gerealiseerd wordt.

Met het initiatief worden woningen gerealiseerd, woningen betreffen geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder. De woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de Leidsestraat (50km/u). De projectlocatie is niet gelegen binnen de geluidzone van overige wegen, industrieterreinen of spoorwegen.

Alle overige omliggende wegen maken deel uit van een 30 km-zone en zijn daarom niet zoneplichtig.

Er dient derhalve onderzocht te worden of er voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor nieuw te realiseren woningen binnen de zone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waarbij gezien de ligging van de onderzoekslocatie binnen de bebouwde kom voor niet-auto(snel)wegen een maximale ontheffingswaarde geldt van 63 dB.

Door onderzoeksbureau Kragten is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 2 september 2021). Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de oost/noord/zuidgevel van de bollenschuur als gevolg van wegverkeer op de Leidsestraat (maximaal berekend geluidniveau als gevolg van deze weg: 54 dB, inclusief 5 dB aftrek) niet gerespecteerd wordt. De berekende waarden overschrijden niet de maximale ontheffingswaarde.

Onderzocht dient te worden of met toepassing van maatregelen aan de voorkeursgrenswaarde voldaan kan worden. Mogelijke maatregelen betreffen bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger. In het onderzoek zijn dergelijke maatregelen onderzocht, waarbij geconcludeerd wordt dat deze op overwegende bezwaren van verkeerstechnische, stedenbouwkundige en financiële aard stuiten, dan wel onvoldoende effect sorteren.

Het bevoegd gezag kan derhalve op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden vaststellen. De gemeente Hillegom verbindt aan het verlenen van een hogere waarde voorwaarden, welke verwoord zijn in het geluidbeleid van de gemeente. De gestelde voorwaarde bij vervangende nieuwbouw is dat de woningen over een geluidluwe gevel dienen te beschikken. Bij onderhavig project is dat het geval: de westgevel is geluidluw.

Geconcludeerd kan tevens worden dat, gezien de berekende geluidwaarden en uitgaande van de gevelpakketten die ingevolge het Bouwbesluit worden voorgeschreven, aan de in het Bouwbesluit gestelde binnenwaarde van 33 dB voldaan kan worden.

Gezien de aanwezigheid van een geluidluwe gevel bij elk appartement en het feit dat voldaan kan worden aan de eisen ten aanzien van de binnenwaarde wordt gesteld dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Voorliggend initiatief is, na het verkrijgen van hogere waarden, in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;

2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM pro-jecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel ‘niet in betekenende mate’) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m2 kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

<u>Beschouwing</u>

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de transformatie van een voormalige bedrijfsperceel naar een kleinschalige woongebied met 15 appartementen, waarbij de bestaande bollenschuur met behoud van karakteristieke waarden herbouwd wordt en er achter de bollenschuur nieuwbouw gerealiseerd wordt.

Het initiatief blijft daarmee ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Raadpleging van de NSL-monitoringstool leert dat de jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5 ter plaatse van het projectgebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m3 (voor NO2 en PM10) en 25 µg/m3 (voor PM2,5) niet overschreden worden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

<u>Conclusie</u>

Voorliggend initiatief is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6}/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de transformatie van een voormalige bedrijfsperceel naar een kleinschalige woongebied met 15 appartementen, waarbij de bestaande bollenschuur met behoud van karakteristieke waarden herbouwd wordt en er achter de bollenschuur nieuwbouw gerealiseerd wordt.

Het initiatief wordt conform het bepaalde in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen beschouwd als een kwetsbaar object. Er dient te worden nagegaan of dit gevolgen heeft voor de externe veiligheid.

Uit een raadpleging van de risicokaart blijkt dat het projectgebied niet is gelegen in de nabijheid of binnen het invloedsgebied van risicobronnen, behalve de N208.

Uit de inventarisatie is gebleken dat over de provinciale weg N208 vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N208 bestaat voornamelijk uit lokaal bestemmingsverkeer. Doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen vindt niet over de N208 plaats. Dit leidt tot de conclusie dat het aantal transporten van gevaarlijke stoffen beperkt zal zijn. Het vervoer van gevaarlijke stoffen kan bestaan uit zowel giftige vloeistoffen, zoals de stof TDI1 naar Draka Interfoam, als explosieve gassen, zoals LPG.

Om een schatting te maken van de hoogte van de risico's is gebruik gemaakt van de vuistregels van de Handleiding Risicoanalyse transport (HART). De conclusie op basis van de vuistregels uit het HART is dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour PR=10-6 vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de N2082. Op basis van het HART wordt tevens geconcludeerd dat een groepsrisicoberekening voor de N208 niet nodig is en dat het groepsrisico minder dan 0,1 * de oriëntatiewaarde van het groepsrisico bedraagt, zowel in de huidige situatie als de toekomstige situatie.

In par. 1.2.4.2 van het HART zijn vuistregels voor het groepsrisico gegeven. Voor toepassing van de vuistregels zijn de aard van de transporten, de personendichtheid, de afstand van bebouwing tot de as van de weg en de vraag of sprake is van 1- of 2-zijdige bebouwing van belang. Aan de hand van de vuistregels kan worden vastgesteld of een GR berekening nodig is. Volgens vuistregel 1 is een schatting met behulp van de handleiding alleen mogelijk indien er geen LT3, GT4 of GT5 transporten plaatsvinden. Hierbij staat LT voor toxische vloeistof en GT voor toxisch gas. Van deze categorieën is alleen LT3 mogelijk relevant. Om te bepalen of dergelijke transporten plaatsvinden is bepaald in welke categorie TDI, dat vervoerd wordt naar Draka, valt. Voor de indeling in een categorie voor toxische vloeistoffen zijn het kookpunt, de dampspanning bij 20 graden celcius (P20) en de toxiciteit bij inademing door een rat per uur (LC50) van belang (bron: Indeling in stofcategorieën. Bron: Rapport 'Risico-inventarisatie wegtransport gevaarlijke stoffen Zeeland', d.d. februari 2006, opgesteld door Adviesgroep Aviv). Uit de chemiekaart voor TDI13 blijken de volgende relevante gegevens: - Kookpunt: 251°C; 524°K - Dampspanning bij 20°C (P20): 0,021 mbar - Toxiciteit bij inademing door een rat per uur (LC50): 0,11 ppm Uit de indelingscriteria voor stofcategorieën blijkt dat TDI in de stofcategorie LT2 valt. Geconcludeerd wordt dat voor het maken van een inschatting van de hoogte van het groepsrisico op basis van vuistregel 1 de handleiding toegepast mag worden. Een risicoberekening met het rekenprogramma RBMII is niet nodig. Voor toepassing van vuistregel 2 is alleen het aantal GF3 transporten per jaar van belang. Uitgegaan is van 52 GF3 transporten, een twee-zijdige bebouwing met een dichtheid van 100 personen/ha en een afstand van de woningen tot de wegas van 10 meter. Uit tabel 8 is af te lezen dat bij maximaal 250 GF3-transporten per jaar (bijv. LPG) het groepsrisico lager ligt dan 10 % van de oriëntatiewaarde. Een GR berekening is dan niet nodig. Bij een aantal GF3 transporten van 52 per jaar is de conclusie dat het groepsrisico lager ligt dan 0,1 * de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's binnen het projectgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten verplicht het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen.

Het Bevt geeft de regionale brandweer/Veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. De adviestaak omvat de mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omgang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten. Voor zover mogelijk wordt in dit hoofdstuk invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht.

In artikel 7 en 8 van het Bevt is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht waarbij de verantwoording dient in te gaan op de volgende onderdelen:

a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg en

b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg een ramp voordoet.

Bij het opstellen van de beperkte verantwoording dient tevens getoetst te worden aan het regionale beleid voor externe veiligheid, zoals vastgelegd in het Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland Rijnland uit 2014. Dit regionale beleidskader is integraal bij onderstaande beschouwing betrokken.

Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, dient binnen de planlocatie rekening te worden gehouden met verschillende scenario's, namelijk:

- Toxisch scenario

  Toxische vloeistoffen en gassen kunnen vrijkomen als de tankwagon of -container met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een walk. Bij een toxische plas zal deze vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven.

- BLEVE-scenario

  BLEVE is een afkorting voor "Boiling liquid Expanding Vapour Explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie). Er bestaat een koude en een warme BLEVE. Bij een koude BLEVE explodeert de tank meteen. Bij een warme BLEVE explodeert de tank als gevolg van een brandhaard.

Bestrijdbaarheid/beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om de 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 brandweerzorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van brandweer Nederland.

Uit bovengenoemde handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Het projectgebied is van twee kanten aanrijdbaar.

Zorgnorm

De brandweerzorgnorm 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 het plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden. Het projectgebied is goed bereikbaar binnen de zorgnorm van 8 minuten.

Bestrijdbaarheid per scenario

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxische scenario niet relevant.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Een koude BLEVE is niet te bestrijden omdat de tankwagen of meteen explodeert. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden.
Voor het voorkomen van een warme BLEVE dient een aangestraalde tankwagen tijdig te worden gekoeld en de brandhaard te worden geblust.

Zelfredzaamheid

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

Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied worden geen functies voorzien die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. lndien minder zelfredzame personen aanwezig zijn, wordt er van uitgegaan dat zij met behulp van zelfredzame personen in veiligheid kunnen worden gebracht.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof f mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3)

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden.

Eventueel aanwezige luchtbehandelingsinstallaties dienen met een handeling uitgeschakeld te worden. Aangezien het voorliggende plan nieuwbouw betreft, waar hoge eisen gesteld worden aan de luchtdichtheid van een gebouw, mag ervan uit worden gegaan dat deze panden voldoende kierdicht zijn.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron of gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn. Op basis van het bestaande wegennet/de bestaande omgeving kan afzijdig van de bron gevlucht worden.

Binnen het invloedsgebied van een BLEVE-scenario is vluchten het uitgangspunt waarbij gerealiseerd dient te worden dat indien daadwerkelijk een BLEVE dreigt, de vluchttijd bijzonder kort is. Feit blijft dat in geval van een calamiteit een vroegtijdige alarmering van levensbelang is om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. De mogelijkheden om te kunnen vluchten nemen toe door uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de risicobron af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door het gebouw zelf. In het voorliggende plan wordt via het bestaande wegennet gevlucht.

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 eerder genoemde scenario). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden.

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

Met het initiatief wordt geen nieuwe risicobron geïntroduceerd.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.8 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in

elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Een gelegitimeerde methode om aan deze scheiding van functies te toetsen betreft de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M).

In deze handreiking worden afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	**Richtafstanden tot rustige woonwijk**	**Richtafstanden tot gemengd gebied**
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Voorts dienen bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan de daarin opgenomen voorschriften te voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

<u>Beschouwing</u>

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de transformatie van een voormalige bedrijfsperceel naar een kleinschalige woongebied met 15 appartementen, waarbij de bestaande bollenschuur met behoud van karakteristieke waarden herbouwd wordt en er achter de bollenschuur nieuwbouw gerealiseerd wordt.

Woningen betreffen gevoelige functies welke bescherming genieten in relatie tot hinderfuncties. In de directe omgeving van het projectgebied zijn bedrijfsfuncties gelegen, namelijk een

aannemersbedrijf aan de Leidsestraat 126, een bedrijfsverzamelpand aan de Leidsestraat 124 (een administratiekantoor, een beveiligingsbedrijf, een ontwikkelingsbedrijf en een bedrijf voor decoratief stucwerk) en een glastuinbouwbedrijf ten westen van het projectgebied.

Voor het aannemersbedrijf (milieucategorie 3.2) aan de Leidsestraat 126 bestaat volgens de VNG-brochure een richtafstand van 50 meter, welke gezien het gemengde karakter van de omgeving verlaagd mag worden naar 30 meter. Deze afstand wordt gerespecteerd: de voorziene woningen zijn op 30 meter gelegen. Voorts wordt aangedragen dat er in 2018 in het kader van de uitbreiding van dit aannemersbedrijf een akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar industrielawaai/milieuzonering in relatie tot de woningen aan de Leidsestraat 128 en 132. De conclusie van dit onderzoek is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangezien deze woningen op veel kortere afstand tot het bedrijf gelegen zijn en dichterop de geluidbronnen van het bedrijf gelegen zijn dan het projectgebied, kan gesteld worden dat er ter plaatse van het projectgebied ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het projectgebied wordt daarbij ook afgeschermd door het tussenliggende pand aan de Leidsestraat 124.

Met betrekking tot het bedrijfsverzamelpand aan de Leidsestraat 124 kan het volgende gesteld worden. Ter plaatse is zijn bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 2 toegestaan. De bijbehorende richtafstand betreft 30 meter, welke binnen een gemengd gebied (waarvan ter plaatse sprake is) teruggebracht mag worden tot 10 meter. Aan deze afstand wordt voor wat betreft de afstand van gevel tot gevel voldaan, de onbebouwde gronden van het bedrijfsperceel grenst echter direct aan het projectgebied.

Daartoe is door onderzoeksbureau Windmill een onderzoek industrielawaai/milieuzonering (2 september 2021) uitgevoerd om de optredende geluidniveaus ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten in beeld te brengen. Het doel van het onderzoek is om inzicht te geven in de geluidemissie van de inrichting naar de directe omgeving. Hiertoe is de geluiduitstraling van de bedrijvigheid berekend op basis van de representatieve bedrijfssituatie en (akoestische) ervaringscijfers, opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen.

Het onderzoek heeft als doel om te onderbouwen dat ter plaatse van de relevante gevoelige functies in de directe omgeving van het projectgebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan bestaan.

Ten behoeve van de ruimtelijke afweging wordt aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai van 1999.

Naast de systematiek van de VNG wordt in het onderzoek tevens getoetst aan de normen uit het Activiteitenbesluit.

Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) ter plaatse van de nieuwe woningen ten hoogste 46 dB(A) in de dagperiode, 39 dB(A) inde avondperiode en 37 dB(A) in de nachtperiode (47 dB(A) etmaalwaarde) bedraagt. De richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie wordt hiermee gerespecteerd. Tevens wordt voldaan aan de standaard normstelling van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) is sprake van een goed woon- en leefklimaat

Het maximale geluidniveau (LAmax) ter plaatse van de planlocatie bedraagt ten hoogste 75 dB(A) in de dagperiode en 58 dB(A) in de avondperiode. De richtwaarde van 70 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie wordt in de dagperiode niet gerespecteerd. In stap 3 worden piekgeluiden vanwege aan- en afrijdend verkeer buiten beschouwing gelaten. Geconcludeerd wordt dat, gezien de relevante pieken optreden vanwege de voertuigen, wel wordt voldaan aan stap 3 van de VNG-publicatie. In de nachtperiode vinden geen relevante activiteiten plaats

Door het bevoegd gezag dient te worden afgewogen of de geluidniveaus acceptabel kunnen worden geacht. Er dient dan nader te worden gemotiveerd dat hogere geluidniveaus kunnen worden toegestaan (stap 3 VNG-publicatie). Argumenten om hogere geluidniveaus toe te staan, zijn:
- De optredende geluidniveaus worden veroorzaakt door voertuigen (personenauto's, bestelauto's). De voertuigen zijn van derden. De inrichtinghouder heeft geen invloed op de geluidemissie van voertuigen van derden. De voertuigen betreffen normale en moderne transportmiddelen die conform de huidige stand der techniek zijn uitgevoerd. Bronmaatregelen zijn niet realistisch.
- Overdrachtsmaatregelen zijn niet realistisch en niet wenselijk. Dit zou betekenen dat er een scherm op het inrichtingsterrein zou moeten worden geplaatst. Een dergelijk scherm is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk en belemmert bovendien de bedrijfsvoering van de inrichting.
- De richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie worden alleen in de dagperiode overschreden. In de avond- en nachtperiode worden de richtwaarden wel gerespecteerd. Hierdoor vindt geen slaapverstoring plaats.
- Er wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, waardoor de inrichting niet beperkt wordt in zijn akoestische milieubelangen.
- De optredende piekniveaus treden maar een beperkt aantal keren per dag op. Bovendien is de stijgsnelheid van de optredende piekniveaus minimaal, waardoor schrikreacties beperkt zijn.
- Om te voldoen aan een binnenniveau van 55 dB(A) dient ter plaatse een minimale gevelgeluidwering te worden behaald 75 – 55 = 20 dB(A). Aangezien er sprake is van nieuwbouw wordt, op basis van het Bouwbesluit, minimaal voldaan aan de geluidweringseis van 20 dB(A).

Bij beoordeling aan het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn maximale geluidniveaus vanwege laad- en losactiviteiten in de dagperiode (07:00-19:00 uur) niet van toepassing. Het maximale geluidniveau (LAmax) (exclusief laden/lossen) ter plaatse van de bestaande woningen bedraagt ten hoogste 58 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Op basis van het bovenstaande wordt gesteld dat er ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot de toegestane bedrijvigheid aan de Leidsestraat 124 en dat de gevestigde bedrijven niet belemmerd worden in de activiteiten als gevolg van de komst van de woningen.

Voor wat betreft het ten westen van het projectgebied gelegen glastuinbouwbedrijf (Fersflowers) wordt het volgende gesteld. Conform de systematiek van de VNG-brochure kan voor kassen van een tuinbouwbedrijf een richtafstand worden aangehouden van 30 meter (voor het aspect geluid en 10 meter voor geur en stof). Gesteld wordt dat het projectgebied deel uitmaakt van gemengd gebied waarmee de richtafstand voor geluid tot 10 meter verkleind kan worden. De kassen zijn

gelegen op een afstand van 5,2 meter van de beoogde woningen (de nieuwbouw achter de bollenschuur). Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstand.

In relatie tot alle hinderaspecten wordt aangedragen dat de appartementen uitgevoerd worden met een WTW-ventilatiesysteem. Het raam op de derde verdieping van de kopgevel, de gevel die het dichtst bij het glastuinbouwbedrijf gelegen is, betreft een vast raam: er is daarmee sprake van een dove gevel ter plaatse van de derde verdieping. De luchtaanzuig van het ventilatiesysteem is op het dak gelegen en bevindt zich minimaal 10 meter uit de erfgrens. Door deze opzet wordt de kans op eventuele hinder van geluid/stof/geur/gewasbeschermingsmiddelen sterk gereduceerd.

Voor wat betreft het aspect geluid kan aanvullend gesteld worden dat de relevante geluidbronnen van het glastuinbouwbedrijf, zoals de technische installaties, de verwerkingsruimten en de laad- en losactiviteiten, op grotere afstand van de woningen gelegen zijn. Zo is de binnen de kas gelegen technische installatie op minimaal 16 meter afstand gelegen en zijn de laad/losactiviteiten op minimaal 60 meter afstand gelegen. Deze afstanden zijn ruim groter dan de richtafstand van 10 meter. Met het oog op deze afstanden en het feit dat de bestaande woonpercelen aan de Leidsestraat 116 t/m 120a op kleinere of gelijke afstand van de kassen gelegen zijn, wordt gesteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan bestaan met het oog op geluid.

Voor wat betreft stof, geur en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt het volgende aangedragen. De kassen beschikken over dakdelen die geopend kunnen worden. Deze te openen delen zijn op 3 meter van de rand van de kas gelegen en daarmee op 8,2 meter van de kopgevel van het appartementengebouw. De dakdelen dienen om het klimaat in de kas te reguleren en om te voorkomen dat het te warm in de kas wordt. Het grootste deel van de tijd zijn de dakdelen en daarmee de hele kas gesloten, waardoor geen hinder voor de omgeving kan optreden. Gezien het gebruik van de kas voor het opkweken van bollen/planten kan gesteld worden dat deze activiteit niet in bijzondere mate geur of stof voortbrengt. Ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geldt dat deze alleen toegepast worden als de kassen gesloten zijn. Daarbij kent de Nederlandse toelatingsprocedure voor gewasbeschermingsmiddelen een aparte beoordeling van de risico's voor omwonenden van kassen. Pas als de modelmatig berekende blootstelling voor alle groepen onder de gezondheidkundige grenswaarden blijft, kan het middel worden toegelaten. Dat betekent dat er bij toepassing van de middelen geen gevaar is voor de gezondheid van omwonenden of omstanders. Aanvullend geldt dat de dominante windrichting in Hillegom zuidwest is; mocht het dak van de kassen geopend worden dan verwaaien eventuele stoffen, gezien de situering, niet in de richting van de beoogde woningen.

Aanvullend op bovenstaande motivering is ook door onderzoeksbureau Kragten een onderzoek naar industrielawaai (d.d. 28 juni 2022) uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het beoordelen van de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan rekening houdend met de milieurechten van deze nabijgelegen inrichting. Hiertoe is aansluiting gezocht bij de publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG): "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Daarnaast is onderzocht of de inrichting niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering. Uit het onderzoek, waarbij rekening is gehouden met een representatieve bedrijfssituatie (de representatieve bedrijfssituatie is gebaseerd op informatie verstrekt door de inrichtingshouder, online beschikbare informatie (website en luchtfoto's) en op vergelijkbare inrichtingen), blijkt het volgende:

Activiteitenbesluit milieubeheer

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) ter plaatse van de planlocatie bedraagt ten hoogste 39 dB(A) in de dag-, 40 dB(A) in de avond- en 38 dB(A) in de nachtperiode. In de dag- en avondperiode wordt voldaan aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. In de nachtperiode wordt enkel ter plaatse van de westgevel op de derde verdieping de standaard normstelling van 35 dB(A) uit het Activiteitenbesluit milieubeheer niet gerespecteerd. Het bevoegd gezag kan middels maatwerkvoorschriften een hogere waarde vaststellen of deze gevel dient op de derde verdieping als 'dove' gevel te worden uitgevoerd. Het bouwplan gaat uit van een dove westgevel op de derde verdieping.
Bij beoordeling aan het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn maximale geluidniveaus vanwege laad- en losactiviteiten in de dagperiode (06:00-19:00 uur) niet van toepassing. Het maximale geluidniveau (LAmax) (exclusief laden/lossen) ter plaatse van de woningen binnen het plan bedraagt ten hoogste 61 dB(A) in de dag- en avondperiode. In de nachtperiode treden er geen piekgeluiden op. Hiermee wordt voldaan aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Goede ruimtelijke ordening

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) ter plaatse van de planlocatie bedraagt ten hoogste 46 dB(A) in de dag-, 48 dB(A) in de avond- en 38 dB(A) in de nachtperiode (53 dB(A) etmaalwaarde). Dit geldt ter plaatse van de westgevel (deels dove gevel). Ter plaatse van de andere gevels bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten hoogste 42 dB(A) in de dag-, 45 dB(A) in de avond- en 35 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee wordt de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gerespecteerd.

Het maximale geluidniveaus (LAmax) ter plaatse van de planlocatie bedraagt ten hoogste 61 dB(A) in de dag- en avondperiode. In de nachtperiode treden er geen piekgeluiden op. Hiermee wordt de richtwaarde van 70 dB(A) en 65 dB(A) voor respectievelijk de dag en avondperiode uit stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gerespecteerd.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bedrijf niet in de mogelijkheden belemmerd wordt en dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen (inclusief de buitenruimten, aangezien aan de zijde van de buitenruimten geen grenswaarden overschreden worden) kan bestaan.

Met het initiatief wordt voorts een hinderfunctie richting de omgeving weggenomen (de bedrijfsfunctie verdwijnt); er wordt geen nieuwe hinderbron geïntroduceerd.

<u>Conclusie</u>

Het initiatief is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. .

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. 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;
- 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. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het voorliggend besluit onder de vierde optie valt. Het besluit kan niet geschaard worden onder een activiteit uit kolom 1. Zo is er geen sprake van een activiteit ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’. Deze conclusie wordt bekrachtigd door het volgende. Uit recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de uitspraak ECLI:NL:RVS: 201901464/1/R1 wordt geoordeeld dat een ontwikkeling die uitgaat van de sloop van een schoolgebouw, het invullen van dat gebied met 12 eengezinswoningen, waarbij het bebouwd oppervlak toeneemt en er sprake is van een functiewijziging, niet als een stedelijk ontwikkelingsproject gekwalificeerd kan worden.

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de transformatie van een voormalige bedrijfsperceel naar een kleinschalige woongebied met 15 appartementen, waarbij de bestaande bollenschuur met behoud van karakteristieke waarden herbouwd wordt en er achter de bollenschuur nieuwbouw gerealiseerd wordt. Gesteld kan worden dat het initiatief naar aard en omvang relatief kleinschalig is. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Aanvullend kan op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies gesteld worden dat de effecten van de voorgenomen ontwikkeling lokaal en zeer beperkt optreden. Wezenlijke cumulatieve effecten met andere ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet te verwachten.

Conclusie

Het Besluit m.e.r. is niet van toepassing, een (vormvrije) m.e.r. -beoordeling is niet aan de orde. Het Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan."

4.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen binnen of in de directe omgeving van het projectgebied.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect kabels en leidingen uitvoerbaar.

4.11 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijk initiatief kan tot wijzigingen in verkeerstromen en de parkeervraag leiden. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de transformatie van een voormalige bedrijfsperceel naar een kleinschalige woongebied met 15 appartementen.

Parkeren

Om de parkeervraag te bepalen is de benodigde parkeercapaciteit van de nieuwe functie berekend. Daarbij zijn de parkeernormen uit het gemeentelijke beleid (Parkeerbeleid Hillegom Nota parkeernormen d.d. 15 april 2016) aangehouden. Uit het beleid blijkt dat voor de projectlocatie de normen voor het buitengebied aangehouden dienen te worden. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de parkeerbalans.

Parkeerbalans

Conform Parkeerbeleid Hillegom d.d. 15-04-2016

wonen	cen-trum	overig Hillegom	buiten-gebied	eenheid	aandeel bezoekers
woning niet gestapeld > 150 m² bvo of gestapeld > 120 m² bvo	1,8	2,1	2,2	per woning	0,3 pp
woning niet gestapeld 80- 150 m² bvo of gestapeld 65 - 120 m² bvo	1,6	1,8	1,9	per woning	0,3 pp
woning niet gestapeld < 80 m² bvo of gestapeld < 65 m² bvo	1,4	1,6	1,6	per woning	0,3 pp
aanleunwoning	1,1	1,1	1,2	per woning	0,3 pp
kamerverhuur	0,7	0,7	0,7	per kamer	0,3 pp
kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,3	0,3	0,3	per kamer	0,1 pp
logies/huisvesting arbeidsmigranten	0,7	0,7	0,7	per kamer	0,1 pp

Bouwprogramma

9 x appartement BVO ± 56 m2 1,6 = 14,4 pp

6 x appartement BVO ± 90 m2 1,9 = 11,4 pp

Volgens de parkeernorm zijn er 25,8 parkeerplaatsen benodigd
27 parkeerplaatsen in situatie opgenomen -> voldoet

Uit de balans blijkt dat er in de nieuwe situatie 25,8, afgerond 26 parkeerplaatsen nodig zijn. Met het projectplan wordt rekening gehouden met de aanleg van 27 parkeerplaatsen

Verkeersbewegingen

In de bestaande situatie ligt er een bouwvlak met een oppervlak van 800 m2 op het perceel. Dit bouwvlak mag in theorie tot 12 meter hoogte worden bebouwd. Dit kunnen dus 4 bouwlagen worden. Een pand met een totaal bruto vloeroppervlak van 3200 m2 is dus denkbaar conform de vigerende planologische mogelijkheden. In het vigerende bestemmingsplan zijn functies zoals een bedrijf, kantoor, supermarkt en iedere andere vorm van detailhandel toegestaan. Deze functies kunnen gezien de bebouwingsmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan een veelvoud aan verkeer genereren ten opzichte van de toekomstige situatie met appartementen. Zo geldt er voor bijvoorbeeld een arbeidsintensief- bezoekersextensief bedrijf een verkeersgeneratie van 10 per 100 m2 bvo. Dit zou een verkeersgeneratie van 32 x 10= 320 verkeersverplaatsingen pet etmaal betekenen. Voor de toekomstige appartementen geldt dat dit 86 verkeersverplaatsingen genereert. Voor een bedrijfsfunctie ligt de piek net als voor woningen eveneens in de ochtend- en avondspits. Geconcludeerd moet dus worden dat zowel de totale verkeersgeneratie als de piekbelasting in de bestaande planologische situatie hoger ligt dan in de toekomstige situatie.

In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van 9 woningen in de klasse koop, etage, midden. Daarbij wordt, gelijk aan de uitgangspunten die Hillegom voor de parkeernormen hanteert, uitgegaan van matig stedelijk en buitengebied. Volgens de verkeersgeneratiecijfers van de CROW geldt voor dergelijke woningen een bandbreedte van 5,2-6. Voor de verkeersgeneratie wordt het midden van de bandbreedte aangehouden, dit sluit eveneens aan bij de keuze die door de gemeente bij de parkeerkencijfers is gemaakt. Dit resulteert voor deze woningen in een verkeersgeneratie van 5,6 per woning. Voor de zes appartementen in de voormalige bollenschuur wordt als uitgangspunt de klasse koop, etage, midden aangehouden. Dergelijke woningen kennen een verkeersgeneratiegetal van 6 (midden bandbreedte van 5,6-6,4). In totaal leidt het project daarmee tot een verkeersgeneratie van (50,4 + 36): 86,4 verkeersbewegingen.

Geconcludeerd kan worden dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project niet toeneemt in vergelijking met de bestaande situatie (het laatste gebruik van de kavel). Ook voor wat betreft de piekbelasting (spitstoeslag van 11% in verband met de gebruikerskarakteristiek van woningen) kan gesteld worden dat reeds functies toegestaan zijn die meer verkeer genereren en eveneens een piekbelasting tijdens de spitsuren kennen, zoals kantoren. De wegen in de omgeving van het projectgebied hebben voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen te verwerken. Er zijn geen problemen bekend met de verkeersafwikkeling in de omgeving van het projectgebied.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van een afwijkingsbesluit te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. De gemeente Hillegom heeft met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de vergunningverlening wordt het verplichte traject inzake het in kennis stellen van de omgeving en inzake de publicatieplicht gevolgd.

Op 22 mei 2021 heeft een informatiebijeenkomst voor omwonenden/eigenaren uit de omgeving plaatsgevonden. Een verslag van dit overleg wordt bij de aanvraag gevoegd.

De ontwerpvergunning heeft met bijbehorende documenten voor een periode van zes weken (fysiek) ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid geweest om zienswijze kenbaar te maken bij het college van B&W tegen de verleende omgevingsvergunning en tegen het genomen hogere waarde besluit. Een aantal omwonenden (6 huishoudens) heeft een zienswijze ingediend tegen de ontwerpvergunning en in ontwerp afgegeven verklaring van geen bedenkingen. Er zijn geen zienswijzen tegen het genomen hogere waarde besluit ingediend. De zienswijzen zijn behandeld in de nota van beantwoording, welke bij de stukken is gevoegd.

HOOFDSTUK 6: MOTIVERING

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van de transformatie van een voormalige bedrijfsperceel naar een kleinschalige woongebied met 15 appartementen.

Met het initiatief wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het projectgebied verbeterd. Zo wordt de bestaande bollenschuur met behoud van karakteristieke waarden herbouwd (de voorgevel en de noordgevel blijven behouden), waarbij latere aanbouwen verwijderd worden en het gebouw gerenoveerd en verduurzaamd wordt. Achter de bollenschuur, in de luwte van dit gebouw, wordt een nieuw bouwvolume opgericht dat qua vormgeving, stijl en situering op de omgeving afgestemd is. Het terrein krijgt in de nieuwe situatie een eenduidige en heldere stedenbouwkundige indeling en wordt goed landschappelijk ingepast; de bestaande rommelige situatie met buitenopslag komt daarmee ten einde.

In de voorgaande hoofdstukken is het relevante beleid in relatie tot het initiatief beschreven. Het initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het project uitvoerbaar in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.