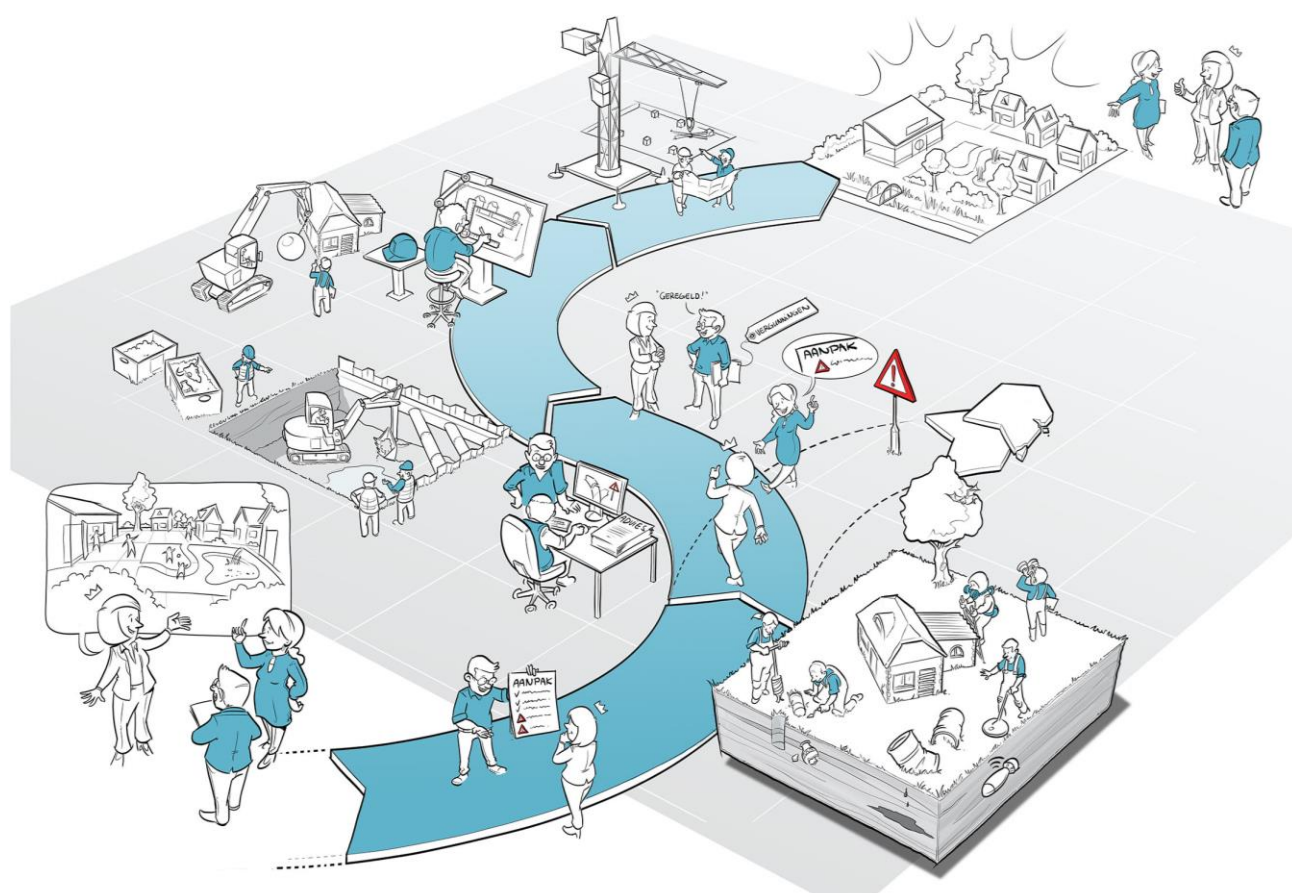


**Ruimtelijke onderbouwing
Margrietenlaan 8-8a te Hillegom**



Ruimtelijke onderbouwing
Margrietenlaan 8-8a, Hillegom

Datum	:	23 december 2021
Kenmerk	:	A0402-07/BHO/rap3.1
Auteur	:	Mevr. B. van den Hoed MSc
Vrijgave	:	ir. H.J. Breukelman MSc
Opdrachtgever	:	Dhr. B. Pompe Margrietenlaan 8 2182 BR Hillegom

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel van het project	5
1.3	Ligging van het plangebied	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
2.	Beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	13
3	Planbeschrijving	17
3.1	Planvoornemen	17
3.2	Verkeer en parkeren	18
4	Milieuaspecten	20
4.1	M.e.r.-beoordeling	20
4.2	Bedrijven en milieuzonering	20
4.3	Geluidhinder	23
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Stikstofdepositie	24
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Bodemgeschiktheid	26
4.8	Flora en Fauna	27
5	Watertoets	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Beleid	29
5.3	Beoordeling planvoornemen	31
6	Archeologie en cultuurhistorie	33
6.1	Archeologie	33
6.2	Cultuurhistorie	34
7	Uitvoerbaarheid	35
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.2	Financiële uitvoerbaarheid	35
7.3	Eindconclusie	35
8	Bijlagen	36

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plan betreft een transformatie van bedrijfswoning naar burgerwoning ter plaatse van de Margrietelaan 8 te Hillegom. Hiermee wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Door de verkoop van het huis in 2018, is op het aangrenzende perceel (Hillegom A 7992) de agrarische bedrijfsbestemming gestaakt. De woning wordt sinds 2018 gebruikt als burgerwoning en in een deel van de schuur achter de woning is de ontwerpstudio gevestigd welke een beroep aan huis vormt. De wens is om de schuur te gebruiken als beroep aan huis inclusief berging. Het beroep aan huis zal op bepaalde momenten meer dan 2 uur per dag worden gebruikt, waardoor het ook gezien kan worden als verblijfplaats. Op de woning zal een uit- en opbouw worden gerealiseerd aan de achterzijde.

De woning is gebouwd in 1937 en de achterliggende schuur is in 1951 toegevoegd. In de woningen woonden van origine een aantal werknemers van Royal van Zanten. Dit is een groot bloembollen- en teeltbedrijf en al 150 jaar actief in Hillegom en omstreken. De woning aan de Margrietelaan was sinds de bouw in gebruik als woning, echter is de bestemming in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1997' veranderd naar 'Agrarisch', waar dit in het bestemmingsplan van 'Landelijk Gebied 1978' nog 'Wonen' betrof. Deze bestemming wenst de opdrachtgever terug te krijgen.



Figuur 1: Betreffende woning Margrietelaan

Tabel 1: Gegevens locatie

Plaats	Hillegom
Locatie	Margrietelaan 8-8a
Perceel	Hillegom A 7991 en 7992
Aanleiding onderzoek	Afwijken van bestemmingsplan
Oppervlakte onderzoeksgebied	Ca. 620 m ²

1.2 Doel van het project

Het planvoornemen is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997, eerste herziening' vastgesteld op 05-08-2009 (codering: NL.IMRO.05340000BPLandGeb97Hrz-). Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het aantonen dat de afwijking naar burgerwoning en het gebruik van de schuur voor een beroep aan huis met berging past binnen een goede ruimtelijke ordening.

Ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient ter motivering van het afwijken van het bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden. Dit document voorziet daarin.

1.3 Ligging van het plangebied

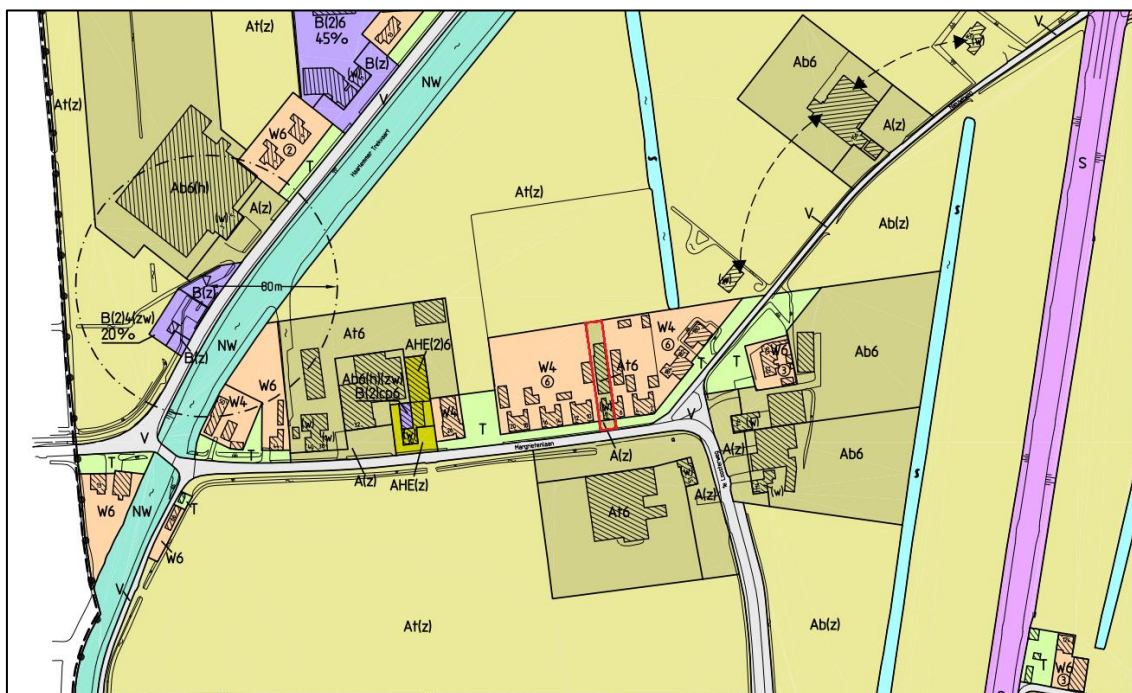
Het plangebied ligt ten noordwesten van Hillegom vlak bij de N206. Het plangebied ligt in het open landschap (bollenareaal) met verschillende agrarische bedrijven en de daarbij horende bedrijfswoningen. Zowel links als rechts van het plangebied bevinden zich verschillende woningen met de bestemming 'Wonen'.



Figuur 2: Ligging van het plangebied, geprojecteerd op een deel van de topografische gemeentekaart van Hillegom

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997, eerste herziening' vastgesteld op 05-08-2009 (codering: NL.IMRO.05340000BPLandGeb97Hrz-). Het plangebied kent de volgende bestemming: Agrarisch doeleinden – bollencultuur en tuinbouw. Waarbij de strook direct langs de Margrietelaan de nadere aanwijzing 'zonder gebouwen' kent.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan rond plangebied (rood omlijnd) – ruimtelijkeplannen.nl

Strijdigheid met het bestemmingsplan

Op grond van deze bestemmingen is de functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning inclusief uit- en opbouw en de afwijking om de bollenschuur te gebruiken voor een beroep aan huis met berging niet toegestaan.

Strijdigheid met het bestemmingsplan kan overeenkomstig artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden opgeheven met behulp van:

1. Binnenplanse vergunning;
2. Kruimelvergunning;
3. Uitgebreide omgevingsvergunning.

Gelet op de locatie van het planvoornemen in relatie tot het bestemmingsplan, zijn er geen binnenplanse afwijkmogelijkheden en valt het planvoornemen ook niet onder de zogenaamde kruimelgevallenregeling. Er dient daarom een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor het planologisch mogelijk maken van de gewenste ontwikkeling.

Deze ruimtelijke onderbouwing biedt het toetsingskader om de planologische aanvaardbaarheid te onderbouwen. Binnen het vigerende bestemmingsplan gaat artikel 18 in op Woondoeleinden. Onder artikel 18.8 wordt het bijzonder gebruiksvoorschrift genoemd:

18.8: Het is verboden hoofdgebouwen en erfbebouwing te gebruiken voor kantoor- en praktijkruimte, met dien verstande dat onder dit verbod niet valt het gebruik van gedeelten van deze bebouwing als kantoor- en praktijkruimten ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep, indien en voor zover:

- a. De woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;*
- b. De vloeroppervlakte van de kantoor- en praktijkruimte niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en erfbebouwing;*
- c. Ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimte kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.*

Het huidige planvoornemen zal met het nieuwe gebruik, waarbij een deel van de schuur gebruikt zal worden als onderdeel van een aan-huis-gebonden-beroep, onder deze regel vallen.

Het Omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij is op 15 juli 2021 vastgesteld. Dit Omgevingsplan geeft regels voor de fysieke leefomgeving en is van toepassing zijn op de woning aan de Margrietenlaan 8 in Hillegom.

In aanvulling hierop was de bestemming van het planvoornemen onder het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1978' Wonen. Het is onbekend waarom dit is gewijzigd onder het huidige vigerende bestemmingsplan. Echter, omdat de huidige bebouwing al voor 1951 aanwezig was, zal de wijziging terug naar 'wonen' prima passen binnen een goede ruimtelijke ordening.

In de volgende hoofdstukken komen achtereenvolgend het beleidskader, het planvoornemen en de milieuaspecten aan bod. Daarmee wordt aangetoond dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste en relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen.

2.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk betreffende de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving. De NOVI is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI vervangt de Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Nationaal Milieubeleidsplan en de Rijksnatuurvisie. De NOVI is vastgesteld ter voorbereiding op de Omgevingswet.

Van belang in de NOVI is het richting geven aan decentrale afwegingen en het gebiedsgericht werken. Het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten moeten meer samenwerken. De NOVI is gericht op 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie', 'duurzaam economisch groeipotentieel', 'sterke en gezonde steden en regio's' en 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'.

Barro

Het Barro richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn.

Conclusie rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn. Derhalve is onderhavig (particulier) initiatief niet Ladderplichtig.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en de beschrijving van de ruimtelijke structuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid met ambities en sturing. De provincie geeft hierin aan een uitnodigend perspectief te bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie bevat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- De provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- Het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- De natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Specifieke beoordeling wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer.

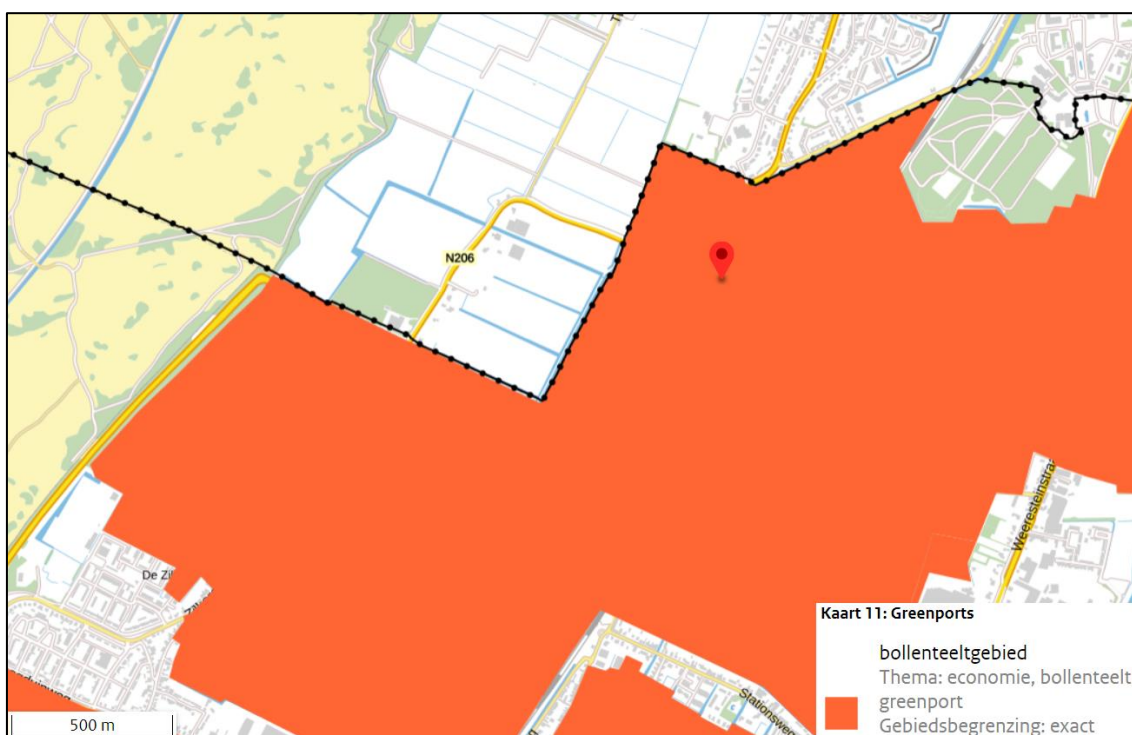
De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen. De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaat-robust ingericht en ingepast te laten zijn.

Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Omgevingsverordening

De beleidskeuzes uit de Visie, 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 verdere ontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek tot een vitale, economisch concurrerende en duurzame greenport is van provinciaal belang. In verband hiermee streeft de provincie naar herstructurering van het bollencomplex, landschapsverbetering en handhaving van het teeltareaal bollengrond. Het bollenteeltgebied is aangeduid op kaart 11 van de verordening. Binnen het bollenteeltgebied bevinden zich ook bedrijfsgebouwen, (bedrijfs)woningen met erf en de eventuele kassen van de bollenteeltbedrijven. De planlocatie bevindt zich binnen kaart 11 van de verordening.



Figuur 4: Uitsnede uit kaart 11, Bijlage II van de Omgevingsverordening

Luchthavenindelingbesluit Schiphol: 20Ke- contour

De planlocatie ligt buiten het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid, en buiten het beperkingsgebied van het LIB. Er is dus geen strijdigheid met het LIB.

Beoordeling planvoornemen

In de verordening, gaat artikel 6.17 specifiek in op gebieden aangewezen als Bollenteeltgebied. De gronden (ook de gronden binnen deze omgevingsvergunning) laten primair bollenteeltbedrijven toe.

Binnen de omgevingsverordening is bepaald in de begrippenlijst (Bijlage I) dat onder bestemmingsplannen ook een omgevingsvergunning uitgebreide procedure vallen (zie artikel 1.1. onder begrip bestemmingsplan, onderdeel d).

Lid 4 van artikel 6.17, maakt het mogelijk om middels een bestemmingsplanprocedure (in dit geval met behulp van een omgevingsvergunning) onder voorwaarden andere ontwikkelingen mogelijk zijn dan bollenteelt. Aangezien de agrarische bedrijvigheid, welke gekoppeld waren aan deze bedrijfswoning in het verleden al zijn beëindigd, is er geen sprake meer van actieve bedrijvigheid. In het kader daarvan is het niet mogelijk om van de huidige bedrijfswoning in juridisch zin een plattelandswoning te maken. Hierdoor is het enkel mogelijk om de woning om te vormen in een burgerwoning als bedoelt in de ISG Greenport Duin- en Bollenstreek. Dit is ook in lijn met zowel het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid. Immers, in het vigerende bestemmingsplan is onder artikel 12 lid 16 (wijzigingsbevoegdheid na bedrijfsbeëindiging) al rekening gehouden met het omzetten van voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

In paragraaf 2.1 is de Ladder voor duurzame verstedelijking al toegelicht. Daar is aangetoond dat er geen strijdigheid is. Ook is er geen strijdigheid met het LIB aangezien het plan niet binnen de grenzen van het LIB valt.

Greenport Duin- en Bollenstreek

Meer flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden voor het totale bollen- en sierteeltcomplex in de Duin- en Bollenstreek, met zijn productie, handel, distributie, onderzoek en promotie om te komen tot een Vitale Greenport, zonder daarbij het landschap verder te 'verrommelen'.

Dat is tezamen met het herstel van het karakteristieke (bollen)landschap in één zin de ambitie van Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016, waarmee op hoofdlijnen voortgeborduurd wordt op de ISG uit 2009. Deze visie heeft naast de economische dus ook een sterke ruimtelijke component (herstel en bevordering openheid bollenlandschap), anders dan bijvoorbeeld in het Westland.

Deze Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is een uitgave van de vijf samenwerkende gemeenten in de Greenport Duin- en Bollenstreek, naast Hillegom zijn dat Katwijk, Lisse, Noordwijk en Teylingen. De Greenport Duin- en Bollenstreek is nog altijd goed voor 60% van de wereldhandel en -export in bloembollen (met een welhaast monopolie op de hyacint), met een handelsomzet van 550 miljoen euro en een exportwaarde van 415 miljoen euro. Daarmee neemt deze regio circa 10% van het nationale productieareaal en de daarmee samenhangende productiewaarde voor haar rekening. Om dit aandeel te waarborgen en bollenteeltbedrijven zich economisch te laten handhaven, wordt in de ISG ingezet op herstructurering en schaalvergroting. Het regionaal beleid is er vooral op gericht ruimte te bieden aan greenport gerelateerde bedrijven, oftewel het mogelijk maken van investeringen die onmiskenbaar bijdragen aan de kwaliteit van de Greenport.



Figuur 5: Plangebied geprojecteerd op de ISG 2016

Het planvoornemen past binnen de regionale doelstellingen van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 (ISG 2016). Het plangebied ligt binnen de 'Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering en integratie wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex'. Voor dit gebied wordt aangegeven dat schaalvergroting noodzakelijk is om meer ruimte te kunnen bieden aan groei van het bollencomplex met behoud van de landschappelijke kwaliteit. Onder de schaalvergroting wordt er ook gekeken naar herstructurering. Betreffende herstructurering zijn er zowel links als rechts naast het plangebied reeds woningen met de bestemming 'Woondoeleinden' aanwezig. Het perceel is circa 10 meter breed liggend tussen aanwezige woningen. Deze breedte maakt het plangebied zeer onaantrekkelijk voor bollenteelt.

Door het plangebied de bestemming 'Woondoeleinden' te geven zal er minder verrommeling van het landschap ontstaan wegens de al aanwezige bestemming 'Woondoeleinden' rondom het perceel. In aanvulling hierop had in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1978' het perceel al de bestemming 'Woondoeleinden'. De aanwezige woning staat sinds 1937 en de aanwezige schuur is in 1951 gebouwd. Deze bebouwing zal blijven behouden. Omdat het om bebouwing gaat die er al voor 1978 stond met een woonbestemming kan worden afgezien van de financiële compensatie aan de Greenport Ontwikkelings Maatschappij

Aangezien er fysiek niets wordt toegevoegd of afgebroken, verandert er in ruimtelijke aspect niets aan de situatie. De huidige bebouwing blijft bestaan zoals het is. Hierdoor wordt gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot verdere verrommeling van het landschap, wat aansluit bij de ambitie van de ISG.

Conclusie provinciaal en regionaal beleid

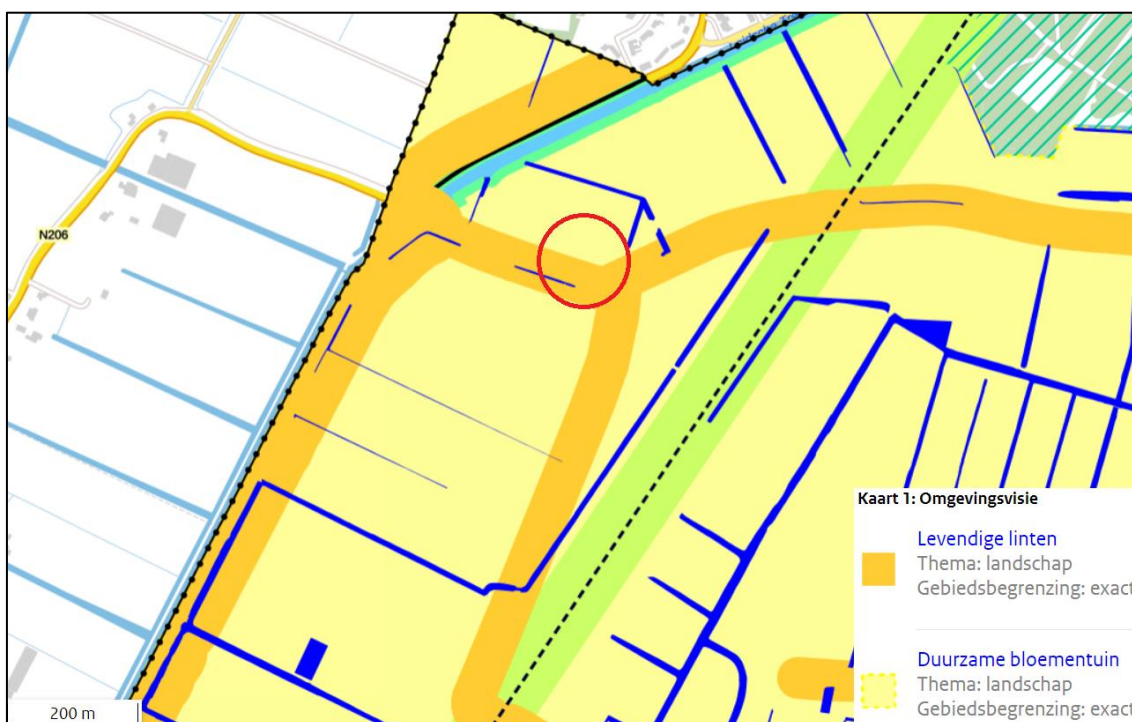
Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het provinciaal en regionaal beleidskader. Verrommeling wordt tegengegaan er de bebouwde ruimte wordt beter benut, omdat bollenteelt zonder teeltgrond nauwelijks aantrekkelijk is.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Hillegom 2030

Op 17 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Hillegom de Omgevingsvisie Hillegom 2030 'Heerlijk Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland' vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 15 juli 2021 geactualiseerd. Deze visie vervangt de Structuurvisie Hillegom 2008. In de visie worden de hoofdlijnen beschreven van de koers van Hillegom op weg naar 2030. Hierbij is duurzaamheid het leidende principe. In de Omgevingsvisie is Hillegom verdeeld in 6 deelgebieden. Per deelgebied zijn de belangrijkste karakteristieken en koersen omschreven, te weten:

- Duurzame bloementuin;
- Hollandse weides;
- Historisch hart;
- Heerlijke woonplaats;
- Werkplaats Hillegom; en
- Levendige linten.



Figuur 6: Plangebied in omgevingsvisie Hillegom 2030 aangegeven met rode cirkel

Het plangebied is gelegen in de Duurzame bloementuin en in de Levendige linten.

De koers binnen de gebieden Duurzame bloementuin bestaat in de Omgevingsvisie uit het volgende:

- Faciliteren van schaalvergroting en herstructurering bollenteeltbedrijven.
- Overgang naar 100% emissie loze en residuvrije teelt.
- Opwekken van duurzame energie.
- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit en verstrekken gebiedskarakteristieken.
- Benutten van recreatieve potenties.

- Verhogen biodiversiteit.
- Geen verslechtering milieukwaliteit.

Toetsing aan Duurzame bloementuin

De bestaande bebouwing blijft behouden. Aan de achterkant van de woning zal een uit- en opbouw worden gerealiseerd. Desondanks zal de ruimtelijke kwaliteit behouden blijven. De uitstraling van de omgeving blijft passend binnen de koers van Duurzame bollentuin aangezien het gebied achter de percelen beschikbaar blijft voor agrarische teelt. Het plangebied zal gebruikt worden als woning en beroep aan huis inclusief berging. De woning zal dezelfde uitstraling behouden. Met een woning en beroep aan huis zal geen grote toename in de verkeersaantrekkende werking zijn.

Er vindt geen verslechtering plaats van de milieukwaliteit, aangezien er enkel aan-huis-gebonden-beroepen plaats zullen vinden op het perceel. Dit zal gebeuren in de huidige aanwezige schuur.

Voor de Levendige linten geldt dat er wordt ingezet op:

- Verhogen van de woon- en leef kwaliteit;
- Versterken van de karakteristieken van het betreffende lint; en
- Creëren van aantrekkelijke entrees van Hillegom/ de Bollenstreek.

Levendige linten is opgedeeld in verschillende deelgebieden. Het planvoornemen valt onder 'tuinderslinten' hieronder wordt ingezet op:

- Behouden van de openheid en de verspreide bebouwingsstructuur;
- De linten beplanten met hagen: hagen zorgen voor aankleding van het landschap zonder de openheid van de strandvlaktes aan te tasten;
- Stimuleren van erfbeplanting met streekeigen beplanting: erfbeplanting versterkt het ensemble
- Van tuinderswoning en bedrijfsgebouwen en zorgt voor een groene uitstraling van het erf;
- Behouden van het overwegend agrarische karakter van de bebouwing;
- Bij nieuwe ontwikkelingen de woonbebouwing voorop de kavel plaatsen - evenwijdig aan de kavelgrens - en bedrijfsgebouwen achter de rooilijn van de woonbebouwing plaatsen.

Toetsing aan Levendige linten

Binnen het planvoornemen gaat het om een verandering van gebruik, er vindt geen fysieke verandering plaats en geen verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Duurzaamheid

De gemeente Hillegom hecht grote waarde aan het aspect duurzaamheid. In de visie is daarom de ambitie opgenomen om in 2050 een energie neutrale en een klimaat neutrale gemeente te zijn. Deze ambities zijn nader uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma duurzaamheid.

Toetsing aan het uitvoeringsprogramma duurzaamheid

Binnen het plangebied zijn reeds 42 zonnepanelen aangebracht op het dak van de schuur. Daarmee wordt ingespeeld op 'energie en klimaat'. De zonnepanelen brengen meer energie op dan wordt verbruikt. Daarbij wordt aangesloten op de ambitie 'duurzaam ruimtegebruik bij woningbouw' door binnen het bestaande woonbestand een woning uit te breiden en aan te passen naar de wensen van de bewoner. De uitbouw die wordt gerealiseerd, wordt gebouwd

met behulp van FSC-hout en andere duurzame materialen.

Woonprogramma 2020-2024: naar een duurzaam evenwicht

Op 9 juli 2020 is het woonprogramma vastgesteld door de gemeenteraad. Het woonprogramma vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De vraag hoe de woonaantrekkelijkheid van Hillegom versterkt kan worden, staat hierbij voorop. Gezien het feit dat dit planvoornemen enkel een planologische en geen fysieke verandering is, zijn er geen strijdigheden met het woonprogramma.

Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij

Het omgevingsplan Buitengebied en De Zanderij is op 15 juli 2021 vastgesteld. Dit betreft een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op grond van de Crisis- en herstelwet (Chw).

In het plan is opgenomen dat tot 3 jaar na inwerkingtreding van het omgevingsplan gebruik mag worden gemaakt van de gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 bood.

In het omgevingsplan zal voor het toetsen van ruimtelijke initiatieven gebruik worden gemaakt van open normen ten aanzien van bouwen en gebruik, die afwijken van het nu vigerende plan. Deze open normen zijn gelijk aan de koersen voor de betreffende deelgebieden uit de omgevingsvisie van de gemeente Hillegom. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen zullen daarom in de onderbouwing van de plannen aan moeten tonen dat het initiatief past binnen de koersen en doelstelling van de omgevingsvisie.

Het omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij is opgebouwd uit twee belangrijke elementen: 'Activiteiten' en 'Functies'. Voor wat betreft de 'Activiteiten' dient er gekeken te worden naar de activiteit 'Gebruik'.

Gebruik

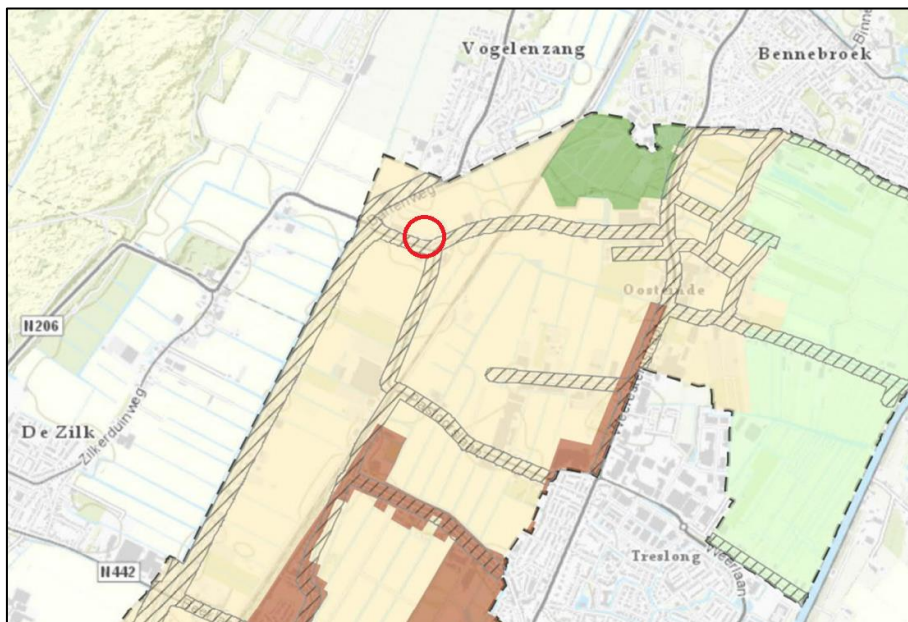
Artikel 2.7 (toegelaten activiteiten)

Om te toetsen aan het gebruik, wordt gekeken naar artikel 2.7 (toegelaten activiteiten). Daar is opgenomen welke activiteiten er zijn toegestaan. Hieruit volgt dat de bestaande legale gebruiksactiviteiten (lid a), gebruiksactiviteiten die het onderhoud en beheer van het gebied betreffen (lid b) en gebruiksactiviteiten toegestaan onder het voorheen geldende bestemmingsplan tot drie jaar na inwerkingtreding van het omgevingsplan (lid c) zijn toegestaan.

Aangezien voor alle leden geldt dat deze op dit moment (nog) niet van toepassing zijn (immers is het gewenste gebruik op dit moment ook nog niet planologisch vergund in het huidige bestemmingsplan), dient er gekeken te worden naar de overige leden van het artikel.

Artikel 3.2 en artikel 3.11 (toegelaten gebruiksactiviteiten)

Vervolgens blijkt uit lid 2a en 2d van artikel 2.8 dat ook zijn toegestaan, zaken die voldoen aan de algemene regels van de 'Duurzame bloementuin' (art. 3.2) en de 'Levendige linten' (art. 3.11). Uit de betreffende artikelen volgt dat de woning zoals voorzien niet zonder meer is toegestaan. Onder artikel 3.2 blijkt dat er enkel bedrijfsactiviteiten van grondgebonden bollenteeltbedrijven tot 100 m² zijn toegestaan. Onder artikel 3.11 blijkt dat er bedrijfsmatige activiteiten aan huis en nevenverkoop tot 100 m² van tuincentra zijn toegestaan. Dit betekent dat er een vergunning nodig is.



Figuur 7: Uitsnede Kaart: functies van het omgevingsplan met plangebied in rode contour

Artikel 3.3 en 3.12 (beoordelingsregels vergunning)

Gelet op de beoordelingsregels vergunning (respectievelijk artikel 3.3 en 3.12) volgt dat een omgevingsvergunning enkel verleend wordt indien de activiteiten in voldoende mate bijdragen aan de doelstellingen zoals benoemd in de betreffende afdelingen (respectievelijk artikel 3.1 en artikel 3.10).

Artikel 3.1 en artikel 3.10 (doel functietoedeling)

De desbetreffende artikelen over de 'Duurzame bloementuin' en de 'Levendige linten', zijn directe verwijzingen naar de huidige Omgevingsvisie. De gemeente heeft de doelstellingen uit de omgevingsvisie als open norm opgenomen in het omgevingsplan. Onder het kopje Omgevingsvisie Hillegom 2030 is al reeds vastgesteld dat dit plan past binnen de beschreven koersen van de beide deelgebieden. Ook vanuit het Omgevingsplan geldt dat de plannen de doelstelling van het omgevingsplan niet belemmeren.

Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het bovenstaande, vormt het gemeentelijk beleid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

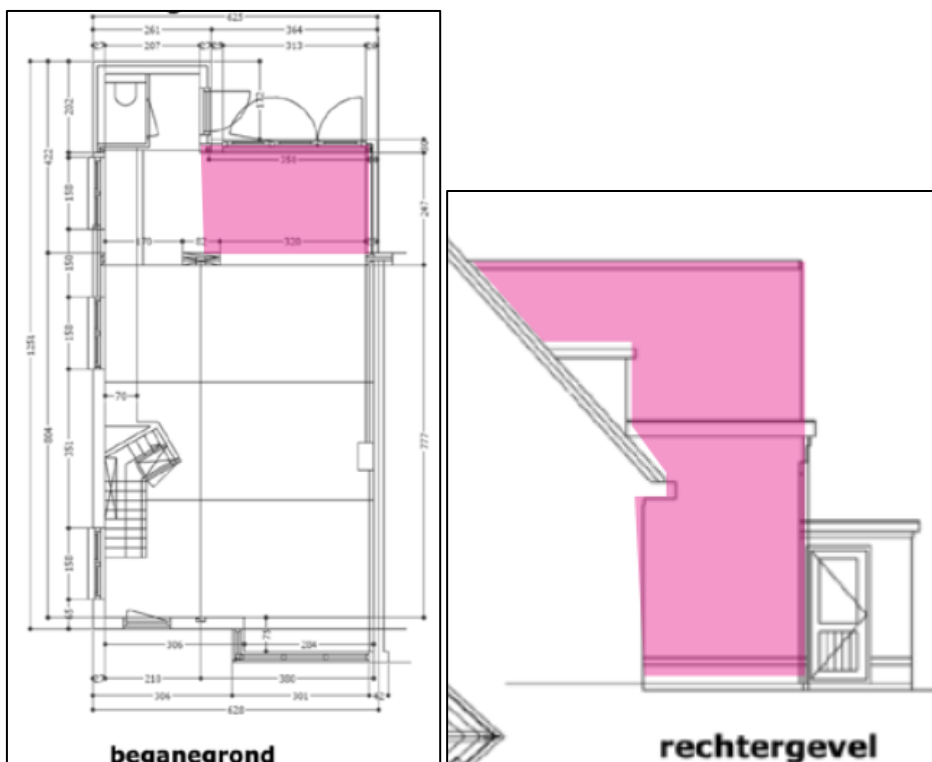
3 Planbeschrijving

3.1 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft een planologische afwijking van het bestemmingsplan om de bestaande bedrijfswoning aan de Margrietenlaan 8 te Hillegom te gebruiken als burgerwoning en de bollenschuur aan de Margrietenlaan 8a te Hillegom te gebruiken voor een beroep aan huis en berging bij de woning. Hierbij zal aan de achterzijde van de huidige woning een uit- en opbouw worden geplaatst. De uitbouw heeft een diepte van 2,5 meter, wordt circa 3,64 meter breed en circa 7 meter hoog. Aan de voorzijde wordt het kozijn in het dakkapel vervangen voor een betere isolatie.



Figuur 8: Woning Margrietenlaan 8 Hillegom



Figuur 9: Uit- en opbouw (roze vlak) aan de achterzijde van de huidige woning. Links de plattegrond van de eerste verdieping en rechts het nieuwe aanzicht van de rechtergevel.

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

De situatie omtrent de ontsluiting blijft ongewijzigd, voor dit aspect zijn er dan ook geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Parkeren

De gemeente Hillegom heeft parkeerbeleid vastgesteld voor haar grondgebied. Dit is gedaan middels het vastgesteld Parapluplan Parkeren met identificatienummer NL.IMRO.0534.pbpparkeren-va01. Hierin zijn de gemeentelijke parkeernormen voor zowel wonen als overige functies opgenomen.

Voorheen kon de juridische verankering van parkeernormen worden geborgd via de bouwverordening. Door wijzigingen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de juridische borging van dit parkeerbeleid nu te gebeuren via het bestemmingsplan. Om deze reden is voor het gehele grondgebied van de gemeente Hillegom een partiële herziening opgesteld, die aanvullend geldt op de vigerende bestemmingsplannen. De parkeernorm is gebaseerd op kencijfers van het CROW.

Het plan is getoetst aan de 'Nota parkeernormen' van de gemeente Hillegom. Deze is in 2016 vastgesteld. Met de bouw van een woning dient te worden voldaan aan de gestelde parkeernorm zoals genoemd in de Nota. Daarnaast is het algemene uitgangspunt van de Nota dat bij functieveranderingen de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden gerealiseerd.

Conform de Nota is de parkeernorm voor een woning met een beroep aan huis (in het buitengebied, een niet gestapelde woning met meer dan 150m² bvo) 2,4 parkeerplaatsen op eigen terrein per 100 m². Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 3,7 (156/100 x 2,4).

Naar boven afgerond is dat 4. Deze benodigde parkeerplaatsen zijn op het eigen terrein aanwezig. Daarmee wordt er voldaan aan de parkeernorm.



Figuur 10: Parkeermogelijkheden bij het terrein

Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op bovenstaande bevindingen vormt dit aspect geen belemmering voor het planvoornemen.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de belangrijkste milieu- en omgevingsaspecten in het kader van deze ontwikkeling.

4 Milieuaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het afwijken van een bedrijfswoning naar een burgerwoning valt strikt genomen niet binnen de definitie van kolom 1 'een stedelijk ontwikkelingsproject'. Bovendien wordt de drempelwaarde van 2.000 woningen met dit planvoornemen niet gehaald. Derhalve is het hier niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmering voor de voorgenen planontwikkeling.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

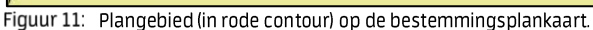
Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen ligt binnen een gemengd gebied. De richtafstanden kunnen dus met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat op het terrein een beroep aan huis gevestigd kan worden tot en met milieu categorie 1. Wegens de verlaging in richtafstand zal deze geen belemmering zijn voor de afwijking van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij de schuur wordt gebruikt voor een beroep aan huis.

De agrarische bedrijfsfuncties op de naastgelegen percelen aan de Margrietenlaan zijn reeds verdwenen. Dit gegeven vormt dus ook geen belemmering voor het planvoornemen. Met betrekking tot de agrarische functie gelegen aan de noord- en zuidkant van het perceel dient een richtafstand van 10 meter te worden aangehouden (na het verlagen van de afstandsstap in verband met een gemengd gebied. Hier wordt ook aan voldaan, zie onderstaand figuur.



Conclusie bedrijven en milieuzonering

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Er is voldoende afstand tussen de nieuwe woningen en bestaande (en toekomstige) bedrijven.

4.3 Geluidhinder

Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) in principe beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Er bevinden zich in de buurt van het plangebied geen grote lawaaimakers overeenkomstig bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), noch een gezoneerd industrieterrein conform artikel 40 Wgh (industrielawaai). Ook is er in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijn (railverkeerlawaai) en ligt het plangebied niet binnen een geluidszone ('20 Ke-contour') van een luchthaven (luchtvaartverkeer-lawaai).

Beoordeling planvoornemen

Aangezien in de huidige situatie al sprake is van een woning en dit in de nieuwe situatie niet wijzigt, is een beoordeling op het aspect wegverkeerslawaai niet aan de orde. Gelet op het feit dat er geen volledige nieuwbouw plaats vindt, de woning niet pal aan de weg ligt én de Margrietelaan een rustige weg is, wordt geconcludeerd dat een akoestisch onderzoek niet doelmatig is.

Conclusie geluidhinder

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect geluidhinder geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Beoordeling planvoornemen

Het plan betreft een afwijking van het bestemmingplan waarbij de bedrijfswoning gebruikt zal worden als burgerwoning. Gezien de omvang van het plan is dit plan 'Niet in betekenende mate' (NIBM). Dit betekent dat de afwijking niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie luchtkwaliteit

Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Stikstofdepositie

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. Deze wet heeft op een aantal aspecten wijzigingen aangebracht in de Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming.

Aanleiding van deze wet is onder ander de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 waardoor er voor projecten met een geringe depositietoename al een vergunningsplicht gold (op grond van artikel 2.7 en 2.8 Wet natuurbescherming). Met de wijziging zijn tijdelijke bouw-, sloop-, en aanlegwerkzaamheden partieel vrijgesteld voor stikstofberekening. De vrijstelling geldt uitsluitend voor:

1. Projecten die niet direct verband houden met het beheer van een Natura 2000-gebied en afzonderlijk geen significante gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied;
2. Tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg (met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen), en
3. De gevolgen van stikstofdepositie.

Door deze wijziging is daarom uitsluitend de gebruiksfase van de ontwikkeling verder gemotiveerd.

Beoordeling planvoornemen

Met het planvoornemen is er een fysieke verandering met de aan- en opbouw aan de achterzijde van het gebouw. Hierbij is er een tijdelijke uitstoot door de aanleg van de aan- en opbouw. Sinds 1 juli 2021 is er een nieuwe stikstofwet. Bij deze wet zijn tijdelijke bouwwerkzaamheden, als deze, partieel vrijgesteld van stikstof. Om deze reden hoeft de bouw- en aanlegfase niet te worden berekend. Voor de gebruiksfase geldt dat er geen verandering is in het aantal vervoersbewegingen aangezien er geen bewoners bij komen. Om die reden wordt geconcludeerd dat er geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr optreedt.

Conclusie stikstofdepositie

Per saldo leidt het planvoornemen niet tot een significante verandering in stikstofdepositie. Dit aspect vormt verder geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. Deze begrippen zijn in de wet eenduidig gedefinieerd, en in de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, en een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is. Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat er (beperkt) kwetsbare objecten (kunnen) worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6} /jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Indien het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico voorafgaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens (de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit). Gesteld kan worden dat aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron niet meetelt voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Beoordeling planvoornemen

In de nabije omgeving van het planvoornemen zijn geen risicobronnen gelegen. De afwijking heeft geen gevolgen voor het aspect externe veiligheid. In aanvulling hierop zal een bedrijf tot en met milieucategorie 1 ook geen belemmering vormen vanuit externe veiligheid voor zijn omgeving.

Conclusie externe veiligheid

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Bodemgeschiktheid

In opdracht van de heer Pompe is door IDDS een verkennend milieukundig bodemonderzoek en een grondonderzoek uitgevoerd. De onderzoekslocatie staat bekend als Margrietenlaan 8 te Hillegom.

Het onderzoek is, op verzoek van de gemeente, uitgevoerd ter onderbouwing van het bestemmingsplan en heeft zich alleen gericht op het verdachte punt, zijnde de voormalige bovengrondse hbo-tank.

Binnen het plangebied is naast de voormalige bovengrondse hbo-tank in het verleden een kweekloods aanwezig geweest. De oppervlakte van deze loods bedraagt circa 36 m². Deze oppervlakte is dermate klein dat een bodemonderzoek niet doelmatig is. Daarnaast is in de schuur die omgezet wordt naar een verblijfsfunctie een vloer van circa 15-20 cm beton gestort.

De doelstelling van het onderzoek is inzage te krijgen in het historisch gebruik van de locatie en het bepalen van milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem (grond en grondwater) ter plaatse van eventuele verdachte punten.

Op basis van de verkregen onderzoekresultaten worden de volgende conclusies gesteld:

Beoordeling planvoornemen

Milieuhygiënisch vooronderzoek

Gelet op de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie te worden verworpen. Er zijn geen verontreinigingen met minerale olie en BTEXNS aangetoond.

Beperkingen inzake de wijziging van het huidige bodemgebruik van de onderzoekslocatie worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Grondonderzoek

Op basis van de verkregen analyseresultaten wordt de partij grond, indien vergelijkbare resultaten worden gemeten tijdens een officieel Besluit bodemkwaliteit onderzoek, aan de hand van de gemeten gehalten ingedeeld als zijnde "Altijd toepasbaar".

Conclusie bodemgeschiktheid

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect bodemgeschiktheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Flora en Fauna

Bij het ruimtelijke plan toetst het bevoegd gezag aan de Wet natuurbescherming (Wnb). In het kader van deze wet moet niet alleen de invloed op beschermde soorten worden vastgesteld, maar ook of de ruimtelijke ingreep negatieve invloed heeft op beschermde (Natura 2000) gebieden. Doel van de quickscan is het toetsen van de plannen aan de Wnb, zodat inzichtelijk wordt welke maatregelen getroffen moeten worden om overtreding van deze wet te voorkomen.

Beoordeling planvoornemen

Soortbescherming

Uit de bureaustudie en biotooptoets komt naar voren dat de aanwezigheid van huismusnesten in het plangebied niet uitgesloten kan worden. De opstal in het plangebied beschikken over een geschikte dakgoot waar via huismussen onder de eerste rijen dakpannen kunnen komen. Hier kunnen de huismussen een nest hebben. Echter wordt dit niet verwacht gezien het versteende karakter van de binnenplaats en het veel meer geschikte leefgebied aan de overzijde van de straat (waar huismussen ook zijn waargenomen). Geadviseerd wordt om de eerste twee rijen dakpannen (tot de dakkapel) te lichten. Op deze manier kan gecontroleerd worden of er nestmateriaal aanwezig is onder de dakpannen. Indien dit niet het geval is, zullen de werkzaamheden geen effect hebben op beschermde nestlocaties van huismussen en kunnen de werkzaamheden aanvangen na oplevering van de notitie van het pannenlichten. Indien er wel nestmateriaal wordt aangetroffen, zal nader onderzoek moeten worden of huismussen het dak actief gebruiken als nestlocatie. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd tussen 1 april en 15 mei. Figuur 12 geeft weer welke locaties geschikt zijn voor de huismus.

Verder kunnen binnen het plangebied vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden. Algemene vogelsoorten die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd (15 maart – 15 augustus). Het advies luidt om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen te laten plaatsvinden of voor het broedseizoen te beginnen en continu door te werken tijdens het broedseizoen zodat vogels niet tot broeden komen in het plangebied. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, dient er een broedvogelinventarisatie gedaan te worden door een deskundig ecooloog.

Huismus

Voor het aantonen, dan wel uitsluiten van de huismusnesten onder de dakpannen, is gewerkt volgens één van de methodes in het Kennisdocument huismus van BIJ12. De conclusie naar aanleiding van dit extra onderzoek luidt dat het dak van het woonhuis niet in gebruik is als nestlocatie voor de huismus. Dit betekent dat de geplande werkzaamheden en ontwikkeling niet leidt tot een overtreding van de verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming hoeft dan ook niet aangevraagd te worden. De ontwikkeling kan, op ecologisch vlak, doorgang vinden zonder verder vervolg.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant versturend effect op soorten. Geadviseerd wordt om geen stikstofberekening uit te laten voeren.

Conclusie flora en fauna

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, inclusief pannen lichten voor huismusnesten. Er zijn geen nestplaatsen aangetroffen. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5 Watertoets

5.1 Algemeen

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m² verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m³ waterberging.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. Standstill beginsel: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).
2. Verbetering: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

5.2 Beleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau zijn het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Hillegom met name relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met, en in aanvulling op, de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente.

Waterbeheerplan 5: Waardevol Water

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samenwerken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer.

De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

Per 1 juni 2020 is een nieuwe Keur en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna een digitale watertoets moet uitwijzen of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a) Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b) Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c) Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d) Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

5.3 Beoordeling planvoornemen

De fysieke verandering aan de woning is minimaal. Er wordt een kleine uit- en opbouw gerealiseerd. Op onderstaande afbeelding is weergegeven dat er binnen het plangebied geen waterlichamen aanwezig zijn. Een nadere uitwerking van de Watertoets achten wij dan ook niet doelmatig.



Figuur 13: Aanwezige waterlichamen rondom het plangebied

Conclusie watertoets

Gelet op het voorgaande zijn er in het kader van de planontwikkeling geen water compenserende maatregelen nodig. Het aspect water vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

6 Archeologie en cultuurhistorie

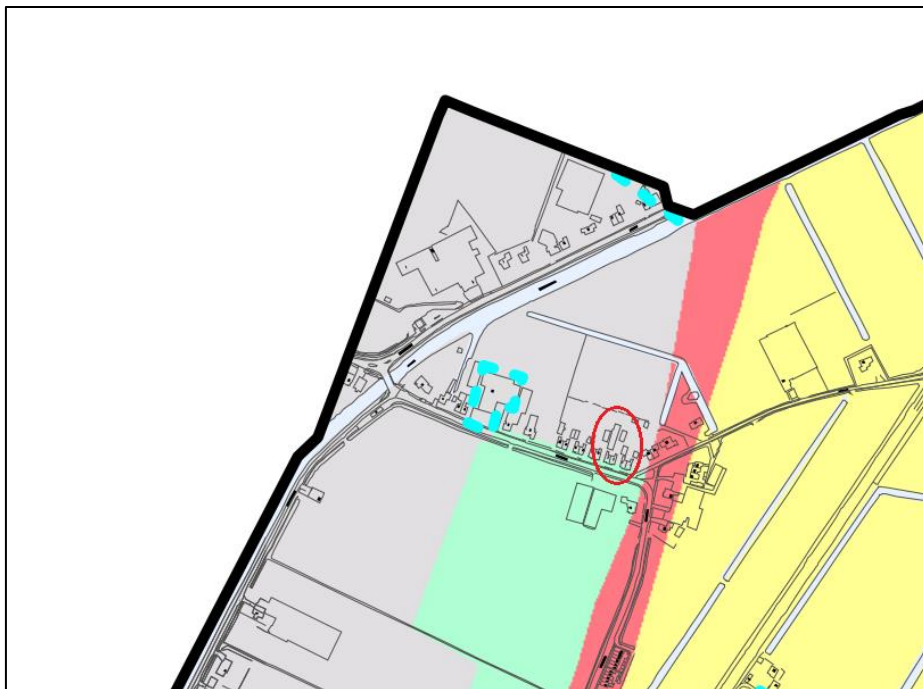
6.1 Archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valletta, ook wel de Conventie van Malta genoemd. Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Op 1 juli 2016 is de Wamz met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet, sindsdien dé wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Valletta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- Het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- Het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- De verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

De gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom hebben een archeologische verwachtings(waarden)kaart opgesteld waarin een archeologische verwachting aan elk gebied is toegekend in de vorm van 12 categorieën.



Figuur 14: Archeologische verwachtingskaart met het plangebied in de rode contour.

Beoordeling planvoornemen

Op de archeologische verwachtings(waarden)kaart van de gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom zijn twee categorieën toegekend aan het plangebied, zie onderstaande kaart. De voorkant van de woning ligt binnen de categorie 8, welke een zone met lage verwachting betreft. Voor deze categorie gelden vrijstellingsgrenzen tot 30 cm -mv en 1.000 m². Het overige plangebied ligt binnen de categorie 12. Categorie 12 betreft vrijgestelde gebieden rondom archeologische verwachtingen. De uit- en opbouw zal een kleine toevoeging zijn aan de achtergevel van het pand. Hiermee wordt de grens van 1.000 m² niet overschreden.

6.2 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de planlocatie is geen dubbelbestemming aangaande een cultuurhistorische vrijwaringszone van toepassing. In aanvulling hierop zullen er geen fysieke veranderingen plaatsvinden binnen het plangebied.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt is er geen belemmering voor het planvoornemen.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning, die gezien de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan de uitgebreide procedure kent. Op grond van artikel 2.12 van de Wabo is op de voorgenomen planontwikkeling afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit zes weken ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen betreffende het ontwerpbesluit. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging wordt beslist over de vaststelling.

De initiatiefnemer heeft de directe burens op nummer 6 en 10 op de hoogte gesteld van het planvoornemen en het volledige plan doorgenomen. De overige bewoners van de straat zijn ook op de hoogte gesteld, maar met minder details. Omdat de burens op nummer 6 bang waren dat de nieuwe plannen effect heeft op de zonuren op hun perceel is er een zonnestudie uitgevoerd om de burens gerust te stellen.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer of ontwikkelaar.

De kosten voor de hiervoor beschreven gewenste ontwikkeling en eventuele daaruit voortvloeiende planschadeclaims komen in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Er wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en het bevoegd gezag. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

7.3 Eindconclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en plangebied, zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

Er zijn naar onze mening geen zwaarwegende bezwaren aan te voeren tegen de realisatie van het plan.

IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
Noordwijk (ZH)

8 Bijlagen

- Verkennend milieukundig bodemonderzoek, uitgevoerd door IDDS met kenmerk *A0402-06/PBE/rap1*
- Grondonderzoek, uitgevoerd door IDDS met kenmerk *1805L527/COB/rap1*
- Zonnestudie
- Quicksan ecologie, uitgevoerd door IDDS met kenmerk *A0402-03/DME/rap1*
- Notitie dakpannen lichten, uitgevoerd door IDDS