

Toelichting





Omgevingsplan Noorder Leidsevaart 26, Hillegom

Identificatie	:	NL.IMRO.0534.BPNrdrLeidsevert26-VA01
Kenmerk	:	19082088 /JLA/BP-
Planstatus	:	Ontwerp [20 juni 2023] <i>aangepast 15 december 2023</i> Vaststelling [30 mei 2024]
Contactpersoon	:	V.C.A. Mientjes MSc

Inhoudsopgave toelichting

	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
1.		
	Huidige situatie en planbeschrijving	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Beoogde situatie	8
2.	2.3 Verkeer en parkeren	9
	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.	3.2 Provinciaal en regionaal beleid	11
	3.3 Gemeentelijk beleid	16
4.	Omgevingsonderzoeken	21
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.2	Bedrijven- en milieuzonering	22
4.3	Bodem	25
4.4	Ecologie	27
4.5	Externe Veiligheid	29
4.6	Geluidhinder	31
4.7	Luchtkwaliteit	32
4.8	Stikstofdepositie	35
4.9	Water	35
5.	4.10 M.e.r.-beoordeling	38
	Juridische aspecten	40
6.	5.1 Inleiding	40
	5.2 Opzet van de planregels	40
7.	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	41
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	41
6.3	Eindconclusie	41
	Bijlagen	43

Inleiding

1.1 Aanleiding

1. Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De gemeente Hillegom heeft ter voorbereiding en vooruitlopend op de invoering toestemming gekregen van de Rijksoverheid om te werken volgens de Omgevingswet (middels de 15^e en 17^e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet).

De gemeente heeft voor het grondgebied in 2018 de Omgevingsvisie Hillegom 2030 'Heerlijk Hillegom, duurzaam (proef)tuin van Holland' vastgesteld. Op 15 juli 2021 is deze voor de 2^e maal geactualiseerd. De gemeenteraad werkt de Omgevingsvisie verder uit in de vorm van een bestemmingsplan voor het Buitengebied en De Zanderij. Dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (hierna: Omgevingsplan) wordt de invoering van de nieuwe wetgeving, de ruimere mogelijkheden voor initiatiefnemers en de versnelde afhandeling van de vergunningaanvraag gerealiseerd. Op 15 juli 2021 is het Omgevingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Hillegom.

Dit planinitiatief voorziet in de realisatie van 2 GOM-woningen in het buitengebied van de gemeente Hillegom. Er is hiervoor een positieve reactie vanuit de gemeente op een principeverzoek. Naar aanleiding van dit principeakkoord is de initiatiefnemer verder gegaan met de planontwikkeling en is onderhavige wijziging van het Omgevingsplan opgesteld. Net als bij de vaststelling van het vigerende Omgevingsplan wordt onderhavig plan ook vastgesteld middels een bestemmingsplan verbrede reikwijdte.

Het plan betreft de sloop van het bestaande bedrijfsgebouw (loods van voormalig bloembollenexportbedrijf, sinds 2005 niet meer actief) en de nieuwbouw van twee GOM-woningen. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het omgevingsplan, omdat de realisatie van woningen niet passend is binnen de activiteiten 'gebruik' en 'bouwen'.

Van de toegestane activiteiten kan worden afgeweken indien de beoogde ontwikkeling passend is binnen de ter plaatse geldende functiekaart. In het omgevingsplan valt de planlocatie binnen de kaartlaag 'functies' onder het werkingsgebied 'Levendige linten' en 'Duurzame bloementuin'.

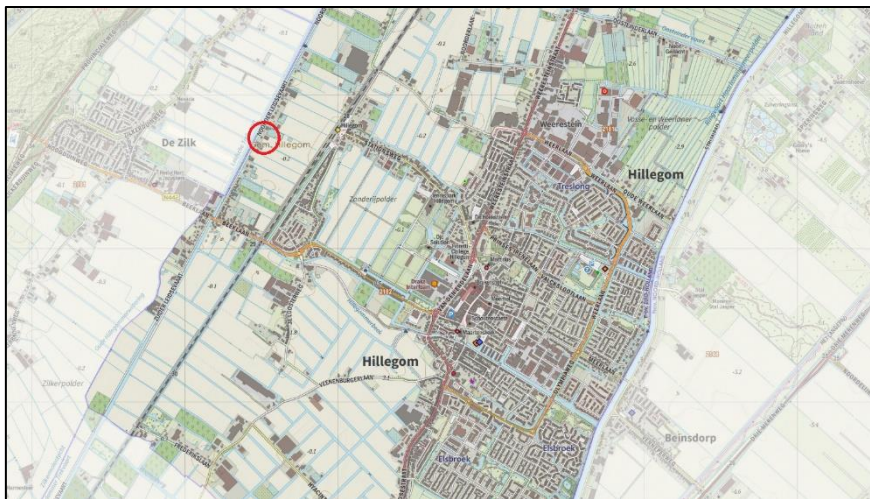
Onderstaand is het projectgebied weergegeven in relatie tot de directe omgeving.



Plangebied (rode contour)

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten westen van het Hillegom en ligt aan de trekvaart tussen Leiden en Haarlem. Tussen Lisse en Haarlem wordt deze trekvaart de Leidsche Trekvaart genoemd. De trekvaart fungeert als een natuurlijke grens tussen de gemeente Hillegom en de gemeente Noordwijk.



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

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het Omgevingsplan 'Hillegom Buitengebied en Zanderij' zoals vastgesteld op 15 juli 2021. In dit Omgevingsplan werkt de gemeente niet langer met bestemmingsplannen conform de SVBP 2012, maar zijn zogeheten werkingsgebieden toegekend aan de locaties. Het plangebied moet getoetst worden aan de werkingsgebieden:

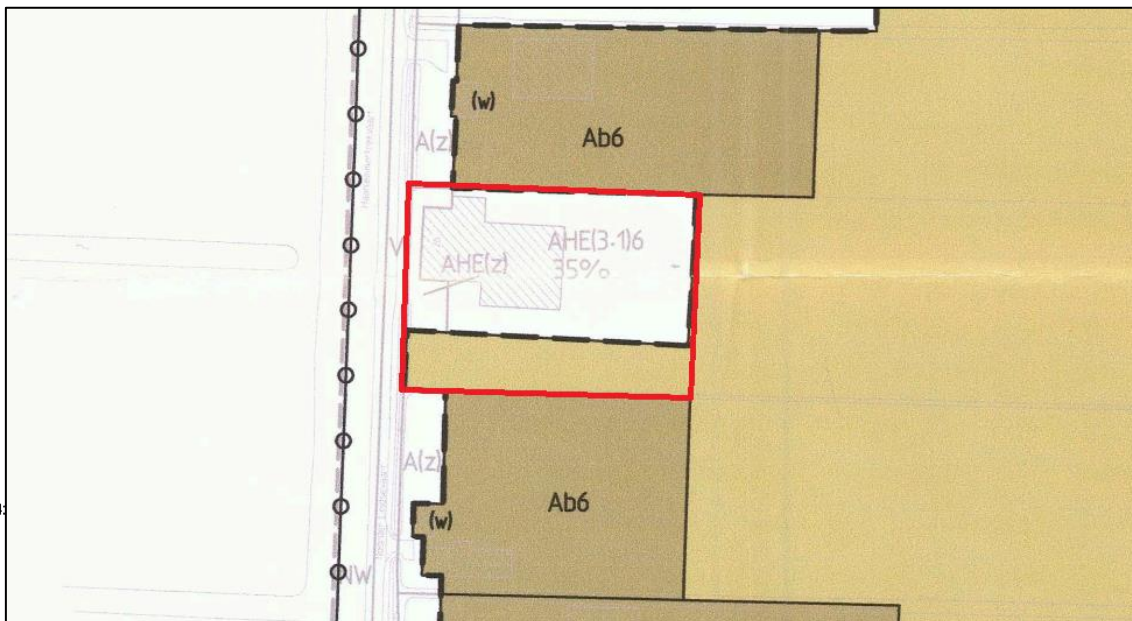
- Bouwen: 'bouwen'
- Bouwvlak: 'bouwvlak'
- Evenementen: 'Evenementen'
- Functies: 'Levendige linten' en 'Duurzame bloementuin'
- Herstructurering: 'herstructurering'
- Openbaar/niet openbaar: 'niet openbaar' en 'openbaar'



Uitsnede werkingsgebied 'Functies'

Figuur 3: Tevens is het plangebied gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997, eerste herziening' vastgesteld op 05-08-2009 (kenmerk: NL.IMRO.05340000BPLandGeb97Hrz-). Het plangebied kent de volgende bestemming:

- Agrarisch Handels- en exportbedrijf
- Agrarisch doeleinden – bollencultuur



Figuur 4:

Uitsnede bestemmingsplan rond plangebied (rode omlijnd) – ruimtelijkeplannen.nl

Strijdigheid met het Omgevingsplan

Woningbouw is in strijd met het voorgaande planologische regime. De voorgenomen activiteiten moeten passend zijn binnen de doelen van de onderliggende functies. In het Omgevingsplan valt de planlocatie binnen de kaartlaag 'functies' onder het werkingsgebied 'Levendige linten' en 'Duurzame bloementuin'.

Om de ontwikkeling van de nieuwe gewenste bebouwing en terreininrichting in juridisch-planologische zin mogelijk te maken, dient er een nieuw (postzegel)bestemmingsplan voor de locatie opgesteld te worden. Dit document voorziet daarin. In verband met het vastgestelde Omgevingsplan wordt aangesloten bij werkwijze van het Omgevingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit Omgevingsplan biedt een juridisch-planologische regeling, zodat binnen de kaders van dit plan enige flexibiliteit bestaat om de geplande ontwikkeling te realiseren. De toelichting voorziet in een nadere onderbouwing van de juridisch bindende stukken, de planregels en de kaartbladen. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de kaartbladen. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 3) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 5). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de kaartbladen.

Hoofdstuk 2 gaat in op het te realiseren plan met aandacht voor diverse specifieke onderdelen. Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader met relevant beleid voor dit planvoornemen. Er wordt onder andere gekeken naar het Rijks-, het provinciaal, het regionaal en het gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 behandelt integrale afweging op onderdelen van de fysieke leefomgeving en biedt verantwoording waarom dit plan ruimtelijk gezien passend is op deze locatie. De juridische beschrijving en de uitvoerbaarheid worden behandeld in respectievelijk hoofdstuk 5 en 6.

Huidige situatie en planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2. Op de Noorder Leidsevaart 26 staat op dit moment een (niet in gebruik zijnde) bollenteeltschuur (voormalig bloembollenexportbedrijf). Het volledige terrein is verhard. De bestaande zwaar verouderde gebouwen, waarvan het niet realistisch is om deze naar de normen van deze tijd te veranderen, dienen gesloopt te worden.



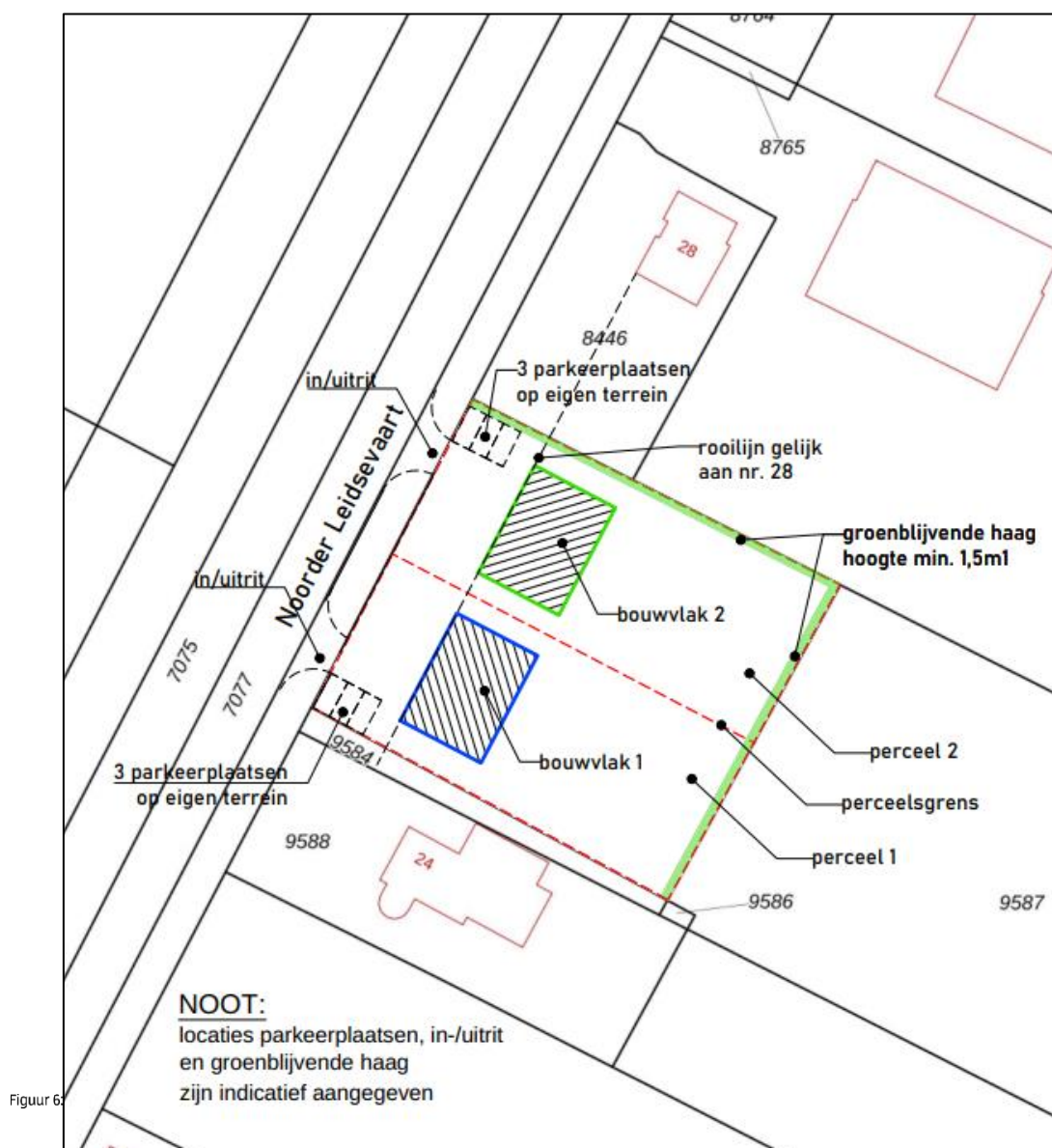
Figuur 5:

Luchtfoto plangebied

2.2 Beoogde situatie

De opdrachtgever is voornemens om twee woningen te realiseren aan de Noorder Leidsevaart 26 te Hillegom. De twee woningen worden in lijn gepland met de naastgelegen nummer 28.

Beide percelen bieden ruimte voor 1 woning met bijbehorende tuin en parkeerplaatsen. Rondom het gebied is een groenblijvende haag gepland ter afscherming.



Schetsvoorstel positionering woningen

2.3 Verkeer en parkeren

Parkeren

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 (in het buitengebied, een niet gestapelde woning met meer dan 150m² bvo) 2,2 parkeerplaatsen. Inbegrepen is een 0,3 aandeel voor bezoekersparkeren. Per woning dient er dus 3 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein.

Verkeer

Ten aanzien van de verkeersveiligheid is in de huidige situatie sprake van een uitrit op de Noorder Leidsevaart. In de nieuwe situatie blijft de uitrit van woningen gehandhaafd. Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking van het plan wordt getoetst aan de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'.

Hierbij is op basis van de omgevingsadressendichtheid van 439 uitgegaan van een niet stedelijk gebied in het buitengebied. Er is uitgegaan van licht verkeer dat via de Noorder Leidsevaart richting de Beeklaan rijdt. Conform de norm is er sprake van maximaal 8,6 voertuigbewegingen per etmaal. Voor 2 woningen resulteert dat in 17,2 voertuigbewegingen per etmaal.

Ten aanzien van de huidige situatie zorgt dit voor een afname van voertuigbewegingen. Op de locatie is namelijk op dit moment sprake van een industrie functie met een oppervlakte van 1.618 m² (conform de BAG Viewer). Volgens de CROW publicatie geldt er voor een bedrijf (arbeidsextensief/bezoekerextensief (loods/opslag) een norm van 5,7 voertuigbewegingen per 100 m². Dit zorgt voor 92,3 voertuigbewegingen per etmaal. Opgemerkt wordt dat hieronder ook vrachtverkeer valt, wat een andere impact heeft dan licht verkeer.

Gelet op de berekende afname van (92,2-17,2) 75 voertuigbewegingen per etmaal vormt het aspect verkeer niet tot een belemmering voor het planvoornemen.

Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3. Gezien de geringe omvang van de planlocatie is vigerend rijksbeleid hier niet bijzonder van toepassing. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte benoemt weliswaar de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor het land, maar het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten; decentralisatie is het sleutelwoord. Dit geldt ook voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende plangebied.

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. Derhalve is onderhavig initiatief niet ladderplichtig.

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.

3.2 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.

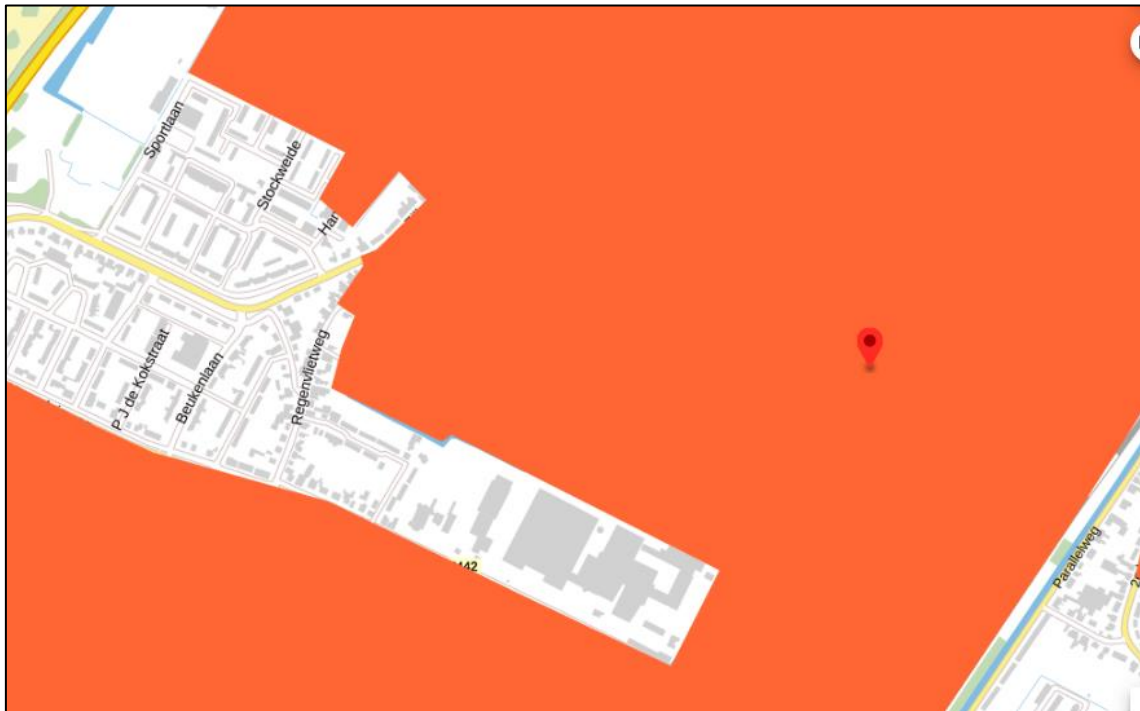
De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen. De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaat-robust 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. Omdat er sprake is van het vervangen van bestaande bedrijfspanden, waarmee verrommeling tegen wordt gegaan, wordt er voldaan aan het beleid van landschap verbetering (bevorderen openheid). Zie hiervoor ook de onderstaande afbeeldingen.



Uitsnede uit kaart 11, Bijlage II van de Omgevingsverordening

Figuur 7:



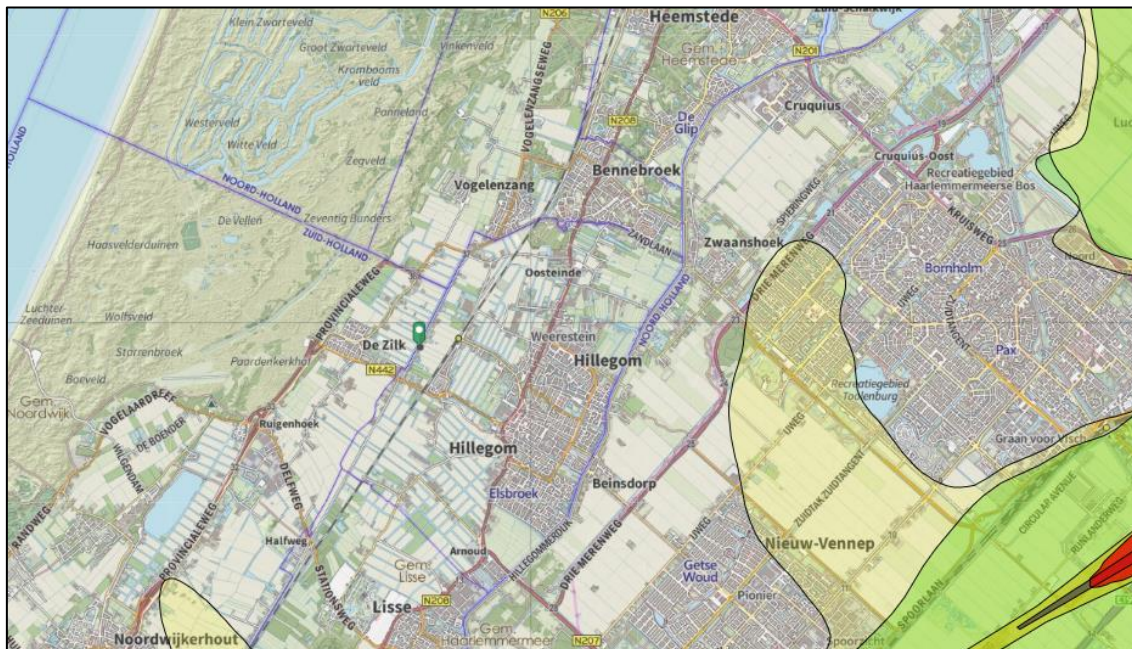
Figuur 8:

Luchtfoto huidige bebouwde situatie

Zoals op bovenstaande luchtfoto te zien is, is het plangebied in de huidige situatie volledig bebouwd. De twee toekomstige woningen zijn qua schaal en maat niet te vergelijken met de huidige bedrijfspanden. Deze zullen ten aller tijden bijdragen aan een meer open inrichting.

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.



Figuur 9: Uitsnede LIB Schiphol – gele cirkel rondom het plangebied

Beoordeling planvoornemen

Het plangebied is op kaart 11 'Greenports' aangeduid als 'bollenteeltgebied'. In lid 1 van artikel 6.17 van de omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden binnen bollenteeltgebied, primair bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven toelaat, alsmede de daarbij behorende voorzieningen.

In artikel 6.17, lid 4 is opgenomen dat in afwijking van lid 1 een bestemmingsplan kan voorzien in greenportwoningen als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin en Bollenstreek.

In het kader daarvan is het mogelijk om de huidige panden te slopen en te vervangen voor zogenaamde greenportwoningen als bedoeld in de ISG2016 Greenport Duin- en Bollenstreek. Dit is ook in lijn met zowel het provinciaal beleid als het gemeentelijk omgevingsbeleid. Er is een overeenkomst afgesloten met de Greenport Ontwikkel Maatschappij. Daarmee is er geen strijdigheid meer met het provinciaal beleid.

In paragraaf 3.1 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 greenportgerelateerde bedrijven, oftewel het mogelijk maken van investeringen die onmiskenbaar bijdragen aan de kwaliteit van de Greenport.

Figuur 10



Plangebied in ISG 2016 aangegeven met rode cirkel

Beoordeling planvoornemen

Wat betreft de realisatie van de twee Greenportwoningen is er een overeenkomst gesloten met de GOM. Hiertoe zijn 2 bouwtitels gekocht bij de Greenport Ontwikkel Maatschappij.

Het planvoornemen past binnen de regionale doelstellingen van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 (ISG 2016). Met de sloop van de schuur en de bouw van twee woningen wordt er een bijdrage geleverd aan de herstructureringsopgave omdat deze zorgt voor het tegengaan van verrommeling in het buitengebied en het vergroten van de openheid. Door de financiële bijdrage aan de GOM kan een landschappelijke kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd op deze en andere locaties in de bollenstreek door het opruimen van verrommeling.

Met de sloop van de schuur over de gehele breedte komt er een doorzicht tussen de huizen. Het totale bebouwde oppervlakte neemt af door de sloop en de nieuwbouw. Hierdoor zijn de zichtlijnen verbeterd. De openheid wordt hiermee verbeterd.

Conclusie provinciaal en regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het provinciaal en regionaal beleidskader. Verrommeling wordt tegen gegaan er de bebouwde ruimte wordt beter benut.

Conclusie Rijks, Provinciaal en regionaal beleid

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met Rijks, Provinciaal en regionaal beleid.

3.3 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. Op 15 juni 2021 is deze geactualiseerd. Deze visie vervangt de vastgestelde Omgevingsvisie in 2018. 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 koers omschreven, te weten:

- duurzame bloementuin
- Hollandse weides
- historisch hart
- heerlijke woonplaats
- werkplaats Hillegom
- levendige linten



Figuur 11: Plangebied in omgevingsvisie aangegeven met rode stip

Het plangebied is gelegen in de 'Duurzame bloementuin' en in de 'Levendige linten'. Aangezien het in verval geraakte bouwwerk wordt vervangen door twee nieuwe woningen, draagt dit initiatief bij aan de ambities van de Omgevingsvisie Hillegom 2030. Hieronder wordt dit verder toegelicht.

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

- Faciliteren van schaalvergroting en herstructurering bollenteeltbedrijven
- Overgang naar 100% emissieloze 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

Doordat het bestaande bouwwerk wordt gesaneerd, ontstaat er een opener landschap met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De uitstraling van de omgeving blijft passend binnen de koers van Duurzame bollentuin aangezien het gebied achter de woningen beschikbaar blijft voor agrarische teelt. Er vindt geen verslechtering plaats van de milieukwaliteit, aangezien er geen bedrijfsactiviteiten plaats zullen vinden op dit perceel.

Voor de Levendige linten geldt dat er wordt ingezet op:

- Verhogen van de woon- en leefkwaliteit
- Versterken van de karakteristieken van het betreffende lint
- Creëren van aantrekkelijke entrees van Hillegom / de Bollenstreek

Toetsing aan Levendige linten

Deze locatie is in de Omgevingsvisie aangewezen als een locatie binnen de boezemlinten. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- behouden van de verspreide bebouwingsstructuur
- behoud en versterking van het zicht op het water
- behouden van de asymmetrie: slechts aan één zijde bebouwing

In het buitengebied is het belangrijk dat doorzichten naar het achterliggende landschap worden behouden. Zo is het bijvoorbeeld niet toegestaan om Greenportwoningen te clusteren achter het lint, tenzij dit aansluitend aan de kern Hillegom plaatsvindt en hierbij geen waardevolle zichtlijnen worden weggenomen. In dit geval wordt er aangesloten bij de ambities voor het verbeteren van de leefbaarheid. Door aan te sluiten aan de bestaande lintbebouwing, wordt deze bebouwingsstructuur versterkt. Door het saneren van het bedrijfspand, draagt het bij aan de ambitie van het terugdringen van overlast en onveilige situaties als gevolg van (vracht)verkeer en bedrijfsactiviteiten, aangezien er geen bedrijf meer wordt gehouden.

Conclusie Omgevingsvisie

Het planvoornemen valt binnen de gebieden Duurzame bollentuin en Levendige linten. Door het saneren van het bedrijfspand en het toevoegen van 2 woningen, ontstaat er een opener landschap.

Woonprogramma Hillegom 2020-2024

In juli 2020 is het Woonprogramma Hillegom 2020-2024 vastgesteld. Daarin is de woningbehoefte beschreven en hoe Hillegom denkt te voldoen aan die behoefte. Uit het document blijkt dat in Hillegom de komende tien jaar 1.400 woningen moeten worden gebouwd om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. De helft daarvan zit al in de pijplijn, dus moet nog bepaald worden waar en hoe de resterende 700 woningen worden gebouwd. Het planologisch mogelijk maken van 2 woningen is in lijn met het woonprogramma.

Omgevingsplan

De gemeente Hillegom heeft op 15 juli 2021 het Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij vastgesteld. Dit betekent dat er ook aan het Omgevingsplan getoetst dient te worden.

Het Omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij' is opgebouwd uit twee belangrijke elementen: 'Activiteiten' en 'Functiegebieden'. Voor wat betreft de 'Activiteiten' dient er gekeken te worden naar de activiteit 'Gebruik'. Daarnaast is er ook gekeken naar afdeling 2.3 'Bouwen'. Eerst volgt de toetsing aan de activiteiten.

Artikel 2.11 (toegelaten activiteiten)

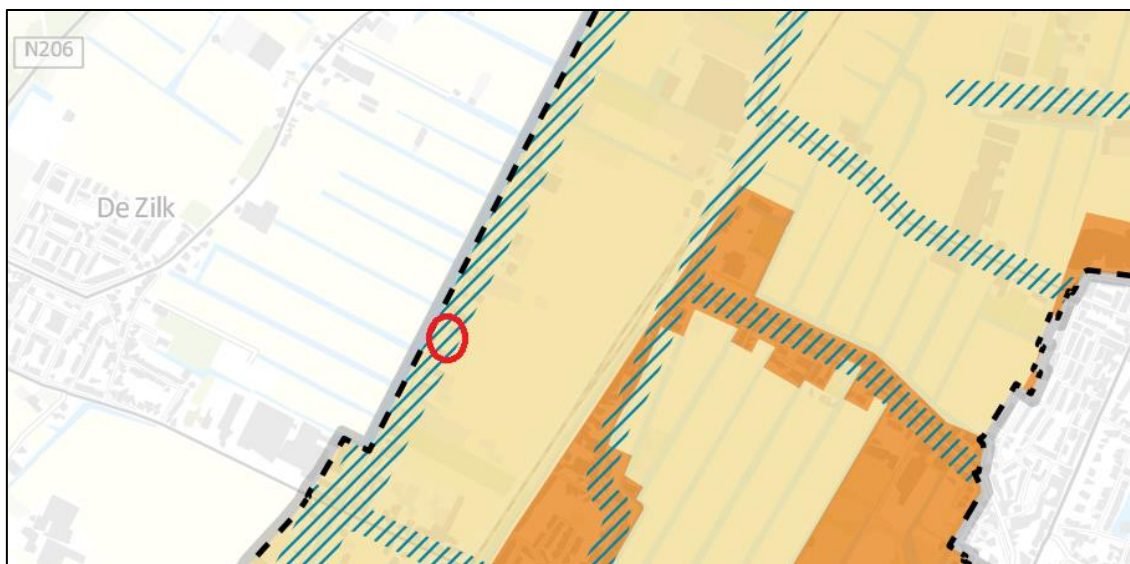
Om te toetsen aan het gebruik, wordt gekeken naar artikel 2.11 (toegestane activiteiten). Daar wordt verwezen naar lid e (Duurzame bloementuin) en lid h (Levendige linten). Dit zijn respectievelijk de gebruiksactiviteiten zoals omschreven in artikel 3.2 en artikel 3.11.

Artikel 3.2 en artikel 3.11 (toegelaten gebruiksactiviteiten)

Uit de betreffende artikelen volgt dat een woning zoals voorzien niet zonder meer is toegestaan. Onder artikel 3.2 blijkt dat er enkel bedrijfsactiviteiten van grondgebonden bollenteeltbedrijven

zijn toegestaan. Onder artikel 3.11 blijkt dat er onder de toegelaten gebruiksactiviteiten enkel bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan alsmede nevenverkoop tot 100 m² bij een tuincentrum. De activiteit wonen is niet direct toegestaan.

Dit betekent dat er een omgevingsvergunning nodig is.



Figuur 12: Uitsnede Kaart: functies van het (ontwerp)omgevingsplan

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.

Voor wat betreft de activiteiten bouwen, geldt het navolgende:

Artikel 2.16 (toegelaten activiteiten)

Om te toetsen aan de activiteit bouwen, wordt gekeken naar artikel 2.16. Daar is opgenomen welke activiteiten zijn toegelaten. Alle genoemde activiteiten onder het betreffende artikelen komen niet overeen met de uiteindelijk gewenste activiteit (het bouwen van 2 woningen). Conform artikel 2.17 (beoordelingsregels) kan er een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen worden verleend voor bouwactiviteiten dit passen binnen de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur en past binnen de beoordelingsregels van de desbetreffende functie(s). Daarbij wordt verwezen naar artikel 3.3 en 3.12.

Artikel 3.3 en artikel 3.12 (toegelaten gebruiksactiviteiten)

Uit artikel 3.3 (beoordelingsregels vergunning voor Duurzame bloementuin) en 3.12 (beoordelingsregels vergunning voor Levendige linten) blijkt vervolgens dat de vergunning verleend kan worden omdat de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan het doel uit artikel 3.1 en artikel 3.10 (zie beoordeling onder activiteit).

Vervolgens blijkt uit artikel 2.20 (beoordelingsregels) dat een vergunning als bedoeld in artikel 2.17 wordt verleend als de bouwactiviteit passend is binnen de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur, specifiek de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 3.3 'Duurzame bollentuin' en artikel 3.12 'levendige linten'.

Dit betekent dat er een omgevingsvergunning nodig is.

Conclusie Omgevingsplan

Het planvoornemen valt binnen de beoordelingsregels van de gebieden 'Duurzame bollentuin' en 'Levendige linten'. Uit de toetsing van de 'Activiteiten' en 'Bouwen' blijkt dat de woningen in lijn zijn met de doelen zoals beschreven staan in artikel 3.1 en 3.10. Zo vindt er met name ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats door het saneren van het alle bedrijfsbebouwing en het plaatsen van de twee woningen. Deze worden in de bestaande lintstructuur ingepast.

Conclusie gemeentelijk omgevingsbeleid

Gelet op het bovenstaande, draagt het plan bij aan de ambities van het gemeentelijk omgevingsbeleid.

Omgevingsonderzoeken

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Wetgeving archeologie

4. Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valetta (Malta). 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. Deze is per 1 juli 2016 met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet. Dit is sindsdien de wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta 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.

Beoordeling planvoornemen archeologie

Op grond van het vigerend bestemmingsplan (en omgevingsplan) geldt voor het plangebied geen archeologische verwachting. Vanwege diepe bodemverstoring is het gebied volledig vrijgegeven. Het aspect archeologie is dus geen belemmering voor het planvoornemen.

Wetgeving 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 (bijvoorbeeld van een molenbiotoop) van toepassing.

Hiernaast is artikel 2.78 van het Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij van de gemeente Hillegom van toepassing. Hierin is de specifieke zorgplicht opgesteld, waarbij verplicht is maatregelen te treffen om beschadiging of vernieling van cultureel erfgoed te voorkomen.

Beoordeling planvoornemen cultuurhistorie

Het plangebied vormt geen onderdeel van het beschermd stadsgezicht van Hillegom, noch bevinden zich beeldbepalende panden of monumenten in het plangebied. Het pand is geen Rijksmonument en deze komen ook niet voor op de Lijst van cultureel erfgoed. Het behouden van de panden is bouwkundig en economisch niet realistisch. Indien woningbouw mogelijk wordt gemaakt in het buitengebied, dienen dit vrijstaande GOM-woningen te zijn of woningen in een waardevolle bollenschuur.

In het “Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij” is op de projectlocatie de aanduiding “erfgoed licht” van toepassing. Door de sloop van de bollenschuur vervalt deze aanduiding. Met het toevoegen van twee vrijstaande woningen wordt het doorzicht verbeterd ten opzichte van de bestaande bollenschuur. Waardoor de locatie beter past in het bestaande gebied.

Aan de zorgplicht onder artikel 2.78 van het omgevingsplan wordt hiermee voldaan. De bollenschuur zelf heeft geen formele beschermingswaarde en staat niet op de lijst van de Regionale Collectie Bollenschuren. De transformatie draagt bij aan de gewenste openheid in het bollengebied wat de cultuurhistorische waarden van het gebied ten goede komt. Het doorzicht in het gebied wordt verbeterd door de toevoeging van 2 vrijstaande woningen ter vervanging van de massieve bollenschuur.

Conclusie Archeologie en cultuurhistorie

Naar verwachting worden geen archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen bodemversturende werkzaamheden. Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

Wetgeving

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 te allen tijde 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.

VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering 2009”

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering 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 vergunningsvrij 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.

Tabel 1: richtafstanden bedrijven in relatie tot omgevingstype gemengd gebied

Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied [m]
1	0
2	10
3.1	30
3.2	50

De omgeving van de Noorder Leidsevaart 26 kan aangemerkt worden als een rustig woonwijk en rustig buitengebied. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is er gekeken naar bedrijven welke relevant zijn in het kader van bedrijven en milieuzonering. Onderstaande tabel geeft de omliggende mogelijke hindergevoelige adressen weer. In de derde kolom is weergegeven wat de afstand wordt met de toekomstige bebouwing.

Tabel 2: Afstanden van de omliggende adressen in het kader van de Bedrijven- en milieuzonering

Adres	Functie	Categorie	Richtafstand [m]	Afstand [m]
Noorder Leidsevaart 32	Grth in bloemen en planten	2	30	118
Noorder Leidsevaart 29	Tuinbouw:- kassen met gasverwarming	2	30	30

Er wordt voldaan aan de richtafstanden van de bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Drift gewasbeschermingsmiddelen

In de nabijheid van het plangebied zijn bollenvelden. De bedrijfsvoering van de teler mag niet worden belemmerd door de woningen met tuinen en er dient ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn.

Uit uitgebrachte onderzoek van het RIVM blijkt dat er geen gezondheidsproblemen naar voren zijn gekomen die samenhangen met het wonen in de nabijheid van bollenteelt. Dit is door het Ctgb bevestigd. Dit komt mede omdat telers in de regel niet spuiten bij harde wind of een windrichting richting woningen of andere gevoelige bestemmingen. Om eventuele drift of andere kansen op aanwezigheid van gewasbeschermingsmiddelen bij de woningen en tuinen zoveel als mogelijk uit te sluiten wordt geadviseerd om een in de winter groenblijvende haag of andere groenblijvende begroeiing aan te planten aan de oostelijke en noordelijke kant van het plangebied.

Ondanks het feit dat er in de bollenteelt neerwaarts wordt gespoten en de hoofdzakelijke windrichting gunstig is, wordt geadviseerd een in de winter groenblijvende haag of beplanting van tenminste 2 meter hoogte aan te planten.

Omdat dichte, groene hagen en/of beplanting een drift-reducerende werking hebben kan op

deze manier (vrijwel) uitgesloten worden dat er gewasbeschermingsmiddelen op de woonpercelen terecht kunnen komen. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit is ook opgenomen in de werkingsgebieden.

Voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet een in de winter groenblijvende haag of andere groenblijvende begroeiing worden aangeplant en in stand worden gehouden aan de oostelijke en noordelijke kant van het plangebied. Het bouwblok van de twee woningen wordt vastgelegd middels het kaartblad 'Bouwvlak'. De nieuwe bebouwing valt binnen bouwvlak..

Onder de hiervoor genoemde omstandigheden wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De omliggende bollenteeltgebieden worden niet belemmerd als gevolg van dit plan.

Het volledige onderzoek van het locatie specifieke spuitonderzoek is opgenomen als bijlage.

Bedrijfsinventarisatie Noorder Leidsevaart 29

Omdat er sprake is van nieuw te realiseren geluidgevoelige functies, dient in het kader van de goede ruimtelijke ordening een akoestische beoordeling plaats te vinden vanwege de activiteiten van bestaande bedrijven gelegen in de omgeving van de te realiseren woningen. Tevens dient onderzocht te worden of het nabijgelegen bedrijf na realisatie van de plannen niet wordt belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Dit onderzoek is uitgevoerd door het geluidBuro. Ten behoeve van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. De geluidbelasting is tevens getoetst aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Op basis van de onderzoeksresultaten kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De berekende geluidniveaus voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op de gevels van de toekomstige woningen voldoen aan de richtwaarden waarmee kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit zoals deze gelden.
- In de representatieve bedrijfssituatie voldoen tevens de maximale geluidniveaus op de toekomstige woningen aan de richtwaarden waarmee kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit zoals deze gelden.
- De indirecte hinder voldoet met een waarde van 39 dB(A) in de dagperiode aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde volgens de circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer (Ministerie van VROM, 29 februari 1996)'.

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de toekomstige woningen er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en bestaan er vanuit een goede ruimtelijke ordening voor het aspect geluid geen belemmeringen voor de te realiseren woningen. Na realisatie van de plannen wordt Maatschap van der Linden en Zoon niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Het akoestisch onderzoek industrielawaai is als bijlage bijgesloten.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

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

4.3 Bodem

Wetgeving

In het kader van de Woningwet / Gemeentelijke Bouwverordening dient een bestemmingsplanwijziging en de daaruit (voortvloeiende) omgevingsvergunningaanvraag (activiteit bouwen) vergezeld te gaan van een rapportage met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

In verband met de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning is inzage in de milieuhygiënische bodemkwaliteit gewenst. Doel van het onderzoek is het vaststellen of het voormalige dan wel het huidige gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogt inzicht te verkrijgen in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem.

Beoordeling planvoornemen

In opdracht van Maatschap van der Linden en Zoon is door IDDS een nader- en aanvullend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek asbest uitgevoerd (kenmerk 1908M858/PMU/rap1 d.d. 3 februari 2020). Aanvullend is het asfalt op teerhoudendheid geanalyseerd. De onderzoekslocatie is gelegen aan de Noorder Leidsevaart 26 te Hillegom.

Aanleiding tot het uitvoeren van het nader bodemonderzoek is het aantreffen van een sterk verhoogd gehalte zink in de bovengrond ter plaatse van meetpunt 02 en 12 (aan de westzijde van voornoemde locatie) aangetoond in het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door APS-Milieu (rapport kenmerk R19-B464, versie 2, d.d. juli 2019).

Conform de Wet bodembescherming (Wbb) is het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de omvang en ernst (en eventueel urgentie, dan wel actuele risico's) noodzakelijk, indien voor de onderzochte parameter de bijbehorende tussenwaarde/interventiewaarde wordt overschreden.

Vanwege de bedrijfsactiviteiten van een bloembollen- en bloemknollenkwekerij is het gebruik van bestrijdingsmiddelen (hierna: OCB's) niet uitgesloten. In het recent uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is geen onderzoek verricht naar OCB's. In het kader hiervan dient de grond aanvullend te worden onderzocht op OCB's.

Tevens is in voornoemd onderzoek de grond onder de huidige verharding en onder de bebouwing niet onderzocht. De milieuhygiënische kwaliteit is onbekend en derhalve is aanvullend onderzoek verricht naar de kwaliteit van de grond. Daarnaast is in voornoemd onderzoek asbestverdacht materiaal op het maaiveld en plaatselijk zijn puinbijmengingen in de grond aangetroffen. Dit maakt de locatie asbestverdacht en dient een verkennend asbestonderzoek te worden uitgevoerd.

Resultaten

Op basis van onderzoeksresultaten van onderhavige onderzoek en voorgaand verkennend bodemonderzoek van APS-Milieu, d.d. juli 2019 (rapport kenmerk R19-B464, versie 2) is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten aanzien van zink in de grond in afdoende mate vastgelegd. Aan de hand van de verzamelde resultaten van de onderzoeken kan geconcludeerd worden dat de bovengrond ter plaatse van groenstrook naast de watergang sterk is verontreinigd met zink.

Vermoedelijk is de sterke verontreiniging met zink veroorzaakt door het op de kant zetten van bagger uit de watergang. De omvang van de verontreiniging in de bovengrond wordt geschat op circa 7,5 m³. Het bodemvolume is lager dan 25 m³. Er is, ons inziens, derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Sanering

Inmiddels is er ook een saneringsevaluatie geweest. Hieruit is gebleken dat de sterke verontreiniging met zink is verwijderd tot gehalten onder de tussenwaarden. Uit een schriftelijke beoordeling vanuit de Omgevingsdienst blijkt dat zij instemt met het behaalde resultaat en daarmee is de sanering van de verontreinigde bodem afgerond.

Conclusies algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit verharde terreindelen

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt geconcludeerd dat de grond ter plaatse van de uit- en inpandige verharde terreindelen licht is verontreinigd met kobalt, kwik, lood, zink, minerale olie, PAK en PCB. Tevens is in de bovengrond drins (OCB) aangetoond. Middels het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit in afdoende mate vastgelegd. De lichte verontreinigingen de grond geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek en vormen ons inziens geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusies asbest in grond

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt geconcludeerd dat in de grond een minimaal gehalte asbest is aangetroffen.

Middels het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten aanzien van asbest in afdoende mate vastgelegd. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek naar asbest in de grond en vormen ons inziens geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Asfalt voorterrein

Op basis van de resultaten van het onderhavige onderzoek wordt geconcludeerd dat het asfalt niet teerhoudend is.

Het volledige rapport met kenmerk 1908M858/PMU/rap1 is toegevoegd in als losse bijlage.

Conclusie bodemgeschiktheid

De bodemkwaliteit is met de uitgevoerde bodemonderzoeken in voldoende mate vastgesteld. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Ecologie

Wetgeving

Bij de aanvraag van een bestemmingsplanwijziging, 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 natuurgebieden zoals Natura 2000. Doel van de Quicksan 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

De bestaande zwaar verouderde gebouwen, waarvan het niet realistisch is om deze naar de normen van deze tijd te veranderen, dienen gesloopt te worden.

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Voor de start van de werkzaamheden moet worden vastgesteld dat geen broedende vogels aanwezig zijn omdat deze niet mogen worden verstoord. De zorgplicht uit de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing. Voorafgaand aan de werkzaamheden moet worden vastgesteld dat geen broedende vogels aanwezig zijn omdat deze niet mogen worden verstoord.

De ecologische Quicksan met kenmerk R&O19082088 is als bijlage toegevoegd.

In de bedrijfspanden, waar nog steeds opslag plaats vindt om de lopende financieringskosten enigszins op te vangen, heeft tot op heden geen enkele verandering plaats gevonden die van invloed kunnen zijn op de ecologische bevindingen.

Het bedrijfspand voldoet nog steeds aan de eisen van opslagruimte, het pand is wind en waterdicht. Er zijn geen interne of externe verbouwingen en of aanpassingen gedaan. Het opnieuw uitvoeren van een quickscan is dan ook niet doelmatig. Ter ondersteuning zijn er foto's gemaakt die de huidige situatie (oktober 2022) vastleggen.



Figuur 1

Foto 1 huidige situatie (vanuit de Noorder Leidsevaart)



Foto 2 huidige situatie vanuit de Noorder Leidsevaart



Foto 3 huidige situatie zijkant



Foto 4 huidige situatie achterzijde

Conclusie ecologie

Voorafgaand aan de werkzaamheden moet worden vastgesteld dat geen broedende vogels aanwezig zijn omdat deze niet mogen worden verstoord. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe Veiligheid

Wetgeving

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 vooraf gaan. 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

Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan 10^{-6} /jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart. Zie onderstaande figuur.



Figuur 1

Relevante risicobronnen bevinden zich op meer dan 700 meter van het plangebied – risicokaart.nl

Risicovolle inrichtingen

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er binnen een straal van minimaal 700 meter zich geen relevante risicobronnen bevinden (zie bovenstaand figuur). Voor zowel het PR (risicocontour) als het GR (invloedsgebied) geldt dat de planlocatie niet binnen de risicocontouren valt van bedrijven die zich op nog grotere afstand bevinden.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen spoorlijnen waarover transport van

gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Beperkingsgebied Luchthavensbesluit Schiphol (LIB)

Het plangebied is gelegen in het beperkingsgebied van het Luchthavenbesluit Schiphol (LIB). Echter, vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen. De bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen zijn lager dan de bouwhoogte van het bestaande bedrijfspand.

Conclusie externe veiligheid

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

4.6 Geluidhinder

Wetgeving

Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) 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 aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

Spoorweglawaaai

Het plangebied bevindt zich op meer dan 300 meter van de spoorlijn Leiden – Haarlem. De nieuw te realiseren woningen zijn daarmee gelegen buiten de geluidzone. Een toetsing is niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaaai

In opdracht van IDDS Ruimte & Ontwikkeling is door Het GeluidBuro een akoestisch onderzoek verricht naar de optredende geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaaai op de nieuw te realiseren woningen aan de Noorder Leidsevaart 26 te Hillegom.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de berekende geluidbelasting van de nabijgelegen gezoneerde weg (Noorder Leidsevaart) enkel op de voorgevel niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Voor deze overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde vanwege de Noorder Leidsevaart is een aanvraag van een hogere grenswaarde noodzakelijk.

Voor de aanvraag Hogere waarde wordt er voldaan aan de richtlijnen die door de Omgevingsdienst West Holland zijn vastgesteld.

De gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van de gezamenlijke wegen bedraagt maximaal 55 dB exclusief aftrek ex artikel 3.4 RMV 2012 (artikel 110g Wgh). Voor de nieuw te realiseren woningen moet worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de geluidwering van de gevels.

De karakteristieke geluidwering van de gevels moet voldoen aan het verschil tussen de geluidbelasting excl. aftrek en 33 dB, met een minimum van 20 dB. Aangezien de

geluidbelasting ten gevolge van de Noorder Leidsevaart 55 dB excl. aftrek bedraagt, dient de geluidwering minimaal 22 dB te bedragen. Bij aanvraag omgevingsvergunning zal aannemelijk gemaakt moeten worden dat hieraan wordt voldaan.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage bijgesloten.

Conclusie geluidhinder

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect geluidhinder (rekening houdend met het feit dat er een hogere waarden besluit genomen moet worden) geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

Wetgeving

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. In onderstaande tabel staan de grenswaarden zoals vermeld in bijlage 2 van de Wet milieubeheer weergegeven.

Tabel 3: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀ overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [µg/m ³]	Omschrijving
NO ₂ Stikstofdioxide	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM ₁₀ Fijnstof (grote deeltjes)	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uurgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
PM _{2,5} Fijnstof (fijne deeltjes)	25	Jaargemiddelde concentratie

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uurgemiddelde grenswaarde van PM₁₀ gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder AMvB en mr niet in betekenende mate (NIBM).

AMvB en mr niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid 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. De AMvB en Regeling "Niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie, maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

Beoordeling planvoornemen

De (negatieve) effecten van het project op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met behulp van de NIBM-rekentool (www.infomil.nl). Aan de hand van de toename van het aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of het project al dan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht.

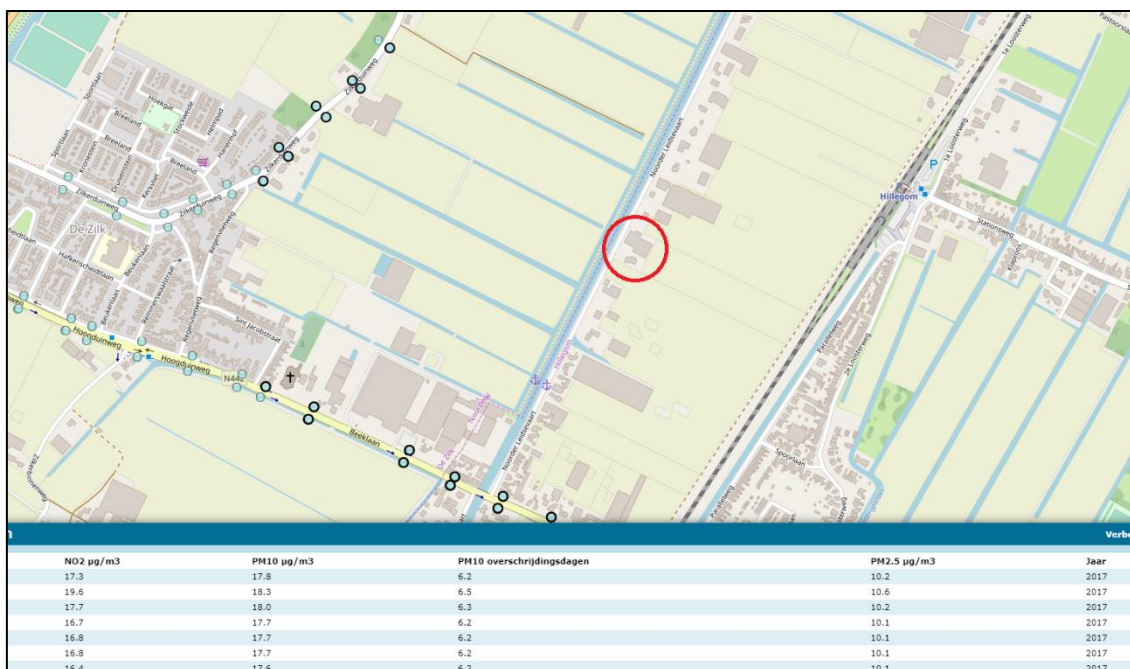
Aangezien de verkeersaantrekkende werking door de uitbreiding nihil is, zijn er geen (negatieve) effecten te verwachten voor wat betreft luchtkwaliteit (zie ook de uitgebreide toelichting onder 3.2 Verkeer en parkeren). Op grond hiervan kan gesteld worden dat de voorgenomen planontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven ter hoogte van het

plangebied voor het peiljaar 2017 (toetspunten gelegen langs de Van Berckelweg).



Figuur 18: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in peiljaar 2017 rond plangebied – NSL-monitoringstool

Uit bovenstaand figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ langs de gemonitorde wegen ter hoogte van het plangebied voor de voornoemde stoffen respectievelijk maximaal 19,6 en 18,5 µg/m³ is. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Deze is in het plangebied maximaal 10,7 µg/m³. De daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ van 50 µg/m³ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6.5 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 4: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀

Stof	Maximale achtergrondwaarde in de NSL monitoringstool [µg/m ³]	Jaargemiddelde grenswaarde conform de Wet milieubeheer [µg/m ³]
NO ₂	19,6	40
PM ₁₀	18,5	40
PM _{2,5}	10,7	25

Bovendien is de trend dat in de toekomst de emissies en daarmee gepaard gaande achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

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.

4.8 Stikstofdepositie

De uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 heeft een streep gezet door de tijdelijke vrijstelling van de stikstofuitstoot als gevolg van de sloop-, aanleg- en bouwphase, zoals opgenomen in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn). Hierdoor dient het stikstofonderzoek net als voorheen niet alleen de gebruiksfase te beslaan, maar ook rekening te houden met de sloop-, aanleg- en bouwphase. Bovendien zal met de intreding van de Omgevingswet ook een inspanningsverplichting gaan gelden om de stikstofuitstoot bij bouwprojecten te verminderen.

Door deze uitspraak dienen stikstofberekeningen te worden uitgevoerd zoals voor 1 juli 2021 het systeem was. Dit betekent dat zoals onder de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig kan zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Beoordeling planvoornemen

Deze berekening is opgesteld met behulp van AERIUS Calculator versie 2023.0.1.

De conclusie luidt dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt er daarom geen toename van de stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.

Het volledige rapport met AERIUS-uitvoeringsbestanden is als bijlage toegevoegd.

Conclusie stikstofdepositie

Per saldo leidt het planvoornemen niet tot een significante toename aan stikstofdepositie. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de plannen.

4.9 Water

Wetgeving

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.

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 is met name het beleid van het Hoogheemraadschap en van de gemeente 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.

Waterbeheerprogramma 6: Water wijst de weg

Op 8 februari 2022 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland het Waterbeheerprogramma 6 (WBP6) gepubliceerd. Dit programma beschrijft het waterbeheer voor de periode tussen 2022 en 2028. De ondertitel van het programma luidt: Water wijst de weg. Binnen het programma worden er 5 maatschappelijke opgaves benoemd, waar het Hoogheemraadschap de kerntaken aan koppelt:

- Bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
- Tegengaan van bodemdaling;
- Versterking van de biodiversiteit;
- Energieneutraal werken;
- Nederland circulair in 2050.

Per deelgebied heeft het Hoogheemraadschap een interactieve visiekaart gemaakt, met de 4 landschapstypen (veen, steen, zand en zout). Afhankelijk van het plangebied geldt een ander visie. Door de klimaatverandering stijgt de zeespiegel en wordt er meer water afgevoerd via de grote rivieren. Dit kan grote gevolgen hebben voor de (primaire) waterkeringen. Rijnland beschrijft in het WBP6 dat het als taak heeft het leefgebied, de inwoners en bedrijven te beschermen tegen overstromingen vanuit de zee, de rivieren en het regionale watersysteem. Voor het beschermen van het gebied is samenwerken van belang. Rijnland zorgt er op die manier voor dat er bij ruimtelijke plannen waterveiligheid wordt meegenomen. Ook de overige (water gerelateerde) onderwerpen zoals peilbeheer, het watersysteem en wateroverlast) komen

aan bod in het WBP6).

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

Per 1 juni 2020 is een nieuwe Keur (opvolger van de Keur 2015) 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. Zo zijn er voorwaarden compensatie verhard oppervlak. Indien een initiatiefnemer meer dan 500m² extra verhard oppervlak wil aanleggen is er compensatie in de vorm van open water vereist van 15% van het totale verharde oppervlakte. Als er boven de 10.000m² verhard oppervlak wordt aangelegd moet dit gecompenseerd worden aan de hand van een maatwerkberekening.

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 de watertoets uitwijst 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.

Beoordeling planvoornemen

De ontwikkeling vindt niet plaats in de nabijheid van een waterkering. Het initiatief voldoet aan het beleid van het hoogheemraadschap en heeft ook positieve gevolgen in het kader van klimaatadaptatie. De vermindering van verharding gaat lokale opwarming tegen en vermindert het versneld afvoeren van hemelwater.

Conclusie watertoets

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

4.10 M.e.r.-beoordeling

Wetgeving

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen 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 voorgenomen 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:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- b. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Beoordeling planvoornemen

De bouw van twee woningen valt niet onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als bedoeld in bijlage D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet nodig. Bovendien worden de bovengenoemde drempelwaarden met dit planvoornemen bij lange na niet gehaald. Derhalve is het hier niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

De bouw van twee woningen vallen niet onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als bedoeld in bijlage D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Er is geen sprake van een activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling en m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet nodig.

Juridische aspecten

5.1 Inleiding

5. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding van de van toepassing verklaarde werkingsgebieden Bouwvlak en Legalisering gebruik.

5.2 Opzet van de planregels

Voor de regels van dit plan wordt in zijn volledigheid verwezen naar het Omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij. Voor dit plan zijn enkel de werkingsgebieden 'Bouwvlak' en 'Legalisering gebruik' gewijzigd zodat ze ook van toepassing zijn op de planlocatie. Hierdoor wordt het mogelijk woningen te realiseren binnen het daarvoor nieuw aangewezen bouwvlak.

De regels die bij deze twee werkingsgebieden (en de overige) behoren, staan in het Omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij. Ten opzichte daarvan vinden geen inhoudelijke wijzigingen plaats. Op een paar punten zijn deze aangevuld met specifieke regels voor dit plan. Dit betreft met name artikel 2.17b (aanvullende beoordelingsregels) en artikel 2.44 (aanwijzing bladhoudende haag).

Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

6. Een Omgevingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. De voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het Omgevingsplan, zijn reeds bekend bij de directe omgeving. Zij zullen in het kader van de formele procedure betrokken worden bij het proces. Het ontwerpbesluit wordt per 20 december zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen betreffende het ontwerpbesluit. Vervolgens wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Vooroverleg

Het ontwerp Omgevingsplan is bij de wettelijke vooroverlegpartners voorgelegd. Hierop zijn enkele reacties binnengekomen.

De volgende reacties hebben niet geleid tot aanpassingen: Liander, Veiligheidsregio, Tennet en GOM.

De volgende reacties hebben geleid tot enkele tekstuele aanpassingen: Hoogheemraadschap, Omgevingsdienst West-Holland en CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek. De aanpassingen hebben betrekking op de motivatie van het ontbreken van aantoonbare cultuurhistorische waarden van de schuur en de bijdrage aan de openheid van het landschap die wordt beoogd met het plan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van woensdag 20 december tot en met dinsdag 30 januari ter inzage gelegen. Een ieder kon in die periode zijn of haar zienswijze indienen. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen hebben aanleiding geven tot aanpassingen van de toelichting van het bestemmingsplan. De aanpassingen hebben betrekking op de beoordeling van het planvoornemen aan het provinciaal beleid en op cultuur historische waarde.

Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Op 30 mei 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel om het bestemmingsplan vast te stellen. Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal gewaarborgd is. Zowel de gemeentelijke kosten, als de kosten van de initiatiefnemer zijn hiermee gedekt. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

6.3 Eindconclusie

Geconcludeerd wordt dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en projectgebied, zowel ruimtelijk als milieu hygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.



Bijlagen

7.

- Bijlage 1. Locatiespecifieke onderbouwing Noorder Leidsevaart 26
- Bijlage 2. Milieukundig bodemrapport Noorder Leidsevaart 26
- Bijlage 3. Quickscan Wnb Noorder Leidsevaart 26
- Bijlage 4. Akoestisch onderzoek gevel Noorder Leidsevaart 26
- Bijlage 5. Akoestisch onderzoek bedrijfsinventarisatie
- Bijlage 6A. Rapportage Stikstofdepositie Noorder Leidsevaart 26
- Bijlage 6B. AERIUS Bijlage Aanlegfase
- Bijlage 6C. AERIUS Bijlage Gebruiksfase



Omgevingsplan Noorder Leidsevaart 26, Hillegom

Identificatie	:	NL.IMRO.0534.BPNrdrLeidsevert26-VA01
Kenmerk	:	19082088 /JLA/BP-O
Planstatus	:	Ontwerp [20 juni 2023] <i>aangepast 27 november 2023</i> Vaststelling [30 mei 2024]
Contactpersoon	:	V.C.A. Mientjes MSc

© 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.



II. REGELS

Inhoudsopgave

Afdeling 1.1	Begripsbepalingen	5
Afdeling 1.2	Vooroverleg	5
Hoofdstuk 1.	Algemene bepalingen.....	5
Afdeling 2.1	Activiteiten	6
Hoofdstuk 2.	Activiteiten.....	6
Afdeling 2.2	Gebruik	7
Afdeling 2.3	Bouwen.....	8
Afdeling 2.4	Het onderhouden van houtopstanden	10
Afdeling 2.5	Evenementen.....	11
Afdeling 2.6	Waarborgen van de veiligheid.....	12
Afdeling 2.7	Beschermen van de waterbelangen	13
Afdeling 2.8	Beschermen van de gezondheid en van het milieu	14
Afdeling 2.9	Uiterlijk van bouwwerken, cultureel erfgoed en archeologie	14
Hoofdstuk 3.	Functies.....	20
Afdeling 3.1	Duurzame bloementuin	20
Afdeling 3.2	Heerlijke woonplaats	21
Afdeling 3.3	Hollandse Weides	21
Afdeling 3.4	Levendige linten	23
Hoofdstuk 4.	Planschade en kostenverhaal.....	25
Afdeling 3.5	Lokhorsterduin	23
Hoofdstuk 5.	Slotbepalingen	26
Afdeling 5.1	Legalisering bestaand gebruik	26
Afdeling 5.2	Overgangsrecht	26
Afdeling 5.3	Overige slotbepalingen	27

Regels

Algemene bepalingen

Afdeling 1.1 Begripsbepalingen

Hoofdstuk 1.

Artikel 1.1 (Begripsbepalingen)

Bijlage I bij dit plan bevat begrippen en definities voor de toepassing van dit plan.

Artikel 1.2 (Wijze van meten)

Bijlage II van dit plan bevat regels voor de wijze van meten voor de toepassing van dit plan.

Afdeling 1.2 Vooroverleg

Artikel 1.3 Vooroverleg aan de omgevingstafel

De gemeente Hillegom heeft een omgevingstafel met als doel het begeleiden van initiatiefnemers van activiteiten bij het vormgeven van die activiteiten.

Artikel 1.4 Samenstelling omgevingstafel

1. De omgevingstafel heeft een wisselende samenstelling. De omgevingstafel vertegenwoordigt alle relevante onderdelen van de leefomgeving bij een aanvraag omgevingsvergunning.
2. Als een initiatief bestaat uit het realiseren van een greenportwoning of het opwekken van duurzame energie wordt het oordeel van de raad betrokken bij het vooroverleg.

Artikel 1.5 Leidraad begeleiding

De tafel hanteert als leidraad bij het vormgeven van activiteiten het algemene afwegingskader uit de omgevingsvisie.

Artikel 1.6 Monitoring

In het belang van een goede monitoring:

- a. stellen burgemeester en wethouders jaarlijks een verslag op waaruit blijkt aan welke initiatieven medewerking is verleend en welke zijn geweigerd en hoe dit heeft bijgedragen aan de doelstellingen in de omgevingsvisie;
- b. wordt het verslag opgesteld met informatie van de omgevingstafel;
- c. het verslag wordt toegezonden aan de gemeenteraad en Gedeputeerde Staten.

Activiteiten

Afdeling 2.1 Activiteiten

Artikel 2.1 (toepassingsbereik)

De regels in deze afdeling zijn van toepassing op het verrichten van herstructureringsactiviteiten ter plaatse van het werkingsgebied 'herstructurering'.

Artikel 2.2 (aanwijzing Herstructureringsactiviteiten)

Als herstructureringsactiviteiten worden aangewezen:

- a. het wijzigen van grondgebonden bollenteelt klasse 1 naar ander gebruik van grond en opstallen;
- b. het wijzigen van grondgebonden bollenteelt klasse 2 naar ander gebruik van grond en opstallen;
- c. het aanleggen van een hoofdwaterring;
- d. het bouwen van gebouwen en bouwwerken buiten het werkingsgebied 'bouwvlak';
- e. het bouwen van gebouwen binnen het werkingsgebied 'bouwvlak' die niet waren toegestaan in voorheen geldende bestemmingsplannen, zoals opgenomen in bijlage III;
- f. het bouwen en toevoegen van een woning, niet zijnde vervangende nieuwbouw, niet zijnde in vrijkomende cultuurhistorische bebouwingen en niet zijnde een woning met functionele binding met een bedrijfsmatig verrichte activiteit binnen het bouwvlak.

Artikel 2.3 (normadressaat)

De regels in deze paragraaf richten zich tot degene die de activiteit verricht.

Artikel 2.4 (vergunning)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een herstructureringsactiviteit te verrichten.

Artikel 2.5 (Beoordelingsregels vergunning)

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 2.4 wordt alleen verleend als de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan:
 - a. de herstructurering van de Greenport Duin- en Bollenstreek, binnen het werkingsgebied 'herstructurering';
 - b. de revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek, binnen het werkingsgebied 'herstructurering';
 - c. het verbeteren van de kwaliteit van het landschap aan de hand van het 'Landschapsperspectief' in paragraaf 4.2 van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 (vastgesteld op 7 juli 2016) of diens rechtsopvolger;
 - d. het tegengaan van verrommeling van het landschap;
 - e. het versterken van natuur en ecologische verbindingzones.
2. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de herstructureringsactiviteit houdt het college van burgemeester en wethouders rekening met hoofdstuk vijf van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 (vastgesteld op 7 juli 2016) of diens rechtsopvolger.

Afdeling 2.2 Gebruik

§ 2.2.1. Openbaar gebied

Artikel 2.6 (toepassingsbereik)

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op gebruiksactiviteiten ter plaatse van het werkingsgebied 'openbaar'.

Artikel 2.7 (toegelaten activiteiten)

Alleen de volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:

- a. de bestaande legale gebruiksactiviteiten;
- b. gebruiksactiviteiten die het onderhoud en het beheer van het openbaar gebied betreffen; en
- c. tot drie jaar na datum van inwerkingtreding van dit plan: gebruiksactiviteiten zoals toegestaan in voorafgaand aan dit plan geldende ruimtelijke plannen.

Artikel 2.8 (vergunning)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gebruiksactiviteit te verrichten, anders dan de gebruiksactiviteiten bedoeld in artikel 2.7.
2. De vergunning wordt alleen verleend als:
 - a. ter plaatse van de functie 'Duurzame bloementuin' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.3;
 - b. ter plaatse van de functie 'Heerlijke woonplaats' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.6;
 - c. ter plaatse van de functie 'Hollandse weides' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.9;
 - d. ter plaatse van de functie 'Levendige linten' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.12;
 - e. ter plaatse van de functie 'Lokhorsterduin' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels bedoeld in artikel 3.14.

Artikel 2.9 (maatwerkvoorschriften)

Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen of aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden die betrekking hebben op de kwaliteit van het openbaar gebied.

§ 2.2.2. Niet openbaar gebied

Artikel 2.10 (toepassingsbereik)

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op gebruiksactiviteiten in het werkingsgebied 'niet openbaar'.

Artikel 2.11 (toegelaten activiteiten)

Alleen de volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan:

- a. de bestaande legale gebruiksactiviteiten;
- b. de gebruiksactiviteiten die gelegen zijn en genoemd zijn in de werkingsgebieden in afdeling 5.1;
- c. activiteiten die het onderhoud van niet openbaar gebied betreffen;
- d. tot drie jaar na datum van inwerkingtreding van dit plan: gebruiksactiviteiten zoals toegestaan in voorafgaand aan dit plan geldende ruimtelijke plannen;

- e. ter plaatse van de functie 'Duurzame bloementuin': gebruiksactiviteiten die voldoen aan de algemene regels functie Duurzame bloementuin, bedoeld in artikel 3.2;
- f. ter plaatse van de functie 'Heerlijke woonplaats': gebruiksactiviteiten die voldoen aan de algemene regels van de functie Heerlijke woonplaats, bedoeld in artikel 3.5;
- g. ter plaatse van de functie 'Hollandse weides': gebruiksactiviteiten die voldoen aan de algemene regels van de functie Hollandse weides, bedoeld in artikel 3.8;
- h. ter plaatse van de functie 'Levendige linten': gebruiksactiviteiten die voldoen aan de algemene regels van de functie levendige linten, bedoeld in artikel 3.11.

Artikel 2.12 (informatieplicht gebruiksaanwijzing)

Ten minste vier weken voordat een gebruiksactiviteit wijzigt, wordt het college van burgemeester en wethouders hierover geïnformeerd.

Artikel 2.13 (vereisten informatieplicht)

Burgemeester en wethouders stellen een formulier vast ten behoeve van de informatieplicht als bedoeld in artikel 2.12.

Artikel 2.14 (vergunning)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gebruiksactiviteiten te verrichten, anders dan de gebruiksactiviteiten, bedoeld in artikel 2.11.
2. De vergunning wordt alleen verleend als:
 - a. ter plaatse van de functie 'Duurzame bloementuin' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.3;
 - b. ter plaatse van de functie 'Heerlijke woonplaats' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.6;
 - c. ter plaatse van de functie 'Hollandse weides' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.9;
 - d. ter plaatse van de functie 'Levendige linten' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.12;
 - e. ter plaatse van de functie 'Lokhorsterduin' de gebruiksactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.14.

Afdeling 2.3 Bouwen

Artikel 2.15 (toepassingsbereik)

De regels in deze afdeling zijn van toepassing op de activiteit bouwen ter plaatse van het werkingsgebied 'bouwen'.

Artikel 2.16 (toegelaten activiteiten)

Alleen de volgende activiteiten zijn toegestaan: tot drie jaar na de datum van inwerkingtreding van dit plan bouwactiviteiten zoals toegestaan in voorafgaand aan dit plan geldende ruimtelijke plannen.

Artikel 2.17 (beoordelingsregels)

De omgevingsvergunning bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt verleend als de bouwactiviteit passend is binnen de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur en

- a. ter plaatse van de functie 'Duurzame bloementuin' de bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.3;

- b. ter plaatse van de functie 'Heerlijke woonplaats' de bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.6;
- c. ter plaatse van de functie 'Hollandse weides' de bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.9;
- d. ter plaatse van de functie 'Levendige linten' de bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.12;
- e. ter plaatse van de functie 'Lokhorsterduin' de bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels, bedoeld in artikel 3.14.

Artikel 2.17a (aanvullende beoordelingsregels hoofdgebouwen 'De Witte Tulp')

De omgevingsvergunning bouwen voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken wordt verleend als de bouwactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het werkingsgebied 'De Witte Tulp' met het aanvullende werkingsgebied 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 115;
- c. de diepte van een hoofdgebouw van een grondgebonden woning mag niet meer bedragen dan 15 m;
- d. de diepte van een hoofdgebouw van een gestapelde woning mag niet meer bedragen dan 22 m;
- e. de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m;
- f. de goothoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 7,5 m;
- g. de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 12 m;

Artikel 2.17b (aanvullende beoordelingsregels hoofdgebouwen 'Noorder Leidsevaart 26')

De omgevingsvergunning bouwen voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken wordt verleend als de bouwactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. hoofdgebouwen (woningen) en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het werkingsgebied 'Noorder Leidsevaart 26' met het aanvullende werkingsgebied 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 2;
- c. de diepte van een hoofdgebouw van een grondgebonden woning mag niet meer bedragen dan 15 m;
- d. de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m;
- e. de goothoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- f. de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 9 m;
- g. De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 meter;
- h. Er dient een gebiedseigen groenblijvende haag van circa 2 meter te worden gerealiseerd ter afscheiding tussen de woonbestemming en de agrarische gronden. Deze heg dient aanwezig te zijn bij vaststelling van het Omgevingsplan, tenzij anders overeengekomen.

Artikel 2.17c (aanvullende beoordelingsregels hoofdgebouwen 'Zandlaan 38-44')

De omgevingsvergunning bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het bouwen van hoofdgebouwen wordt verleend als de bouwactiviteit voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen het werkingsgebied 'Zandlaan

- 38-44' met het aanvullende werkingsgebied 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het aantal woningen binnen dit werkingsgebied mag niet meer bedragen dan 4;
 - c. de goothoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 4 m;
 - d. de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 8m.
 - e. het bouwplan is overeenkomstig de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage III van deze regels, welke binnen 6 maanden na de bouw van de woningen moet zijn gerealiseerd en vervolgens duurzaam in stand moet worden gehouden.

Afdeling 2.4 Het onderhouden van houtopstanden

Artikel 2.18 (toepassingsbereik)

De regels in deze afdeling gelden voor de activiteit onderhouden van houtopstanden binnen het werkingsgebied 'waardevolle boom'.

Artikel 2.19 (toegelaten activiteiten)

Toegelaten zijn:

- a. activiteiten die betrekking hebben op regulier onderhoud;
- b. activiteiten die betrekking hebben op het verrichten van snoeiwerkzaamheden vanwege achterstallig onderhoud;
- c. activiteiten in het kader van de Plantenziektewet, en;
- d. activiteiten krachtens een aanschrijving van het college.

Artikel 2.20 (vergunning)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning activiteiten uit te voeren anders dan de activiteiten bedoeld in artikel 2.19.

Artikel 2.21 (beoordelingsregels)

De vergunning als bedoeld in artikel 2.20 wordt verleend indien de activiteit geen afbreuk doet of bijdraagt aan de doelstellingen van de betreffende functie zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van deze regels of als instandhouding niet verantwoord is vanwege kans op letsel of schade aan personen of goederen.

Artikel 2.21a (bijzondere vergunningvoorschriften)

1. Het college van burgemeester en wethouders kan aan een vergunning de voorwaarde verbinden dat binnen een bepaalde termijn en overeenkomstig de door het college van burgemeester en wethouders aan te geven aanwijzingen moet worden herplant.
2. Wordt een voorwaarde als bedoeld in het eerste lid aan de vergunning verbonden, dan wordt daarbij tevens bepaald binnen welke termijn na de herbeplanting en op welke wijze niet aangeslagen herplant moet worden vervangen.
3. Tot de aan de omgevingsvergunning tot vellen te verbinden voorschriften kan het voorschrift behoren dat pas tot vellen van de beschermde houtopstand op en bij bouw- en aanlegwerken of andere ruimtelijke herinrichting of reconstructie mag worden overgegaan indien andere ontheffingen, vergunningen, toestemmingen of ruimtelijke ordeningsprocedures onherroepelijk geworden zijn en de feitelijke en financiële voortgang van de werken voldoende gewaarborgd is.

Afdeling 2.5 Evenementen

Artikel 2.22 (toepassingsbereik)

De regels in deze afdeling gelden voor evenementenactiviteiten.

Artikel 2.23 (toegelaten activiteiten)

Een evenement is toegelaten als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het aantal aanwezigen bedraagt niet meer dan 100 personen;
- b. het evenement vindt plaats tussen 09.00 uur en 23.00 uur;
- c. er wordt geen muziek ten gehore gebracht voor 09.00 uur of na 23.00 uur;
- d. het evenement vormt geen belemmering voor het verkeer en de hulpdiensten;
- e. indien objecten worden geplaatst hebben deze een oppervlakte van minder dan 25 m² per object; en
- f. er is een organisator.

Artikel 2.24 (meldingsplicht evenement)

Ten minste vier weken voordat een evenement als bedoeld in artikel 2.23 aanvangt, ontvangen burgemeester en wethouders hierover een melding.

Artikel 2.25 (vereisten meldingsplicht)

Burgemeester en wethouders stellen een formulier vast ten behoeve van de melding als bedoeld in artikel 2.24.

Artikel 2.26 (vergunning)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een evenementenactiviteit uit te voeren, anders dan de activiteiten, bedoeld in artikel 2.23.
2. het college kan aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden die betrekking hebben op de toegankelijkheid en kwaliteit van het openbaar gebied, de openingstijden, gezondheid, veiligheid en een goede omgevingsveiligheid.

Artikel 2.27 (beoordelingsregels)

De vergunning als bedoeld in artikel 2.26 wordt alleen verleend als de evenementenactiviteit voldoet aan de volgende eisen:

- a. de evenementenactiviteit plaatsvindt op de aangewezen locatie (het werkingsgebied 'Ford museum');
- b. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 12 per jaar, waarvan:
 1. ten hoogste 2 met een duur van maximaal 3 dagen (exclusief op- en afbouw);
 2. ten hoogste 1 met een duur van maximaal 7 dagen (exclusief op- en afbouw);
 3. de overige met een duur van maximaal 1 dag per evenement (exclusief op- en afbouw);
- c. tussen twee evenementen dient ten minste 1 weekend te zitten;
- d. er zijn ten hoogste 1.000 bezoekers per dag toegestaan;
- e. versterkte muziek is uitsluitend als ondersteunende functie bij het evenement toegestaan;
- f. evenementen sluiten uiterlijk om 23:00 uur;
- g. de geluidsbelasting van evenementen (inclusief op- en afbouw) bedraagt ten hoogste Leq, 1min 70/70/40 dB(A) (dagperiode/avondperiode/nachtperiode) op de gevels van de omliggende woningen.

Artikel 2.28 (maatwerkvoorschriften)

Het college van burgemeester en wethouders kan aan de activiteiten genoemd in artikel 2.23 maatwerkvoorschriften stellen die betrekking hebben op de toegankelijkheid en kwaliteit van het openbaar gebied, de openingstijden, gezondheid, veiligheid en een goede omgevingsveiligheid.

Afdeling 2.6 Waarborgen van de veiligheid

§ 2.6.1. Algemene bepalingen

Artikel 2.29 (toepassingsbereik)

1. Deze afdeling is van toepassing op het toelaten van beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit als bedoeld in de volgende paragrafen die is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit.
2. Beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten zijn de objecten, bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
3. Onder een beperkt kwetsbaar en kwetsbaar object wordt ook verstaan een object dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit mag worden gebouwd.

§ 2.6.2. Veiligheid rond opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines

Artikel 2.30 (toepassingsbereik)

Deze paragraaf is ook van toepassing op het toelaten van inrichtingen in verband met het externe veiligheidsrisico voor beperkt kwetsbare en kwetsbare gebouwen.

Artikel 2.31 (verbod)

Binnen het werkingsgebied 'veiligheidszone' zijn geen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten toegelaten.

§ 2.6.3. Belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen

Artikel 2.32 (toepassingsbereik)

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op activiteiten binnen het werkingsgebied 'buisleiding'.

Artikel 2.33 (toegelaten activiteiten)

Toegelaten zijn:

- a. activiteiten die betrekking hebben op regulier onderhoud van de buisleiding;
- b. activiteiten die betrekking hebben op de aanleg van de buisleiding, en
- c. beheersactiviteiten.

Artikel 2.34 (vergunning)

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:
 - a. bouwen;
 - b. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - d. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;

- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - g. activiteiten die van invloed kunnen zijn op de integriteit en de werking van de buisleiding, met uitzondering van graafwerkzaamheden als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder c van de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten.
- 2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op activiteiten in verband met beheer en onderhoud van de buisleiding als bedoeld in artikel 2.33.
 - 3. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 1 wordt uitsluitend verleend als:
 - a. de integriteit en werking van de buisleiding niet wordt geschaad; en
 - b. het te bouwen bouwwerk geen beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object is als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Artikel 2.34a (bijzondere aanvraagvereisten)

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bedoeld in artikel 2.34 worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een schriftelijk advies van de leidingbeheerder waarvoor het belemmeringsgebied is aangewezen;
- b. een beschrijving van de voorgenomen activiteit; en
- c. een luchtfoto van de situatie.

§ 2.6.4. Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik

[Gereserveerd]

Afdeling 2.7 Beschermen van de waterbelangen

Artikel 2.35 (aanwijzing wateractiviteit)

Als wateractiviteiten worden handelingen aangewezen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding.

Artikel 2.36 (toepassingsbereik)

De regels in deze afdeling gelden voor wateractiviteiten in het werkingsgebied 'waterstaat'.

Artikel 2.37 (toegelaten activiteiten)

Toegelaten zijn bestaande activiteiten ten behoeve van het ongestoorde functioneren van de waterhuishouding.

Artikel 2.38 (vergunning)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning wateractiviteiten uit te voeren anders dan de activiteiten als bedoeld in artikel 2.37.

Artikel 2.39 (beoordelingsregels)

De vergunning als bedoeld in artikel 2.38 wordt verleend als het belang van de waterhuishouding door de uitvoering van de activiteit niet onevenredig wordt geschaad.

Afdeling 2.8 Beschermen van de gezondheid en van het milieu

§ 2.8.1. Kwaliteit van de buitenlucht

Artikel 2.40 (toepassingsbereik)

De regels in deze paragraaf gelden voor het werkingsgebied 'luchtkwaliteit'.

Artikel 2.41 (aanwijzing buitenluchtgevoelige activiteiten)

Bijeenkomstfuncties voor dagverblijf van personen jonger dan 16 jaar.

Artikel 2.42 (verbod)

Het is verboden gebouwen die gelegen zijn binnen het werkingsgebied 'luchtkwaliteit' in gebruik te nemen voor buitenluchtgevoelige activiteiten.

Artikel 2.43 (aanwijzing groenzone Zandlaan 38-44)

Ten behoeve van het plangebied 'Zandlaan 38-44' is het gebruik als bedoeld in artikel 2.11 enkel toegestaan indien aan de westzijde van het plangebied in een groenzone de grond zodanig is ingericht dat deze een aaneengesloten jaarrond groenblijvende afscherming vormt met een hoogte van tenminste 1,5 meter en deze duurzaam behouden blijft.

Artikel 2.44 (aanwijzing bladhoudende haag)

Ten behoeve van het plangebied 'Noorder Leidsevaart 26' is het gebruik als bedoeld in artikel 2.11 enkel toegestaan indien aan de noord- en oostzijde een aaneengesloten jaarrond groenblijvende afscherming komt met een hoogte van tenminste 2 meter en deze duurzaam behouden blijft.

Afdeling 2.9 Uiterlijk van bouwwerken, cultureel erfgoed en archeologie

§ 2.9.1. Welstand

Artikel 2.57 (toepassingsbereik)

De regels in deze afdeling gelden voor activiteiten die het uiterlijk van bouwwerken en het openbaar gebied veranderen.

Artikel 2.58 (specifieke zorgplicht)

Een ieder die een activiteit in de fysieke leefomgeving verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die kan leiden tot aantasting van de uiterlijke kwaliteit van de omgeving is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze aantasting te voorkomen.

Artikel 2.59 (verhouding tot specifiek beleid)

Aan de verplichtingen, bedoeld in artikel 2.58 is in ieder geval voldaan voor zover de beleidsregels opgenomen in het beeldkwaliteitsplan 'De Witte Tulp' zijn nageleefd.

Artikel 2.60 (maatwerkvoorschriften)

Bevoegd gezag kunnen bij overtreding of dreigende overtreding van de zorgplicht in artikel 2.58 maatwerkvoorschriften stellen met als doel de aantasting of ontsiering de dreiging daarvan voor de uiterlijke kwaliteit van de omgeving op te heffen.

§ 2.9.2. Monumenten

Artikel 2.61 (toepassingsbereik)

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op gemeentelijke monumentenactiviteiten in het werkingsgebied “monument”.

Artikel 2.61a (aanwijzing activiteit)

Als activiteit inhoudende het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een gemeentelijk monument of een voorbeschermde gemeentelijk monument of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Artikel 2.62 (specifieke zorgplicht)

Degene die een gemeentelijke monumentenactiviteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit kan leiden tot het beschadigen of vernielen van een gemeentelijk monument, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze beschadiging of vernieling te voorkomen.

Artikel 2.63 (toegelaten activiteiten)

Alleen de volgende gemeentelijke monumentenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. noodzakelijke, reguliere werkzaamheden die zijn gericht op het behoud van de monumentale waarde van het object, onder de voorwaarde dat detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet worden gewijzigd;
- b. wijzigingen van een onderdeel van het object, dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft;
- c. ter plaatse van een object dat als begraafplaats in gebruik is met inachtneming van de monumentale waarden:
 - i. het plaatsen van grafmonumenten, met inbegrip van het tijdelijk verwijderen daarvan en het bijwerken van het opschrift,
 - ii. doen van begravingen of asbijzettingen
 - iii. ruimen van graven waarvan het grafmonument niet is beschermd als gemeentelijk monument.

Artikel 2.64 (vergunning)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gemeentelijke monumentenactiviteit te verrichten, anders dan de activiteiten, bedoeld in artikel 2.63

Artikel 2.65 (beoordelingsregels)

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.64 wordt alleen verleend als de activiteit in overeenstemming is met het belang van het behoud van het monument of als het monument in een staat verkeert dat behoud redelijkerwijs niet meer mogelijk is.
2. Bij de beslissing op de aanvraag houden burgemeester en wethouders rekening met de volgende beginselen:
 - a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en gebieden;
 - b. het voorkomen van verplaatsing van het monument of een deel daarvan, tenzij dit dringend vereist is voor het behoud van dat monument
 - c. het bevorderen van het gebruik van monumenten en gebieden, zo nodig door wijziging van die monumenten en gebieden, rekening houdend met de monumenten.

Artikel 2.66 (advies)

Voordat een vergunning voor een gemeentelijke monumentenactiviteit bedoeld in artikel 2.64 wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviescommissie.

Artikel 2.67 (maatwerkvoorschriften)

Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen als blijkt dat een gemeentelijke monumentenactiviteit kan leiden tot aantasting van het monument.

§ 2.9.3. Cultureel erfgoed middel beschermd

Artikel 2.68 (toepassingsbereik)

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op cultureel erfgoedactiviteiten in het werkingsgebied “erfgoed middel”.

Artikel 2.69 (aanwijzing activiteit)

Als cultureel erfgoedactiviteiten worden aangewezen het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van bouw- en sloophandelingen ten aanzien van het cultureel erfgoed.

Artikel 2.70 (specifieke zorgplicht)

Degene die een cultureel erfgoedactiviteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit kan leiden tot het beschadigen of vernielen van cultureel erfgoed, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze beschadiging of vernieling te voorkomen.

Artikel 2.71 (toegelaten activiteiten)

Culturele erfgoedactiviteiten die betrekking hebben op de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

1. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m,
 - b. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
 - c. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag, en
 - d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
2. een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 70 m²;
3. een dakkapel in het voordakvlak, een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of, voor zover het betreft een bouwwerk als bedoeld in artikel 2, onderdeel 4, onder f, het achterdakvlak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. redelijke eisen van welstand zijn niet van toepassing;
 - b. voorzien van een plat dak,
 - c. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m,
 - d. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,

- e. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en
- f. zijanten meer dan 0,5 m van de zijanten van het dakvlak;
- 4. een sport- of speeltoestel anders dan voor uitsluitend particulier gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 4 m, en
 - b. uitsluitend functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
- 5. een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel vijver op het erf bij een woning of woongebouw, mits deze niet van een overkapping is voorzien;
- 6. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering, voor zover het betreft:
 - a. een silo, of
 - b. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;
- 7. een buisleiding waarop artikel 2, onderdeel 18, niet van toepassing is;
- 8. een verandering van een bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. geen verandering van de draagconstructie,
 - b. geen verandering van de brandcompartimentering of beschermde subbrandcompartimentering,
 - c. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, en
 - d. geen uitbreiding van het bouwvolume.

Artikel 2.72 (vergunning)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een cultureel erfgoedactiviteit te verrichten, anders dan de activiteiten, bedoeld in artikel 2.71.

Artikel 2.73 (beoordelingsregels)

- 1. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.72 wordt alleen verleend als de activiteit in overeenstemming is met het belang van het behoud van het cultureel erfgoed of als een pand in een staat verkeert dat behoud redelijkerwijs niet meer mogelijk is.
- 2. Bij de beslissing op de aanvraag houden burgemeester en wethouders rekening met de volgende beginselen:
 - a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van cultureel erfgoed
 - b. het voorkomen van verplaatsing van cultureel erfgoed of een deel daarvan, tenzij dit dringend vereist is voor het behoud van die cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
 - c. het bevorderen van het gebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en gebieden, zo nodig door wijziging van die cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en gebieden, rekening houdend met de cultuurhistorische waarden.

Artikel 2.74 (advies)

Voordat een vergunning voor een cultureel erfgoedactiviteit bedoeld in artikel 2.72 wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviescommissie.

Artikel 2.75 (maatwerkvoorschriften)

Bevoegd gezag kan voorschriften stellen als blijkt dat een cultureel erfgoedactiviteit kan leiden tot aantasting van het cultureel erfgoed.

§ 2.9.4. Cultureel erfgoed licht beschermd

Artikel 2.76 (toepassingsbereik)

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op erfgoedactiviteiten in het werkingsgebied “erfgoed licht”.

Artikel 2.77 (aanwijzing activiteit)

Als cultureel erfgoedactiviteiten worden aangewezen het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van bouw- en sloophandelingen ten aanzien van het cultureel erfgoed.

Artikel 2.78 (specifieke zorgplicht)

Degene die een cultureel erfgoedactiviteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit kan leiden tot het beschadigen of vernielen van cultureel erfgoed, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze beschadiging of vernieling te voorkomen.

§ 2.9.5.Archeologie

Artikel 2.79 (toepassingsbereik)

De regels in deze paragraaf zijn van toepassing op bodemverstorende activiteiten in de werkingsgebieden “waardering hoog”, “waardering middelhoog”, “waardering laag”, ‘vindplaatsen zonder status’ en ‘diepgedolven gebieden’.

Artikel 2.80 (toegelaten activiteiten)

Alleen de volgende activiteiten op of in de bodem zijn toegestaan:

- ter plaatse van het werkingsgebied ‘vindplaatsen zonder status’ werkzaamheden niet dieper dan 30 cm;
- ter plaatse van het werkingsgebied ‘waardering hoog’ werkzaamheden niet dieper dan 30 cm en over een (totale) oppervlakte niet groter dan 250 m²;
- ter plaatse van het werkingsgebied ‘waardering middelhoog’ werkzaamheden niet dieper dan 100 cm en over een (totale) oppervlakte niet groter dan 500 m², en
- ter plaatse van het werkingsgebied ‘waardering laag’ werkzaamheden niet dieper dan 30 cm en over een (totale) oppervlakte niet groter dan 1.000 m²;
- ter plaatse van het werkingsgebied ‘diepgedolven gebieden’ werkzaamheden niet dieper dan 80 cm en over een (totale) oppervlakte niet groter dan 1.000 m²;
- onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn als het plan van kracht is of reeds zijn toegestaan bij vergunning.

Artikel 2.81 (vergunning)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bodemverstorende activiteiten te verrichten, anders dan de activiteiten, bedoeld in artikel 2.80.

Artikel 2.82 (beoordelingregels)

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.81 wordt alleen verleend als de activiteit geen afbreuk doet aan het behoud en de bescherming van archeologische waarde in de desbetreffende gronden.

Artikel 2.83 (gegevens en bescheiden)

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning:

- a. kan een archeologisch rapport worden gevraagd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt vastgesteld; en
- b. de in artikel 2.84, sub b, c, d en e bedoelde verplichtingen moeten worden uitgevoerd op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen, opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

Artikel 2.84 (vergunningvoorschriften)

Burgemeester en wethouders kunnen zo nodig de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
- b. de verplichting tot het doen van een inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- d. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- e. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg en het conserveren van archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage (archeologische begeleiding).

Funcities

Afdeling 3.1 Duurzame bloementuin

§ 3.1.1 Doel/ Hoofdstuk 3.

Artikel 3.1 (doel functietoedeling)

De regels in deze afdeling zijn gesteld voor het werkingsgebied 'duurzame bloementuin'. Voor de gronden binnen dit werkingsgebied gelden de volgende doelstellingen:

- a. Emissieloze en residuvrije (bollen)teelt
- b. Duurzaam bodemgebruik
- c. Landschappelijke kwaliteitsverbetering met behoud of versterking van de gebiedskarakteristieken, waaronder cultuurhistorisch waardevolle elementen, openheid, structuren en watergangen
- d. Robuust, klimaatbestendig watersysteem
- e. Verhoging van de karakteristieke natuurwaarde
- f. Kleinschalige toeristische activiteiten, passend bij de bollenteelt
- g. Energiebesparing
- h. Biodiversiteit
- i. Opwekking van duurzame energie
- j. Schaalvergroting en herstructurering bollenteeltbedrijven
- k. Klimaatadaptatie
- l. Ruimte bieden aan nieuwe greenportwoningen, mits het bijdraagt aan de herstructurering en bestaande bedrijven niet onevenredig in hun uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt
- m. Behoud van bestaande legale functies
- n. Functies passend bij de bestaande verkeersstructuur
- o. Kwaliteitsverbetering op basis van het algemene afwegingskader uit de omgevingsvisie.

§ 3.1.2 Algemene regels

Artikel 3.2 (toegelaten gebruiksactiviteiten)

Toegelaten zijn bedrijfsactiviteiten en nevenverkoop tot 100 m² van grondgebonden agrarische bedrijven.

§ 3.1.3 Beoordelingsregels

Artikel 3.3 (beoordelingsregels vergunning)

Een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 2 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan de doelstellingen zoals opgenomen in artikel 3.1;
- b. voor zover het betreft het realiseren van nieuwe greenportwoningen wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd onder 1, en
 - a. de greenportwoning wordt gerealiseerd als eerstelijnsbebouwing ter plaatse van de functie 'levendige linten';

- i. in afwijking van het hiervoor over het bouwen in linten bepaalde kunnen greenportwoningen worden gerealiseerd op gronden die niet zijn aangewezen voor de functie 'levendige linten' onder de voorwaarde dat de greenportwoning:
 - ii. in een kleinschalig cluster van greenportwoningen wordt gerealiseerd;
 - iii. direct aansluitend aan een bestaande kern;
 - iv. geen afbreuk doet aan de gebiedskarakteristiek;
 - v. geen afbreuk doet aan waardevolle doorzichten;
- b. de greenportwoning wordt gerealiseerd op een locatie zoals bedoeld in het Programma ruimte als bedoeld in artikel 6.10 eerste lid onder b van de omgevingsverordening Zuid – Holland;
- c. voor zover het betreft het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen dient de locatie opgenomen te zijn in het Programma ruimte zoals bedoeld in artikel 6.10, eerste lid, onder b van de omgevingsverordening Zuid – Holland.

Afdeling 3.2 Heerlijke woonplaats

§ 3.2.1. Doel

Artikel 3.4 (doel functietoedeling)

De regels in deze afdeling zijn gesteld voor het werkingsgebied 'Heerlijke woonplaats'. Voor de gronden binnen dit werkingsgebied gelden de volgende doelstellingen:

- a. Dorps en groen woongebied, mits nieuwe woningen bestaande bedrijven niet onevenredig in hun uitbreidingsmogelijkheden beperken
- b. Gezond wonen, waaronder ontmoeten en bewegen
- c. Levensbestendig wonen
- d. Robuust, klimaatbestendig watersysteem
- e. Energiebesparing
- f. Opwekking van duurzame energie
- g. Klimaatadaptatie
- h. Behoud van bestaande legale functies
- i. Functies passen bij de bestaande verkeersstructuur
- j. Kwaliteitsverbetering op basis van het algemene afwegingskader uit de omgevingsvisie.

§ 3.2.2. Algemene regels

Artikel 3.5 (toegelaten gebruiksactiviteiten)

Toegelaten is wonen.

§ 3.2.3. Beoordelingsregels

Artikel 3.6 (beoordelingsregels vergunning)

Een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 2 wordt uitsluitend verleend indien de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan de doelstellingen zoals opgenomen in artikel 3.4.

Afdeling 3.3 Hollandse Weides

§ 3.3.1. Doel

Artikel 3.7 (doel functietoedeling)

De regels in deze afdeling zijn gesteld voor het werkingsgebied 'Hollandse weides'. Voor de gronden binnen dit werkingsgebied gelden de volgende doelstellingen:

- a. Open weidegebied

- b. Landschappelijke kwaliteitsverbetering met behoud of versterking van de gebiedskarakteristieken, waaronder cultuurhistorische elementen, open weidegronden en structuren en watergangen
- c. Verhoging van de karakteristieke natuurwaarde en biodiversiteit
- d. Robuust, klimaatbestendig watersysteem
- e. Energiebesparing
- f. Opwekking van duurzame energie
- g. Klimaatadaptatie
- h. Ruimte bieden aan nieuwe greenportwoningen, mits het bijdraagt aan de herstructurering en bestaande bedrijven niet onevenredig in hun uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt
- i. Behoud van bestaande legale functies
- j. Functies passen bij de bestaande verkeersstructuur
- k. Kleinschalige recreatie
- l. Kwaliteitsverbetering op basis van het algemene afwegingskader uit de omgevingsvisie.

§ 3.3.2. Algemene regels

Artikel 3.8 (toegelaten gebruiksactiviteiten)

Alleen activiteiten die het onderhoud en het beheer van het openbaar gebied betreffen zijn toegestaan.

§ 3.3.3. Beoordelingsregels

Artikel 3.9 (beoordelingsregels vergunning)

Een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 2 wordt uitsluitend verleend indien:

1. de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan de doelstellingen zoals opgenomen in artikel 3.7;
2. voor zover het betreft het realiseren van nieuwe greenportwoningen wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd onder 1, en
 - a. de greenportwoning wordt gerealiseerd als eerstelijnsbebouwing ter plaatse van de functie 'levendige linten';
 - b. in afwijking van het hiervoor over het bouwen in linten bepaalde kan de greenportwoning worden gerealiseerd op gronden die niet zijn aangewezen voor de functie 'levendige linten' onder de voorwaarde dat de greenportwoning:
 - i. in een kleinschalig cluster van greenportwoningen wordt gerealiseerd;
 - ii. direct aansluitend aan een bestaande kern;
 - iii. geen afbreuk doet aan de gebiedskarakteristiek;
 - iv. geen afbreuk doet aan waardevolle doorzichten.
 - c. de greenportwoning wordt gerealiseerd op een locatie zoals bedoeld in het Programma ruimte als bedoeld in artikel 6.10 eerste lid onder b van de omgevingsverordening Zuid-Holland;
3. voor zover het betreft het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen dient de locatie opgenomen te zijn in het Programma ruimte zoals bedoeld in artikel 6.10, eerste lid, onder b van de omgevingsverordening Zuid-Holland.

Afdeling 3.4 Levendige linten

§ 3.4.1. Doel

Artikel 3.10 (doel functietoedeling)

De regels in deze afdeling zijn gesteld voor het werkingsgebied 'Levendige linten'. Voor de gronden binnen dit werkingsgebied gelden de volgende doelstellingen:

- a. Levendigheid onder andere door functionele diversiteit
- b. Versterking van de karakteristiek en de kwaliteit van het betreffende (type) lint
- c. Verhoging van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde
- d. Een goed woon- en leefklimaat
- e. Energiebesparing
- f. Opwekking van duurzame energie
- g. Klimaatadaptatie
- h. Behoud huidige vormen van gebruik
- i. Functies passend bij de bestaande verkeersstructuur
- j. Kwaliteitsverbetering op basis van het algemene afwegingskader uit de omgevingsvisie
- k. Wonen.

§ 3.4.2. Algemene regels

Artikel 3.11 (toegelaten gebruiksactiviteiten)

Binnen deze functie zijn bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegelaten en nevenverkoop tot 100 m² bij een tuincentrum.

§ 3.4.3. Beoordelingsregels

Artikel 3.12 (beoordelingsregels vergunning)

Een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 2 wordt uitsluitend verleend indien de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan de doelstellingen zoals opgenomen in artikel 3.4.

Afdeling 3.5 Lokhorsterduin

§ 3.5.1. Doel

Artikel 3.13 (doel functietoedeling)

De regels in deze afdeling zijn gesteld voor het werkingsgebied 'Lokhorsterduin'. Voor de gronden binnen dit werkingsgebied gelden de volgende doelstellingen:

- a. Behoud van het bestaande karakter en inrichting;
- b. Landschappelijke kwaliteitsverbetering met behoud of versterking van de gebiedskarakteristieken, waaronder cultuurhistorische elementen, natuur en structuren;
- c. Verhoging van de karakteristieke natuurwaarde;
- d. Robuust, klimaatbestendig watersysteem;
- e. Energiebesparing;
- f. Opwekking van duurzame energie;
- g. Klimaatadaptatie.

§ 3.5.2. Beoordelingsregels

Artikel 3.14 (beoordelingsregels vergunning)

Een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 2 wordt uitsluitend verleend indien de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan de doelstellingen zoals opgenomen in artikel 3.13.



Planschade en kostenverhaal

[Gereserveerd]

Hoofdstuk 4.

Slotbepalingen

Afdeling 5.1 Legalisering bestaand gebruik

Hoofdstuk 5 Artikel 5.1 (legalisering gebruik)

De activiteiten en werkingsgebieden, bedoeld in artikel 2.11 sub b zijn:

- a. het gebruiken van openbaar gebied voor wonen binnen het werkingsgebied 'snippergroen';
- b. het strijdig gebruiken van bollengrond voor wonen binnen het werkingsgebied 'strijdig gebruik';
- c. het kweken van vetplanten en het verrichten van beperkte detailhandelsactiviteiten binnen het werkingsgebied 'vetplanten';
- d. het wonen in een woning binnen het werkingsgebied 'wonen met voormalige functionele binding';
- e. wonen binnen het werkingsgebied 'GOM-woning';
- f. het gebruiken van bollengrond voor wonen binnen het werkingsgebied 'wonen';
- g. het gebruiken van gronden voor een moestuin en gras binnen het werkingsgebied 'legalisering gebruik perceelnummer 1' en het werkingsgebied 'legalisering gebruik perceelnummer 14';
- h. het gebruiken van gronden voor gras en diverse teeltgrond binnen het werkingsgebied 'legalisering gebruik perceelnummer 13';
- i. het gebruiken van gronden voor een handelskwekerij binnen het werkingsgebied 'legalisering gebruik perceelnummer 22';
- j. het gebruiken van gronden voor wonen, tuinen, erven, (ontsluitings-)wegen, voet- en fietspaden, groen en parkeervoorzieningen binnen het werkingsgebied 'De Witte Tulp'.
- k. het gebruiken van gronden voor wonen, tuinen, erven, (ontsluitings-)wegen, voet- en fietspaden, groen en parkeervoorzieningen binnen het werkingsgebied 'Noorder Leidsevaart 26'.
- l. l. Het gebruiken van gronden voor wonen, tuinen, erven, (ontsluitings-)wegen, voet- en fietspaden, groen en parkeervoorzieningen binnen het werkingsgebied 'Zandlaan 38-44'.

Afdeling 5.2 Overgangsrecht

Artikel 5.2 (overgangsrecht bestaande bouwwerken)

- 1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het eerste vaststellingsbesluit van dit omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afwijkt van dit omgevingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot: gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, danwel na het tenietgaan als gevolg van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- 2 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het eerste vaststellingsbesluit van dit omgevingsplan, maar die zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het bestemmingsplan, met inbegrip van de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5.3 (overgangsrecht bestaande activiteiten)

- 1 De gebruiksactiviteiten die werden verricht op het moment voorafgaand aan inwerkingtreding van het eerste vaststellingsbesluit van dit omgevingsplan en die in strijd zijn met dit omgevingsplan mogen worden voortgezet.
- 2 Gebruiksactiviteiten die met het omgevingsplan in strijd zijn en die met het bestemmingsplan in strijd waren, worden niet veranderd in andere strijdige gebruiksactiviteiten, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 3 Indien de gebruiksactiviteiten, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van het eerste vaststellingsbesluit van dit omgevingsplan, langer dan een jaar zijn onderbroken, worden deze gebruiksactiviteiten niet hervat.
- 4 Het eerste lid is niet van toepassing op gebruiksactiviteiten die in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Afdeling 5.3 Overige slotbepalingen

Artikel 5.4 (citeertitel)

Dit plan wordt aangehaald als: Omgevingsplan Noorder Leidsevaart 26, Hillegom.

BIJLAGE I BEGRIPSBEPALINGEN

Voor de toepassing van dit plan wordt verstaan onder:

omgevingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0534.BPNrdrLeidsevert26-ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op een meter achter de voorkant. En van daar uit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruizen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

bedrijfsmatige activiteit

locatiegebonden activiteiten, met uitzondering van:

- a. wonen;
- b. activiteiten bij het uitvoeren van een bouwactiviteit of sloopactiviteit;
- c. activiteiten in openbaar toegankelijk gebied, anders dan in een gebouw, en op spoorwegen; en
- d. activiteiten met mobiele installaties op een weiland of akker

bestaande activiteit

activiteit die rechtmatig is aangevangen voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit omgevingsplan of een wijziging van dit omgevingsplan die betrekking heeft op de locatie waar de activiteit wordt verricht.

bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

bijzondere bouwlaag

kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare objecten

zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

bollenteeltbedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, nader te onderscheiden in:

- a. de teelt van bloembollen, bolbloemen en knolgewassen;
- b. de teelt van snijbloemen en van vergelijkbare laag blijvende eenjarige en vastbloeiende tuinplanten;
- c. de teelt van vollegrondse tuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt; niet zijnde sierteelt, boomkwekerij/-teelt, fruitteelt en bosbouw;
- d. broeierijen als onderdeel van een grondgebonden bollenteeltbedrijf.

bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

eerstelijns bebouwing

bebouwing die vanaf een bepaalde aangrenzende openbare weg gezien als de eerste lijn van de aan de betreffende weg gelegen bebouwing kan worden beschouwd.

eigenaar

degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning of een gebouw.

evenementenactiviteit

een activiteit gericht op ontspanning en vermaak die tot doel heeft publiek te trekken, waaronder mede verstaan wordt het opbouwen en afbouwen van een evenement. Hieronder worden niet begrepen kortdurende evenementen die zich niet tot een plaats binnen de gemeente beperken, zoals optochten en het bloemencorso.

gebruiksactiviteiten

onder gebruiksactiviteiten wordt verstaan: gebruik van gronden en opstallen met gevolgen voor de fysieke leefomgeving.

gemeentelijke monumentenactiviteit

slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een gemeentelijk monument of een voorbeschermde gemeentelijk monument of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

greenportwoning

woning die een bijdrage levert aan kwaliteitsverbetering van het werkingsgebied herstructurering en waarvoor een vergunning als bedoel in artikel 2.4 is of kan worden verleend.

hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

hoofdwatgang

watgang zoals aangegeven op de kaart 'waterhuishouding' behorend bij dit plan.

houtopstand

houtachtig, opgaand gewas, zowel levend als afgestorven, met een omtrek van de stam van minimaal 31 centimeter op 130 centimeter hoogte boven het maaiveld in geval van meerstammigheid geldt de omtrek van de dikste stam.

huishouden

Huishouden: persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

ISG

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016.

kappen van bomen

vellen van bomen waaronder mede verstaan wordt het rooien, met inbegrip van verplanten, het verrichten van handelingen, zowel bovengronds als ondergronds, die de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van bomen ten gevolge kunnen hebben.

nevenverkoop

verkoop-aan-huis van eigen/agrarische producten (eventueel be- of verwerkt).

plantenziektewet

wet van 5 april 1951, houdende nieuwe bepalingen tot wering en bestrijding van organismen.

recreatief nachtverblijf

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief gebruik en waarvan de gebruikers elders hun woonverblijf hebben.

tuincentrum

een bedrijf gericht op:

- a. de teelt en de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen;
- b. de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond;

met daaraan ondergeschikt:

- c. detailhandel in overige artikelen, zoals seizoensartikelen, kleinmeubelen, zwembaden, tuingerelateerd speelgoed, dierbenodigdheden, niet zijn detailhandel in volumineuze goederen;
- d. horeca.

voor erfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

wonen

huisvesting in een woning waarbij de bewoner(s) gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen.

woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden; hieronder worden tevens zorgwoningen en bedrijfs/dienstwoningen verstaan.

BIJLAGE II WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

de breedte en diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

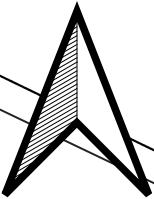
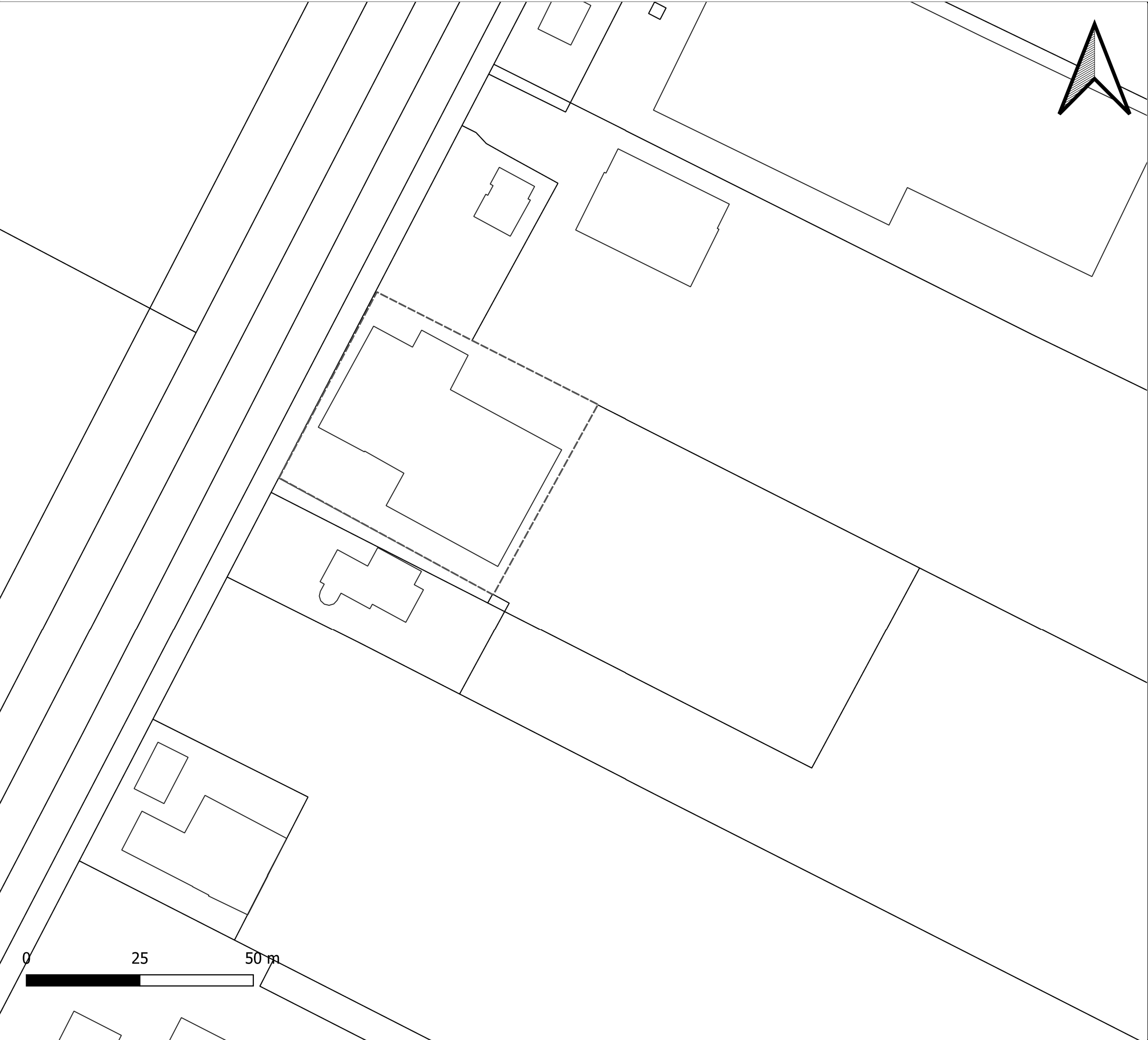
ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)



IV. WERKINGSGEBIEDEN



Legenda

-  Omgevingsplangrens
-  bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

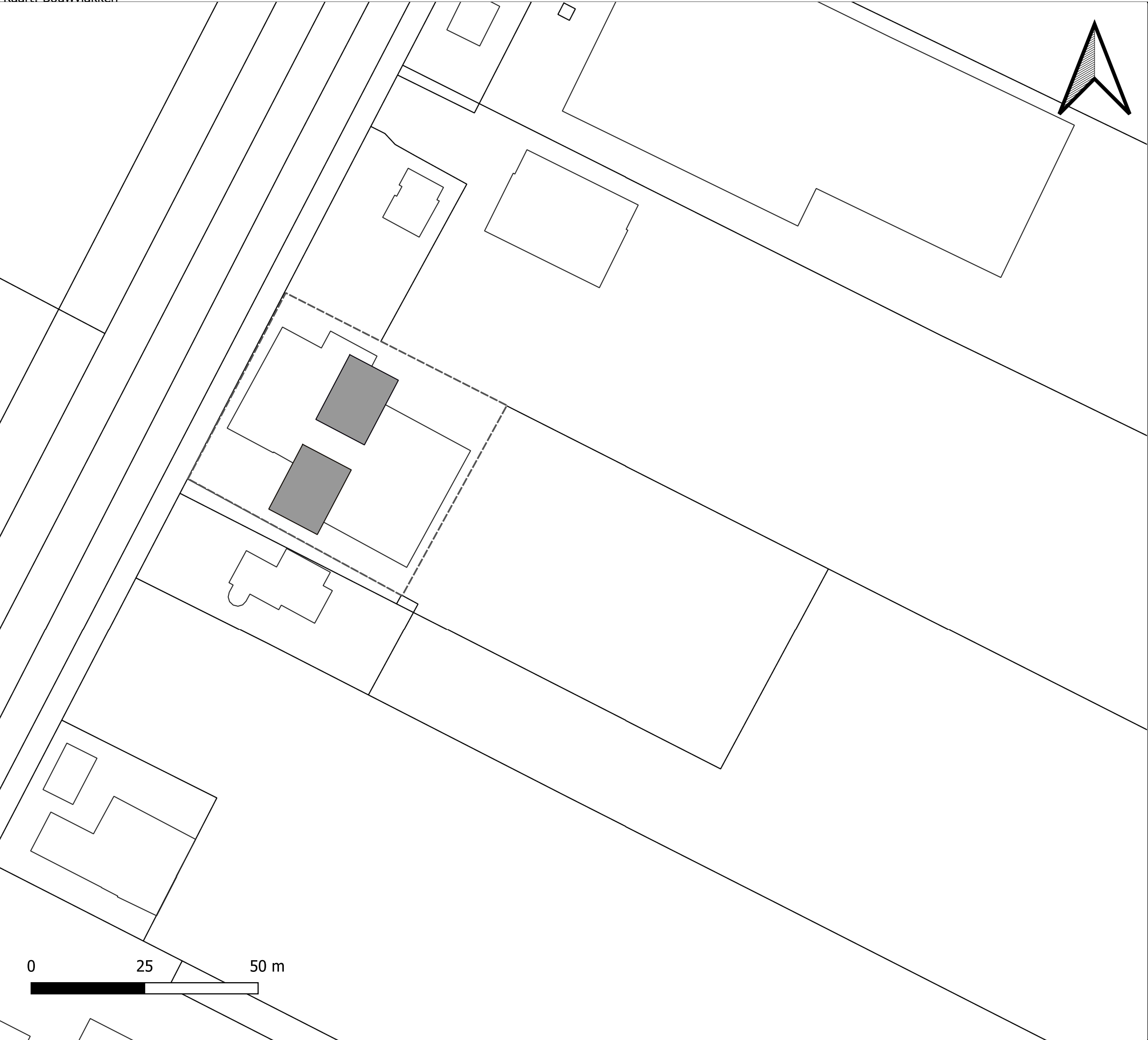


IDDS B.V.
's- Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
info@idds.nl
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 402 85 86

maakt ontwikkelen mogelijk

Kaart Omgevingsplangrens Gemeente Hillegom Noorder Leidsevaart 26, Hillegom	
Projectnr: A2302	Datum: 11-4-2024
PlanIDN: NL.IMRO.0534.BPNrdrLeidsevrt26-VA01	Tekenaar VMI
Status: Vastgesteld	Formaat: A4



Legenda

-  Bouwvlakken
-  Omgevingsplangrens
-  Bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

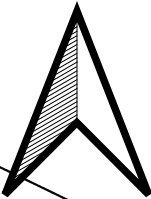
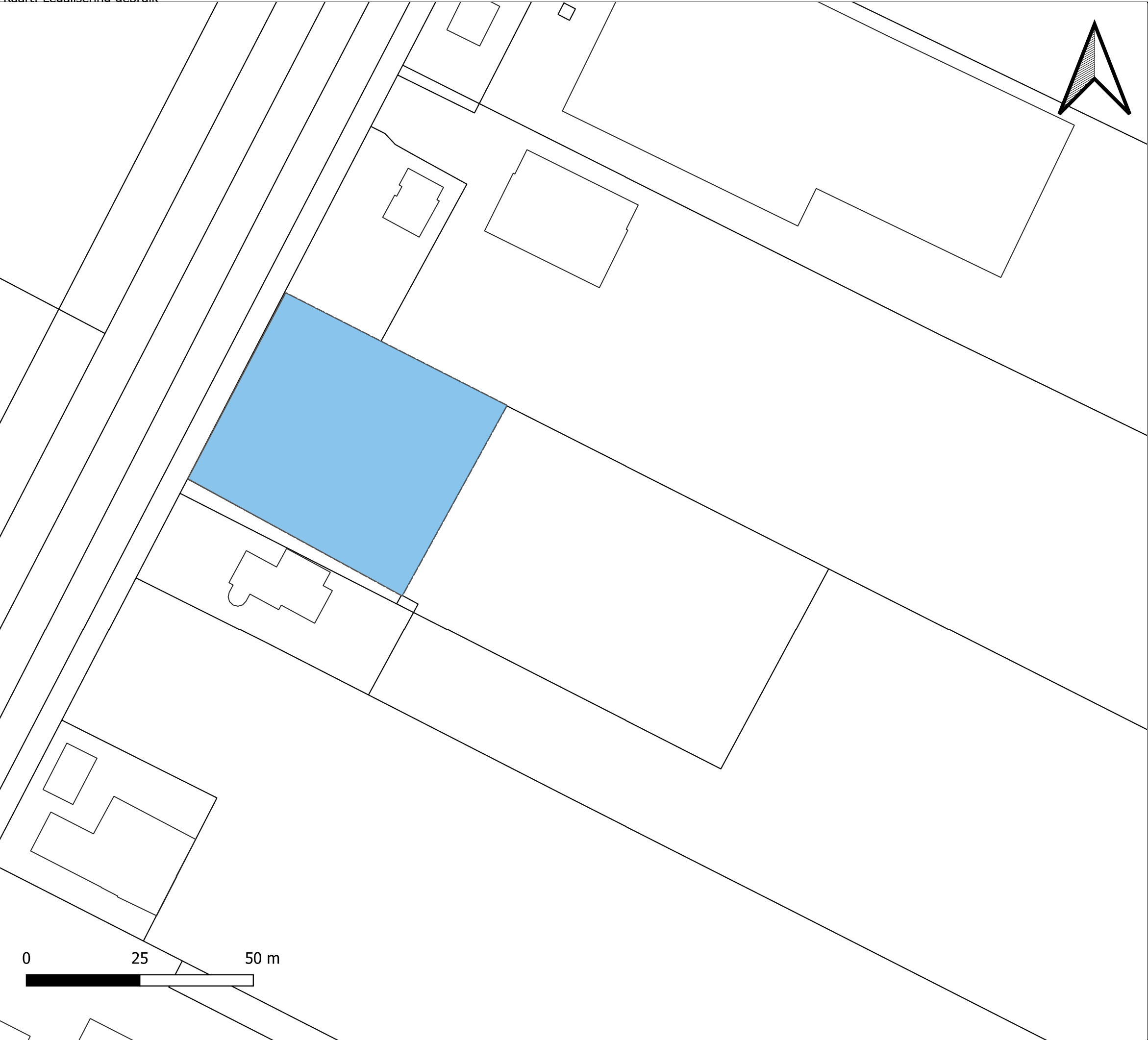


IDDS B.V.
's- Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 402 85 86

maakt ontwikkelen mogelijk

Kaart Omgevingsplangrens Gemeente Hillegom Noorder Leidsevaart 26, Hillegom	
Projectnr: A2302	Datum: 11-4-2024
PlanIDN: NL.IMRO.0534.BPNrdrLeidsevrt26-VA01	Tekenaar VMI
Status: Vastgesteld	Formaat: A4



Legenda

- Legalisering gebruik
- Omgevingsplangrens
- bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

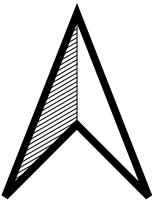


IDDS B.V.
's- Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 402 85 86

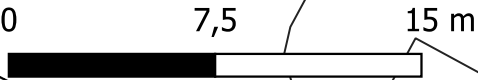
maakt ontwikkelen mogelijk

Kaart Omgevingsplangrens Gemeente Hillegom Noorder Leidsevaart 26, Hillegom	
Projectnr: A2302	Datum: 11-4-2024
PlanIDN: NL.IMRO.0534.BPNrdrLeidsevrt26-VA01	Tekenaar VMI
Status: Vastgesteld	Formaat: A4



Legenda

-  Omgevingsplangrens
-  bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond



IDDS B.V.
's- Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
info@idds.nl
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 - 402 85 86

maakt ontwikkelen mogelijk

Kaart Erfgoed Gemeente Hillegom Noorder Leidsevaart 26, Hillegom	
Projectnr: A2302	Datum: 11-4-2024
PlanIDN: NL.IMRO.0534.BPNrdrLeidsevrt26-VA01	Tekenaar VMI
Status: Vastgesteld	Formaat: A4