

bestemmingsplan
'Weeresteinstraat 12'

gemeente Hillegom

status: vastgesteld
datum: 22 mei 2014
projectnummer: 404077R.2027
adviseur: Rnu/Bwe



Gemeente
Hillegom



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Ontwerp bestemmingsplan 'Centrum'	3
1.5	Leeswijzer	4
2	Beleid	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Rijksbeleid	5
2.3	Provinciaal beleid	5
2.4	Gemeentelijk beleid	6
2.5	Duurzaamheid	6
3	Projectprofiel	7
3.1	Gebiedsbeschrijving	7
3.2	Plangebied	8
3.3	Projectbeschrijving	9
3.4	Conclusie	12
4	Sectorale aspecten	13
4.1	Milieu	13
4.2	Ecologie	17
4.3	Kabels en leidingen	19
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.5	Water	21
5	Juridische opzet	25
5.1	Algemeen	25
5.2	De verbeelding	25
5.2	De regels	26
6	Haalbaarheid	27
6.1	Economische en financiële haalbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	27
6.3	Conclusie	27

7	De procedure	28
7.1	De te volgen procedure	28

Bijlage

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Weeresteinstraat 12 te Hillegom
(Tritium, documentnummer 1303/018/RV-01 versie 3, 15 oktober 2013)



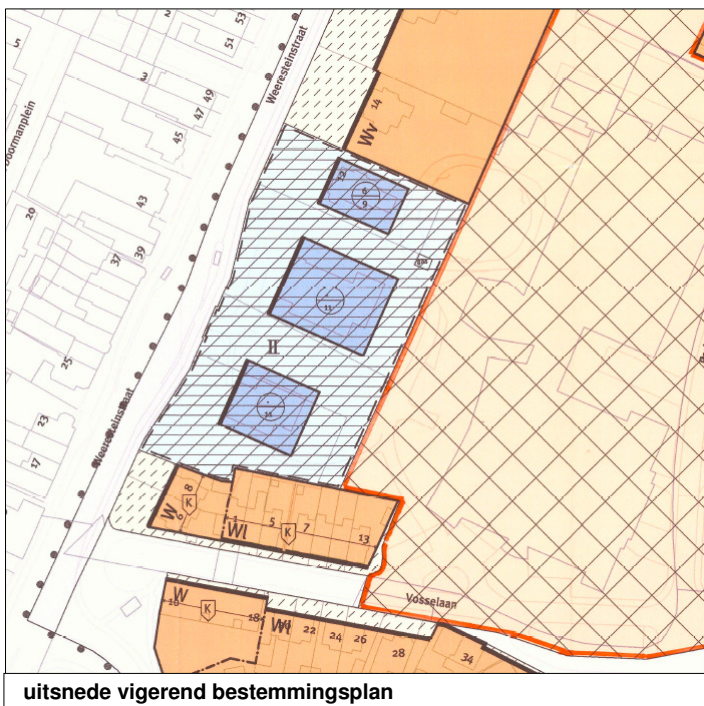
impressie plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Hillegom is om medewerking verzocht voor het opstellen van een postzegelbestemmingsplan om de bestemming 'Kantoren' te wijzigen naar de bestemming 'Woondoeleinden' met de bestemmingscategorie Wv voor het perceel Weeresteinstraat 12 te Hillegom. Hierdoor wordt het mogelijk om binnen de ter plaatse aanwezige bestaande bebouwing een woning te realiseren. In de huidige situatie is het pand nog bestemd en in gebruik als kantoor.

Het verzoek is strijdig met de geldende bestemmingsplanregeling 'Treslong omgeving Parklaan' en het op 23 januari 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Centrum'. Voor het perceel vigeert de bestemming 'Kantoren' (artikel 12) en aanduiding 'gasdistributiestation'. Hierbinnen zijn woningen uitsluitend op de verdieping toegestaan indien een aanduiding 'W' is opgenomen. Deze aanduiding ontbreekt voor het perceel Weeresteinstraat 12. Het gebruik van het pand als woning is derhalve alleen mogelijk door middel van het toepassen van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 26, lid 3) voor het wijzigen van de bestemming 'Kantoren' in de bestemming 'Woondoeleinden' met de bestemmingscategorie Wv (woningen villa's) of door herziening van het bestemmingsplan.



Gezien het feit dat de herziening van het bestemmingsplan 'Centrum' op korte termijn werd vastgesteld was het gezien de tijd niet meer mogelijk om na vaststelling van dit bestemmingsplan een wijziging van het voorheen geldende bestemmingsplan vast te stellen. Derhalve is gekozen voor een bestemmingsplanherziening, gebaseerd op de gestelde voorwaarden van de voorheen geldende wijzigingsbevoegdheid aangevuld met de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het toen in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Centrum'.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de kern Hillegom aan de provinciale weg N208, de verbindingsweg tussen de kernen Sassenheim-Lisse-Hillegom-Bennebroek-Heemstede. De situatie is kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie B, nummers 3429 en 5852.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Treslong-omgeving Parklaan', dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 11 september 2003 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 13 april 2004.

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Kantoren'. Om de bebouwing te gebruiken voor woondoeleinden is in artikel 26, lid 3 van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Kantoren' met de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid II' te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden' met de bestemmingscategorie 'Wv' (woningen, villa's).

In dit artikel wordt bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming te wijzigen ten behoeve van de realisering van woningen, mits:

- a. de ter plaatse aanwezige gebouwen zoveel mogelijk, doch in elk geval voor wat betreft de hoofdmassa en de uiterlijke karakteristiek, worden gehandhaafd;
- b. het te realiseren aantal woningen past binnen de provinciale en gemeentelijke woningbouwprogrammering;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen, waarbij een gemiddelde van 1,5 parkeerplaatsen per te realiseren woning als norm geldt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gemaakt op de bestaande kantoorstructuur in Hillegom;
- e. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel de door Gedeputeerde Staten voor de vaststelling van het plan vastgestelde hogere grenswaarde, mag niet worden overschreden;
- f. uit bodemonderzoek blijkt dat geen bodemsanering noodzakelijk is, dan wel bodemsanering heeft plaatsgevonden;
- g. uit archeologisch onderzoek blijkt dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden plaatsvindt, dan wel geen ingrepen in de bodem plaatsvinden;
- h. de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond;
- i. overigens het bepaalde in artikel 8 in acht wordt genomen.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt, aan de hand van bovenstaande voorwaarden, aangetoond dat de beoogde locatie geschikt is om ter plaatse de kantoorbestemming om te zetten in een woonbestemming voor de realisatie van een woning in de bestaande bebouwing.

1.4 Het bestemmingsplan 'Centrum'

Het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum' is op 23 januari 2014 vastgesteld en ligt van 27 februari tot en met 9 april 2014 ter inzage. Op basis van dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Dienstverlening'. Tevens is voor het plangebied een Wro-zone – wijzigingsgebied 7 opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'vrijstaand' ten behoeve van de realisatie van woningen, mits:

- a. de ter plaatse aanwezige gebouwen zoveel mogelijk, doch in elk geval voor wat betreft de hoofdmassa en de uiterlijke karakteristiek, worden gehandhaafd;
- b. het te realiseren aantal woningen past binnen de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering;
- c. er voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd worden, waarbij de parkeernota van de gemeente Hillegom in acht dient te worden genomen;
- d. er voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsen worden gecreëerd;
- e. er voldaan wordt aan de in de of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen;
- f. uit bodemonderzoek blijkt dat geen bodemsanering noodzakelijk is, dan wel bodemsanering heeft plaatsgevonden;



uitsnede ontwerp bestemmingsplan

- g. uit archeologisch onderzoek blijkt, dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden plaatsvindt, dan wel geen ingrepen in de bodem plaatsvinden;
- h. de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond;
- i. overigens het bepaalde in artikel 'Wonen' in acht wordt genomen.

Bovenstaande voorwaarden komen overeen met de voorheen geldende voorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan, uitgezonderd voorwaarde: d, dat er in voldoende stallingmogelijkheden voor fietsen moet worden voorzien. Dit is een aanvulling en wordt meegenomen bij de verder onderbouwing van het planvoornemen.

Daarnaast worden de overige dubbelbestemmingen en aanduidingen uit dit ontwerp bestemmingsplan overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Daarna wordt een beschrijving van de omgeving van het plangebied, het plangebied zelf en het planvoornemen gegeven. Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende sectorale aspecten, zoals Wet geluidhinder, luchtkwaliteit, flora en fauna, en archeologie.

Dan volgt een hoofdstuk met een juridische beschrijving van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan. Tenslotte wordt aandacht besteed aan de haalbaarheid en de procedures, die onderhavig bestemmingsplan doorloopt of doorlopen heeft.

2 Beleid

2.1 Inleiding

Het beleid met betrekking tot onderhavig planvoornemen is in het moederplan 'Treslong-omgeving Parklaan' reeds aan bod gekomen. Het heeft geen toegevoegde waarde om in dit hoofdstuk nogmaals in te gaan op het algemeen geldende beleid. Wel wordt ingegaan op recent vastgesteld of specifiek voor de ontwikkeling geldend beleid.

2.2 Rijksbeleid

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de SVIR.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een relatief kleinschalige ontwikkeling waarbij één nieuwe woning in een bestaand pand wordt gerealiseerd. De SVIR en Barro voorzien niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR en Barro gelden.

2.3 Provinciaal beleid

De belangen van de provinciale overheid komen het meest concreet tot uitdrukking in de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland', de 'Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland' en de 'Uitvoeringsagenda'. De kern van de visie is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie.

Op basis van de visie is het plangebied gelegen binnen het 'stads- en dorpsgebied' en volgens de verordening binnen de bebouwingscontour. Verstedelijking dient zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in het bestaand bebouwd gebied. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Met de bebouwingscontour wordt de grens voor wonen en werken weergegeven. Het planvoornemen voldoet bovendien aan de SER-ladder voor woningbouw aangezien bestaande ruimte en bebouwing binnen het bestaand bebouwd gebied voor huisvesting wordt benut. Er wordt immers gebruik gemaakt van een geschikt bestaand pand.

Het planvoornemen is gelegen binnen de bestaande bebouwingscontour waarbij een woning wordt gerealiseerd binnen een bestaand karakteristiek pand. Artikel 2 van de verordening geeft aan dat verstedelijking buiten de bebouwingscontouren niet is toegestaan. Aangezien de functiewijziging van kantoor naar wonen plaatsvindt binnen de bebouwingscontour, wordt aan dit artikel voldaan. Het planvoornemen past derhalve binnen het provinciale beleid en draagt bij aan de instandhouding van de kwaliteit van het bebouwde gebied.

2.4 Gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie thema Wonen, vastgesteld in 2008, is de richting voor het woonbeleid in de gemeente Hillegom vastgelegd. De Structuurvisie thema wonen is een thematische uitwerking van de algemene Structuurvisie Hillegom, vastgesteld in 2008. Om de acties uit de Structuurvisie thema wonen te concretiseren is een uitvoeringsprogramma toegevoegd. In 2012 is het uitvoeringsprogramma geactualiseerd om in te spelen op de (veranderde) situatie op de woningmarkt en te voldoen aan de wensen van de raad.

In de algemene structuurvisie is bepaald dat bij het ontwikkelen van nieuwe locaties voor woningbouw het dorps karakter van Hillegom moet worden gerespecteerd en mag de benodigde open (speel)ruimte niet uit het oog verloren worden. Ook groen en water maken de leefomgeving aantrekkelijk. Daarbij gaat inbreiding voor uitbreiding.

In het uitvoeringsprogramma zijn de woningbouwlocaties opgenomen en is per locatie het woningbouwprogramma bepaald. Het plangebied is niet aangewezen als een specifieke woningbouwlocatie. Derhalve valt de woning niet binnen het woningbouwprogramma.

Omdat het hier gaat om de realisatie van een woning binnen de bestaande bebouwingsstructuur van Hillegom en in een bestaand karakteristiek pand, mag aangenomen worden dat de realisatie van de woning geen negatieve invloed heeft op het uitvoeringsprogramma.

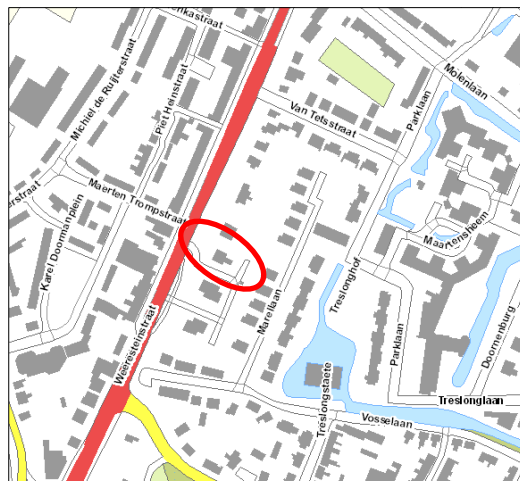
2.5 Duurzaamheid

De gemeente Hillegom hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project dienen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer te worden geborgd. Voor kleine bouwprojecten als het onderhavige bouwproject informeert de gemeente initiatiefnemers over duurzaam bouwen via het Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen voor ondernemers. Initiatiefnemer wil een woning realiseren die verder gaat dan de wettelijke richtlijn.

De initiatiefnemer kan bij de gemeente een gratis licentie opvragen van GPR-gebouw, waarmee energie- en andere duurzaamheidsambities nader onderzocht en geoptimaliseerd kunnen worden.



luchtfoto plangebied



topografische kaart plangebied



nieuwbouwwijk De Marel

3 Projectprofiel

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de rand van de wijk Treslong in Hillegom. De wijk is met name in de jaren negentig ontwikkeld. De wijk Treslong is vernoemd naar het kasteel Treslong dat tot de jaren 1950 hier stond. Na afbraak van het kasteel werd een nieuw complex gebouwd bestaande uit een restaurant met concertzaal, en een flat met kantoorruimten die in zijn geheel gebruikt werden door de bollenbedrijven. Begin 1970 is het complex uitgebreid met een grote sporthal. Toen de sporthal niet langer meer voor sportdoeleinden gebruikt werd, werd het totale complex voor entertainment gebruikt. De omgeving was hierop echter niet berekend en dus kon het complex niet langer blijven bestaan. In 2005 is het afgebroken en is er een nieuwbouwwijk gebouwd, de wijk De Marel. Het plangebied grenst aan de achterzijde aan deze nieuwbouwwijk.

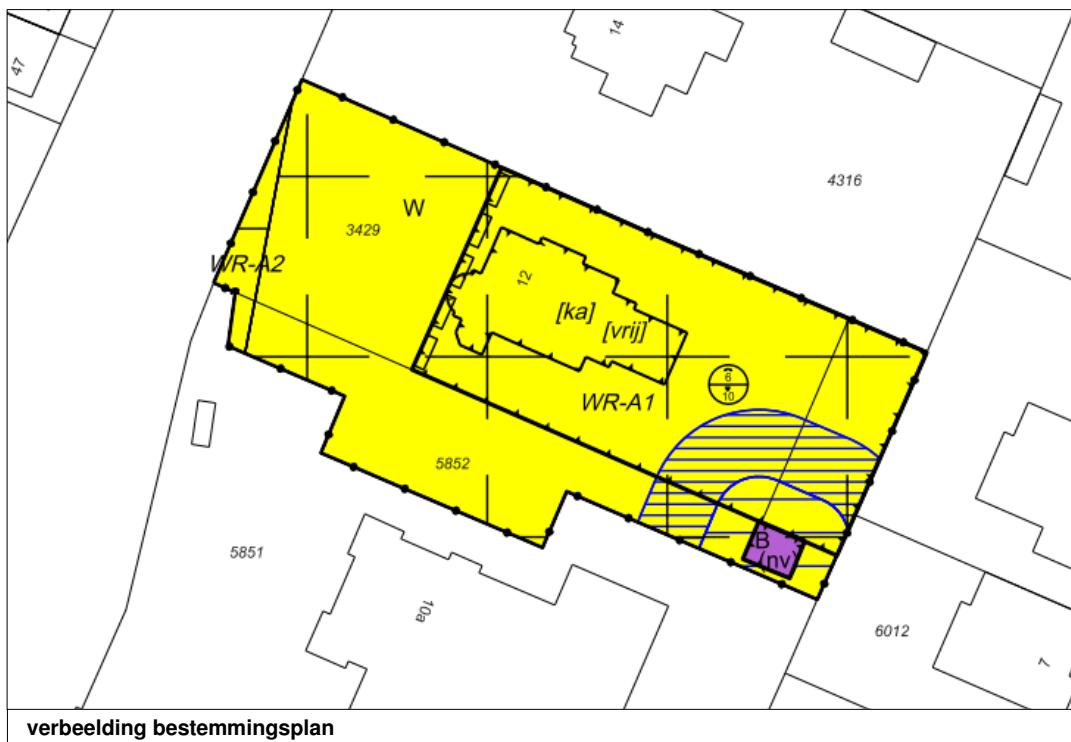


impressie plangebied

3.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Weeresteinstraat. De Weeresteinstraat vormt de westelijke grens van de wijk Treslong. De villabebouwing aan deze straat dateert uit het begin van de 19^e eeuw. De Weeresteinstraat is een belangrijke verkeersader binnen Hillegom.

Het pand Weeresteinstraat 12 is in gebruik als kantoorruimte, onder andere heeft de Bond van bloembollenhandelaren hier kantoor gehouden. Het betreft een karakteristieke villa die van oorsprong een woonfunctie had. Ook in de panden ten zuiden van het plangebied zijn in de loop der jaren kantoren gevestigd. De bebouwing aan de noordzijde wordt voornamelijk gebruikt voor woondoeleinden. Het betreft bijna allemaal karakteristieke villa's waarbij het behoud van deze villa's voorop staat. Vandaar dat ook het planvoornemen om het pand weer voor woondoeleinden te gaan gebruiken aansluit bij de maatschappelijke wens.



3.3 Projectbeschrijving

Het planvoornemen voorziet in de herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een vrijstaande woning in een bestaand pand. Om het planvoornemen te verantwoorden is onderbouwd hoe het planvoornemen voldoet aan de gestelde voorwaarden uit de geldende en toekomstige wijzigingsbevoegdheid.

3.3.1 Behoud bestaande bebouwing en karakteristiek

Uitgangspunt bij wijziging van de bestemming is dat de ter plaatse aanwezige bebouwing zoveel mogelijk behouden blijft. In elk geval dient de hoofdmassa en uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd te blijven. Constructief zullen er geen aanpassingen worden doorgevoerd waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangevraagd. Wel wordt het pand intern verbouwd. Het planvoornemen betreft verder een inpandige gebruikswijziging. Het pand zal niet langer als kantoor dienst doen maar gebruikt worden als woning. Aan de buitenzijde zijn geen wijzigingen voorzien. De bestaande bouwmassa blijft gehandhaafd en ook aan de uiterlijke verschijningsvorm worden geen concessies gedaan. Derhalve past het planvoornemen binnen deze voorwaarde.

3.3.2 Provinciale en gemeentelijke woningbouwprogrammering

Vanuit het provinciaal beleid worden aan kleinschalige ontwikkelingen binnen het bestaande stedelijke gebieden geen beperkingen gesteld. Met betrekking tot woningbouw worden woningbouwprojecten met minder dan 10 woningen als kleinschalig gekwalificeerd. Uitgangspunt is wel dat de kwaliteit van het bestaande bebouwde gebied behouden en versterkt wordt. In de structuurvisies met bijbehorend uitvoeringsprogramma van de gemeente Hillegom is het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid opgenomen. De toevoeging van

één woning binnen bestaand bebouwd gebied en binnen de bestaande bebouwingscontouren wordt hierin niet expliciet genoemd.

Met de beoogde functiewijziging wordt een karakteristiek pand voor Hillegom behouden. Derhalve mag er van uitgegaan worden dat het planvoornemen niet in strijd is met het provinciale en gemeentelijke woningbouwprogramma.

3.3.3 Parkeerbehoefte

Bij het realiseren van een woning dient, conform de wijzigingsbevoegdheid, op eigen terrein minimaal 1,5 parkeerplaats per woning beschikbaar te zijn. De parkeernota van de gemeente Hillegom geeft aan dat minimaal 1,7 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Het planvoornemen gaat uit van de ontwikkeling van één nieuwe woning. Afgerond betekent dit dat op eigen terrein de mogelijkheid aanwezig moet zijn om twee auto's te parkeren. Het plangebied is ruim opgezet en het pand is bereikbaar via een ruime inrit waar voldoende ruimte aanwezig is om twee auto's te parkeren.

3.3.4 Kantoorstructuur Hillegom

Volgens de gemeentelijke structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de lintbebouwing. Deze lintbebouwing is vaak al heel lang aanwezig en bepaalt mede het karakter van de kern. Karakteristiek voor de lintbebouwing is ook de aanwezige menging van functies. Naast wonen is ook sprake van andere voorzieningen en functies. De lintbebouwing is daarbij niet expliciet aangewezen als gebied voor de werkgelegenheid. Elders binnen Hillegom zijn hiervoor wel gebieden aangewezen.

Geconcludeerd kan worden dat de wijziging van de kantoorbestemming naar een woonbestemming van het pand Weeresteinstraat 12 geen directe gevolgen heeft voor de kantoorstructuur van Hillegom omdat ten aanzien van werken, kantoren en intensieve dienstverlening andere gebieden binnen Hillegom hier een belangrijkere functie in vervullen. Ook landelijk gezien is er minder vraag naar kantoren.

3.3.5 Wet geluidhinder (zie tevens paragraaf 4.1.2)

De nieuwe woning dient te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder. Uit akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.1.2) is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde voor de Weeresteinstraat (N208) op een groot aantal punten wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Gelijktijdig of voorafgaand aan de procedure voor onderhavig bestemmingsplan zal dan ook een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

3.3.6 Bodem (zie tevens paragraaf 4.1.3)

Het planvoornemen betreft de realisatie van een woning in een bestaand kantoorpand. Bij een dergelijke functiewijziging dient een verkennend bodemonderzoek plaats te vinden. Echter omdat het een inpandige aanpassing betreft, waarbij de bodem niet geroerd wordt, wordt een bodemonderzoek door de gemeente Hillegom niet noodzakelijk geacht.

3.3.7 Archeologisch onderzoek (zie tevens paragraaf 4.4.1)

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een woning binnen de bestaande bebouwing van een kantoorpand. Voor de realisatie van de woning zijn geen bodemingrepen noodzakelijk. Mogelijk dat voor herinrichting van de buitenruimte wel bodemingrepen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld verwijderen verharding parkeerplaatsen). Afhankelijk van de diepte en het oppervlak is eventueel een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Vooralsnog wordt aangenomen dat het niet nodig is om een archeologisch onderzoek uit te voeren. In hoofdstuk 4 wordt hierop verder ingegaan.

3.3.7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de uitbreiding zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een planschadevergoedingsovereenkomst afgesloten. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee onderbouwd.

3.3.8 Bestemmingen en aanduidingen

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming 'Wonen' en de overige van toepassing zijnde dubbelbestemmingen alsmede aanduidingen op het plangebied uit het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Centrum' overgenomen en toegesneden op onderhavige situatie. Het betreft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 en 2' en de aanduiding 'karakteristiek', 'vrijstaand' en 'gevellijn'. Tevens wordt daar waar van toepassing de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'nutsvoorziening' overgenomen. De veiligheidszones behorende bij de bestemming 'Bedrijf' en de aanduiding 'nutsvoorziening' worden aangegeven met de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – 1' en 'veiligheidszone – 2'.

3.3.8 Aanvullende voorwaarde: stallingsmogelijkheden fietsen

Het betreft hier de realisatie van een woning in een bestaand pand, waarin één huishouden gaat wonen. De behoefte aan stallingsmogelijkheden voor fietsen is niet aan de orde aangezien het om een beperkt aantal personen gaat. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig

3.4 Conclusie

In paragraaf 3.3 is aangegeven dat aan alle vereisten uit de geldende en toekomstige wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. In onderhavig bestemmingsplan is op basis hiervan in voldoende mate onderbouwd c.q. verantwoord dat het planvoornemen ruimtelijk aanvaardbaar is en zowel past binnen de directe omgeving als de ruimtelijke structuur ter plaatse aangezien het overwegend een woonomgeving betreft.

4 Sectorale aspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. In dit hoofdstuk worden de sectorale aspecten voor onderhavig plangebied kort toegelicht.

4.1.2 Wet geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder mag binnen de 48 dB-contour van een weg geen geluidsgevoelige bestemming gerealiseerd worden. Een vrijstaande woning valt onder geluidsgevoelige bestemmingen. De woning wordt echter gerealiseerd aan de Weeresteinstraat, een doorgaande weg door Hillegom. De geplande woning valt binnen de onderzoekzone van deze zoneplichtige weg in het kader van de Wet geluidhinder. Daarnaast zijn in de directe omgeving van het plangebied nog diverse wegen gelegen welke aangewezen zijn als 30 km/zone. Deze wegen zijn niet zoneplichtig waardoor de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is. Voor deze wegen moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat de invloed van de weg op het object wel onderzocht te worden. Voor een zorgvuldige verantwoording dienen de geluidsbelastingen op de gevels van de nieuwe woning als gevolg van wegverkeerslawaaï dan ook inzichtelijk gemaakt te worden. Een akoestisch onderzoek is hiervoor dan ook noodzakelijk.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Weeresteinstraat 12 te Hillegom (Tritium, documentnummer 1303/018/RV-01 versie 3, 15 oktober 2013) is gebleken dat voor de drie beschouwde 30 km/zone wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Voor de Weeresteinstraat (N208) geldt dat de voorkeursgrenswaarde op een groot aantal punten wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdracht- en bronmaatregelen terug te brengen.

Echter het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeurswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel niet doelmatig is en bovendien overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Derhalve is onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. De ontwerp beschikking tot

vaststelling van een hogere waarde zal gelijktijdig met het (ontwerp) bestemmingsplan ter visie liggen.

4.1.3 Bodem

Voor het toekennen van nieuwe bestemmingen en voor bestemmingen die nog niet zijn verwezenlijkt moet inzicht worden gegeven in de bodemkwaliteit. Aangetoond moet worden dat de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de beoogde bestemming.

Het planvoornemen betreft de realisatie van een woning in een bestaand kantoorpand. Bij dergelijke bestemmingswijzigingen dient een verkennend bodemonderzoek plaats te vinden. Echter omdat het een inpassende aanpassing betreft, waarbij de bodem niet geroerd wordt, wordt een bodemonderzoek door de gemeente Hillegom niet noodzakelijk geacht.

In het kader van de te volgen procedure is het dan ook niet noodzakelijk om de kwaliteit van de bodem nader te onderzoeken.

Van het perceel zijn geen gegevens over bodemkwaliteit bekend. In 1997 is aan de achterzijde een ondergrondse tank verwijderd, Hierbij zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. Op het naastgelegen perceel (nummer 10 en 10a) is in 1998 een bodemonderzoek uitgevoerd waarbij hooguit lichte verontreinigingen werden aangetroffen.

Het aspect bodem is geen belemmering voor dit plan aangezien geen graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden. Indien bij de herinrichting toch grond wordt aan- of afgevoerd (bijvoorbeeld voor de herinrichting van de parkeerplaats of de tuin) dient dit plaats te vinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Voor projecten die de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden, zo blijkt uit artikel 5.16, eerste lid sub c Wm juncto artikel 2, eerste lid Besluit niet in betekende mate (Besluit nibm). Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De regeling waar in het Besluit nibm naar verwezen wordt, betreft de Regeling niet in betekende mate (Regeling nibm). Op grond van artikel 4 juncto bijlage 3A.2 van de voornoemde regeling blijkt dat woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, zoals hier het geval, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, niet in betekende mate bijdraagt.

Bijgevolg kan dan ook worden geconcludeerd dat de realisatie van één vrijstaande woning, niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Daarnaast zal een woning minder verkeer aantrekken dan een kantoor. In ieder geval zal dit geen verslechtering van de luchtkwaliteit in die omgeving met zich meebrengen. Het is dan ook niet noodzakelijk nader onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren.

4.1.5 Hinder als gevolg van bedrijvigheid

In de directe nabijheid van het plangebied zijn enkele kantoren gelegen. Het meest nabijgelegen kantoor betreft het pand Weeresteinstraat 10a, direct grenzend aan het plangebied.

De VNG-publicatie maakt voor de toepassing van de richtafstandenlijsten onderscheid in de omgevingstypen 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan gezien de aanwezige functiemenging en de ligging langs de hoofdinfrastructuur worden aangemerkt als 'gemengd gebied'.

De richtafstandenlijsten vermelden de afstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'.

De minimale richtafstand van kantoren tot gevoelige objecten, zoals een woning, dient volgens de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering", 10 meter te zijn in een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 0 meter in 'gemengd gebied'. De kantooractiviteiten zijn derhalve op voldoende afstand tot de nieuwe woning gelegen en vormen derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

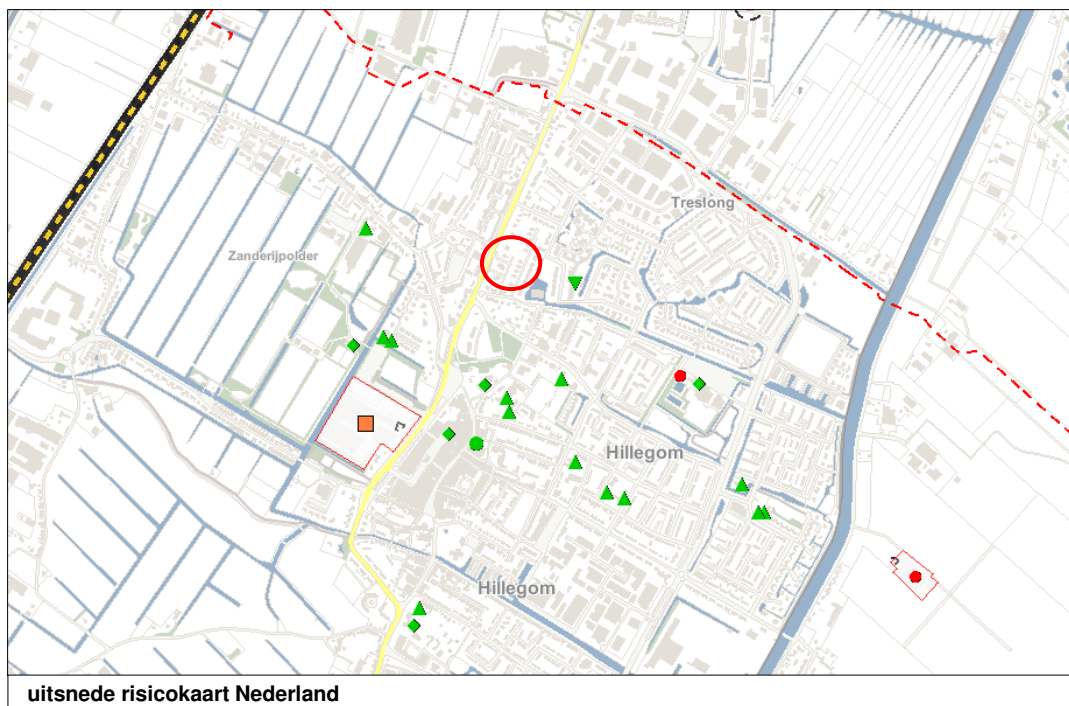
4.1.6 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plangebied zelf is niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of ecologische hoofdstructuur gelegen.

4.1.7 Externe veiligheid

Door het planvoornemen wijzigt de huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid niet. In en rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven en die van (negatieve) invloed kunnen zijn op het plangebied. De dichtstbijzijnde risicobronnen zijn Draka Interfoam (ongeveer 525 meter) en het zwembad/sportthal (ongeveer 600 meter). Gezien de grote afstand en de tussenliggende bebouwing zijn deze bronnen niet van invloed op het plangebied en omgekeerd heeft de realisatie van de woning geen consequenties voor deze inrichtingen.

Verder ligt ten noorden van het plangebied op ongeveer 475 meter een hogedruk gas-transportleiding van de Gasunie. Het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleiding bedraagt 140 meter. Aangezien de afstand van de leiding tot het plangebied circa 475 meter bedraagt is de leiding niet relevant voor het plangebied.



De gemeente Hillegom heeft geen routeringsbesluit voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld, dus er kan vervoer van gevaarlijke stoffen over de Weeresteinstraat plaatsvinden. Omdat in Hillegom een aantal bedrijven liggen die gevaarlijke stoffen gebruiken zal er ook feitelijk vervoer van gevaarlijke stoffen over de N208 plaatsvinden. Omdat de N208 niet opgenomen is op de risicokaart, zal het aantal transporten van gevaarlijk stoffen gering zijn.

Wel is aan de achterzijde van het perceel een gasdistributiestation van Liander gelegen. De capaciteit van dit station is 1300 m³ gas per uur. Er is in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer sprake van een type B inrichting in een vrijstaand gebouw. Op basis hiervan geldt rondom dit gasdistributiestation een tweetal veiligheidszones, welke reeds zijn opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Centrum', 1 zone van 0-4 meter vanaf de bestemmingsgrens en 1 zone van 4-10 meter vanaf de bestemmingsgrens. Ter plaatse van deze veiligheidszones geldt dat geen beperkte kwetsbare (0-4 meter) of kwetsbare objecten (4-10 meter) mogen worden gebouwd. De bestaande bebouwing van het kantoor is op meer dan 10 meter gelegen. Op het moment dat de bestemming 'Wonen' gerealiseerd is en daarmee sprake is van een kwetsbaar object, wordt nog steeds aan de betreffende richtafstand van 10 meter voldaan. De veiligheidszones uit het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn daarmee niet van toepassing op de toekomstige woning.

4.1.8 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. In dit geval wordt het plan niet genoemd. Een m.e.r. beoordeling of plan M.E.R. is niet nodig.



4.2 Ecologie

4.2.1 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998¹. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming en is vanaf 1 oktober 2005 in werking getreden.²

Op grond van deze gebieden vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998, mits de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden ook op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 zijn aangewezen ter uitvoering van de Vogel- en Habitatrichtlijn.³

De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur, alsmede van belangrijke weidevogelgebieden is geregeld via de Provinciale Verordening Ruimte. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in de Ecologische Hoofdstructuur of weidevogelgebieden plaatsvinden, geldt het nee-tenzij-principe. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet compensatie plaatsvinden, wanneer er effecten optreden. Dit is echter niet aan de orde aangezien:

¹ Staatsblad 1998, 403. Deze wet is gewijzigd in verband met Europeesrechtelijke verplichtingen (Staatsblad 2005, 195).

² Staatsblad 2005, 473

³ Een aantal gebieden die op grond van de Vogelrichtlijn zijn aangewezen zijn ook op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 aangewezen als zijnde gebieden ter uitvoering van de Vogelrichtlijn. Dit geldt niet voor alle gebieden die in de Habitatrichtlijn zijn aangewezen.

Natura 2000-gebied

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000- of ander natuurgebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft het Kennemerland-Zuid, gelegen op circa 3 kilometer van het plangebied. In paragraaf 4.1.5 is reeds aangegeven dat het planvoornemen geen invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse. De toevoeging van een woning voorziet niet in extra uitstoot van stikstof of ammoniak, stoffen die negatieve gevolgen kunnen hebben op natuurgebieden. Gezien de afstand en het feit dat de toevoeging van 1 woning geen invloed heeft op de kwaliteit van de lucht, heeft het planvoornemen geen negatieve invloed op de instandhoudingsdoelstellingen die gelden voor het betreffende Natura 2000-gebied.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS)

De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur, alsmede van belangrijke weidevogelgebieden, is geregeld via de Provinciale Verordening Ruimte. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS of in weidevogelgebieden plaatsvinden, geldt het nee, tenzij-principe. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet compensatie plaatsvinden, wanneer er effecten optreden.

Ten westen van het plangebied, op ca. 1,6 km afstand ligt, langs de Noorder Leidsevaart, een verbindingzone die onderdeel is van de PEHS. Omdat het plangebied niet is gelegen in een gebied dat onderdeel is van de PEHS, zijn er planologisch gezien geen belemmeringen te verwachten.

Belangrijk weidevogelgebied

Ten zuiden van het plangebied, op ca. 7,5 km afstand, ligt een belangrijk weidevogelgebied, gelegen in de Poelpolder gemeente Lisse en het Hellegatspolder gelegen in de gemeente Teylingen. Omdat het plangebied niet is gelegen in het betreffende weidevogelgebied, zijn er op basis hiervan planologisch geen belemmeringen te verwachten.

4.2.2 Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. Op grond van de Flora- en faunawet (verder: Ffw) zijn bepaalde dier- en plantensoorten beschermd. In de artikelen 8-18 van deze wet zijn een aantal verbodsbepalingen opgenomen ter bescherming van de beschermde soorten.

Indien een van deze bepalingen wordt overtreden is een vrijstelling op grond van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten⁴ of moet een ontheffing op grond van de Ffw worden verleend. Indien aan de voorwaarden van het Besluit beschermde dier- en plantensoorten wordt voldaan, geldt een vrijstelling op grond hiervan voor bepaalde dier- en plantensoorten ten behoeve van de uitvoering van de desbetreffende activiteit.⁵ Zo niet, dan is een ontheffing alsnog vereist.⁶

⁴ Besluit van 10 september 2004, 501

⁵ De Afdeling heeft in haar uitspraak van 21 januari 2009 echter geoordeeld dat artikel 2, derde lid aanhef

De meest voorkomende algemene ontheffing is gebaseerd op artikel 75 Ffw. Deze bepaling kent twee beschermingsregimes, namelijk een voor meer algemeen voorkomende soorten en een voor zwaarder beschermde soorten. In het eerste geval moet worden aangetoond dat de gunstige staat van instandhouding van de desbetreffende soort niet wordt verstoord. In het tweede geval moet daarnaast worden aangetoond dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is en moet bovendien sprake zijn van een van de genoemde belangen.

De buitenruimte behorende bij het plangebied wordt in de huidige situatie gebruikt als tuin (overwegend het voorste deel) en parkeerplaats. Het betreft een door mensen aangelegde tuin, welke geen natuurwaarden heeft. Door de inpandige realisatie van een nieuwe woning zijn dan ook geen natuurwaarden in het geding. In verband met het broedseizoen moet de verwijdering van vegetatie in ieder geval gebeuren buiten het broedseizoen (globaal tussen 15 maart t/m 15 juli). Wel dient hierbij in acht te worden genomen dat ook buiten het broedseizoen in gebruik zijnde nesten zijn beschermd. De functiewijziging van kantoor naar woning heeft niet tot gevolg dat er constructieve wijzigingen noodzakelijk zijn. Het dak en de muur worden in de huidige vorm gehandhaafd. Dit houdt dus in dat, mochten zich in het pand beschermde soorten zoals vleermuizen, gierzwaluwen of huismussen gehuisvest zijn, deze niet negatief worden beïnvloed door de functiewijziging.

4.3 Kabels en leidingen

Ter plaatse van de nieuwe woning of in de directe nabijheid daarvan, liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor de nieuwe woning vormen.

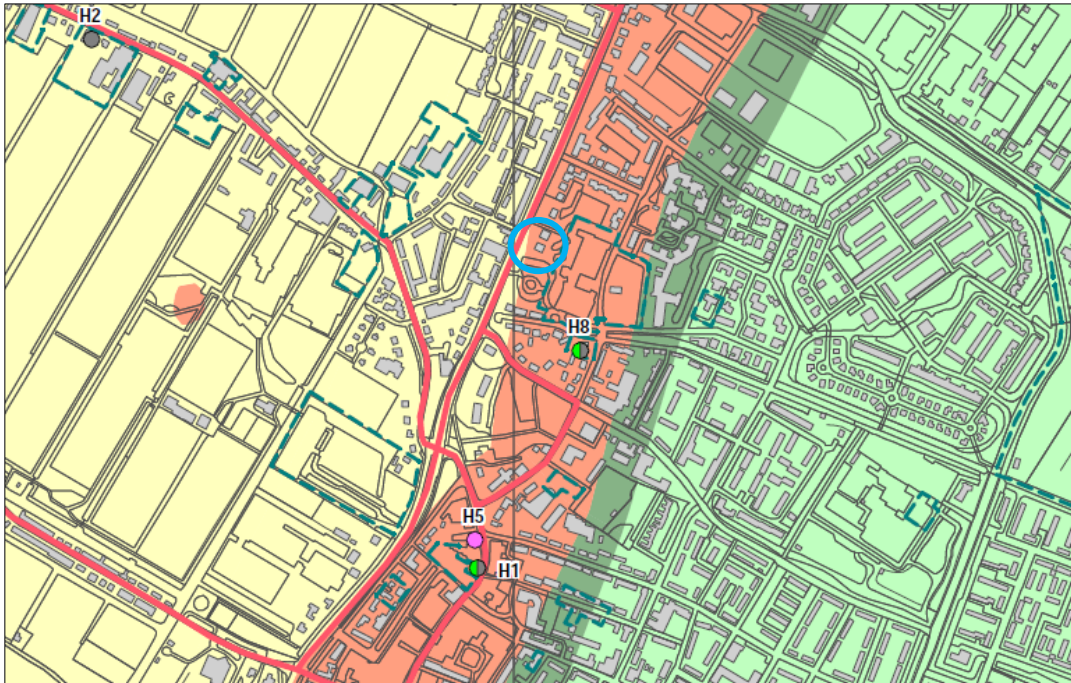
4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met bekende archeologische waarden. Het plangebied is volgens de gemeentelijke verwachtingskaart deels gelegen in een gebied met deels afgegraven strandwal (voorste deel perceel).

onder j besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten in strijd is met europees recht.

⁶ Op grond van artikel 2c Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten kan geen vrijstelling of ontheffing worden verleend van het verbod uit artikel 10 Ffw ten behoeve van de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

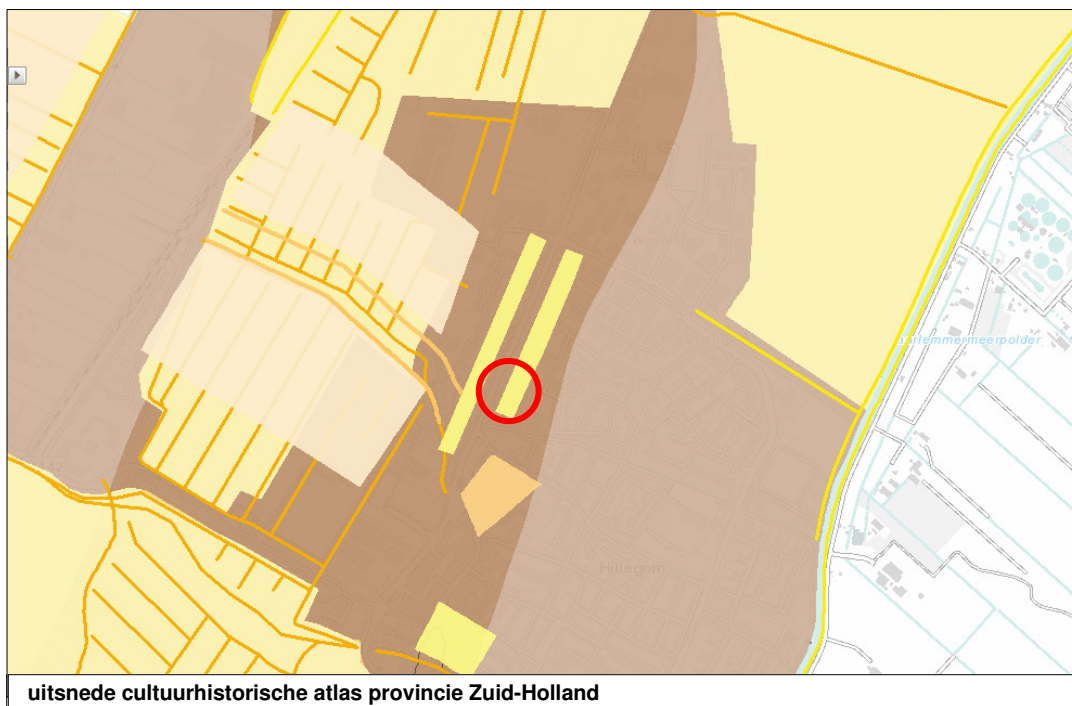


Dit zijn gebieden met een middelmatige verwachtingswaarde vanaf het Neolithicum. Het beleid voor deze gebieden is dat bij bodemingrepen dieper dan 1 meter (-maaiveld) en groter dan 500 m² verkennend archeologisch onderzoek naar fossiele bodems noodzakelijk is. Indien deze aanwezig zijn dan dient een inventariserend archeologisch onderzoek plaats te vinden. Het achterste deel van het perceel wordt volgens de gemeentelijke verwachtingskaart aangemerkt als een strandwal al dan niet met duinen.

Dit zijn gebieden met een hoge archeologische verwachting vanaf het Neolithicum. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 0,30 meter en groter dan 100 m² een vroegtijdig archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een woning binnen de bestaande bebouwing van een kantoorpand. Voor de realisatie van de woning in deze bebouwing zijn geen bodemingrepen noodzakelijk. Mogelijk dat voor herinrichting van de buitenruimte wel bodemingrepen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld verwijderen verharding parkeerplaatsen). Afhankelijk van de diepte en het oppervlak zal dan eventueel nader archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Ten behoeve van onderhavige bestemmingsplan is het niet noodzakelijk een archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Op het perceel zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd of waarnemingen bekend. In het gebied tussen Marellaan, Parklaan en Langs de Marellaan is in 2003 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd (Synthegra Archeologie rapport 173026). Omdat geen archeologische indicatoren werden aangetroffen is geen aanvullend onderzoek aanbevolen. Voor de herinrichting van de N208 is in 2011 een bureau- en booronderzoek uitgevoerd door RAAP (RAAPnotitie 4008). Nabij het huidige plangebied zijn geen boringen gezet en is op basis van het historische onderzoek geen vervolgonderzoek geadviseerd.



4.4.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zelf zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Wel is het plangebied van cultuurhistorisch redelijk hoge waarde omdat de oorspronkelijke structuur nog intact is (bron cultuurhistorische atlas provincie Zuid-Holland). Het planvoornemen heeft omdat het een gebruikswijziging betreft waarbij niet gebouwd wordt, geen invloed op deze cultuurhistorische structuur. Het karakteristieke pand blijft behouden.

4.5 Water

4.5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

4.5.2. Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening hou-

dend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website:

http://www.rijnland.net/wat_doet_rijnland/waterbeheerplan

Keur en Beleidsregels

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De “Keur en Beleidsregels” maken 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),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Keurvergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website:

http://www.rijnland.net/beleid/keur_2009 en http://www.rijnland.net/beleid/beleidsregels_en

Voorkeursvolgorde voor Afvalwater

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit Wm art 29 a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursaccord waterketen 2007) 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:

- het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;

- ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en
- ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d dat naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren wordt getransporteerd.

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.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen e.e.a. vooruitlopend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

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

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het ge-

mengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

4.5.3 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van het realiseren van een woning binnen de bestaande bebouwing van het (voormalige) kantoorpand. Daarnaast wordt de buitenruimte opnieuw ingericht waarbij parkeerplaatsen verwijderd worden ten behoeve van tuin. Hierdoor neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied af. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding omdat het water hierdoor direct kan infiltreren in de bodem.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) dient bij nieuwe plannen altijd onderzocht te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Aangezien de woning binnen de bestaande bebouwing van het (voormalige) kantoorpand gerealiseerd wordt blijft de situatie met betrekking tot de afvoer van hemelwater en afvalwater ongewijzigd.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige postzegelbestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een aantal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- Het vigerende bestemmingsplan 'Treslong-omgeving Parklaan';
- Het in procedure zijnde bestemmingplan 'Centrum';
- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is de systematiek van de gemeente Hillegom aangehouden.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

5.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen' en 'Bedrijf';
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (1 en 2);
- de bouwaanduiding 'karakteristiek' (t.p.v. de woning);
- de bouwaanduiding 'vrijstaand';
- de functieaanduiding 'nutsvoorziening' (t.p.v. de bestemming 'Bedrijf';
- de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone – 1' en 'veiligheidszone – 2';
- het bouwvlak;
- de figuur 'gevellijn'.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleur in de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Logisch dus dat de kleur meteen duidelijk maakt welk artikel uit de van toepassing verklaarde voorschriften geraadpleegd moet worden. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen mogen worden opgericht.

De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.2 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

6 Haalbaarheid

6.1 Economische en financiële haalbaarheid

Voor de economische en financiële haalbaarheid wordt verwezen naar paragraaf 3.3.7.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de interne verbouwing van het (voormalige) kantoorpand tot woning. De uiterlijke verschijning van het pand blijft ongewijzigd. De woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bouwmassa. De gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn geconcretiseerd op de verbeelding door middel van een bouwvlak en aanduidingen in combinatie met de bijbehorende regels. Daarbij is aangesloten bij de systematiek en regels van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Centrum'.

6.2.1 Voorontwerpfase

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Woning Weeresteinstraat12'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied. Gezien het niet in het geding zijn van de belangen van het rijk, de provincie en het Hoogheemraadschap is geen vooroverleg gevoerd. Er is wel een e-formulier van de provincie Zuid Holland ingevuld, waaruit blijkt dat het past binnen haar beleid.

6.2.2 Ontwerpfase

Aangezien het planvoornemen ruimtelijk gezien aansluit op de bestaande woningen en percelen in de directe omgeving, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt conform algemene voorbereidingsprocedure afdeling 3.4 Awb gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.2.3 Vaststellingsfase

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 16 januari 2014, gedurende zes weken, tot en met 26 februari 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in de Nota van beantwoording samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Dit bestemmingsplan betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van de plangebied. De gronden binnen het plangebied worden bestemd tot 'Wonen' met de aanduiding 'vrijstaand'.

7 De procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- b. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- c. Beroep:
 - Beroep bij Raad van State