

Toelichting bestemmingsplan “Zuider Leidsevaart 3”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2013-04-11

Plan identificatie: NL.IMRO.0534.BPZLeidsevaart3-VA01

Auteur: Juriplan Advies, www.juriplan.nl

Inhoud

Hoofdstuk 1 – Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel.....	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Vigerende planologische regeling	6
1.4 Digitalisering bestemmingsplannen	6
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 – Beschrijving van het plangebied	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Stedenbouwkundige ontwikkeling	8
Hoofdstuk 3 – Beleidskader.....	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid.....	10
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 – Omgevingsaspecten.....	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Bedrijven en milieuzonering.....	17
4.3 Geluid	19
4.4 Luchtkwaliteit	19
4.5 Externe veiligheid	20
4.8 Water.....	22
4.9 Archeologie.....	25
4.10 Natuur en landschap	25
Hoofdstuk 5 – Planbeschrijving	28
5.1 Inleiding	28
5.2 Stedenbouwkundige verantwoording en landschappelijke inpassing	28
5.3 Toepassing welstandsnota	29
5.4 Verkeersaspecten	29
5.5 Keuze van bestemmingen	29
Hoofdstuk 6 – Economische uitvoerbaarheid	32
Hoofdstuk 7 – Procedure.....	33

7.1	Vooroverleg	33
7.2	Procedure	36

Hoofdstuk 1 – Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Zuider Leidsevaart 3 is het voormalige bloembollenbedrijf Ruibro gevestigd. In 2007 zijn de werkzaamheden gestaakt en is de bedrijvigheid beëindigd. Voor het bedrijf is geen koper te vinden. De eigenaar heeft een alternatief plan ontwikkeld om de financiële en cultuurhistorische waarde te kunnen behouden.

Pagina | 5



Het volgende initiatief is haalbaar gebleken:

- de bedrijfswoning en achterliggende voormalige bollenschuur worden behouden (groene contour);
- de overige bedrijfspanden (1.360 m²) worden gesloopt (rode contour);
- op de vrijkomende plek en de ruimte ten zuiden hiervan worden één ruimte-voor-ruimte woning en drie greenportwoningen gerealiseerd.

Uit onderstaande schets blijkt hoe het cultuurhistorische bollenerfgoed behouden wordt en het open karakter van het cluster versterkt wordt door het slopen van de overige bedrijfspanden.



Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hillegom heeft in zijn vergadering van 12 juni 2012 besloten in principe mee te werken aan het initiatief.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de Zilkerpolder, tussen de bebouwde kom van Hillegom en het duingebied. Het plangebied maakt deel uit van een complex van (bedrijfs)woningen, agrarische

bedrijfsgebouwen en enkele bijgebouwen, gelegen op de kruising van de Zuider Leidsevaart en de Beeklaan. Het betreft een cluster met veel variatie in bebouwing, al blijkt een duidelijke samenhang uit het vrijwel identieke ontwerp van de woningen Zuider Leidsevaart 1-1a en 3.

In het plangebied worden de bestaande woningen aan de Zuider Leidsevaart 3/3A (kwekerswoning uit 1905) en Zuider Leidsevaart 5 opgenomen. Daarnaast worden 6 nieuwe woningen mogelijk gemaakt:

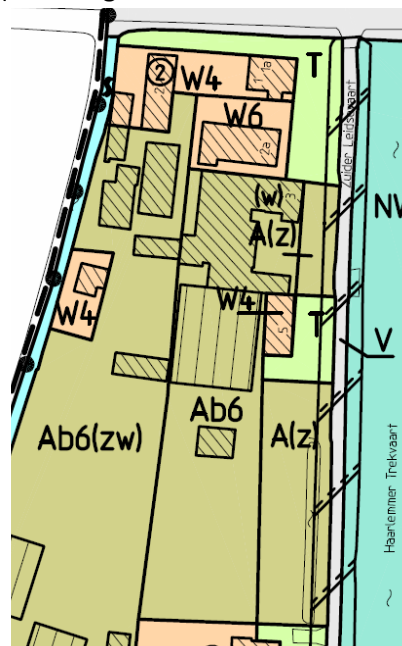
- twee nieuw te realiseren woningen in de te behouden bollenschuur met zadeldak uit 1898;
- één ruimte-voor-ruimte woning;
- drie greenportwoningen.

1.3 Vigerende planologische regeling

Nagenoeg het gehele perceel kent in het vigerende bestemmingsplan (kaartfragment rechts afgebeeld) de bestemming Agrarisch met bebouwing (Ab6). De goothoogte mag maximaal 6 meter zijn en de nokhoogte 9 meter.

De in het bestemmingsplan gekozen systematiek is zodanig dat daar waar sprake is van een agrarisch bouwvlak de grond tussen de bouwvlak en de weg is voorzien van de bestemming Agrarisch zonder bebouwing (A(z)). Dat is ook hier het geval. Daar waar in het bestemmingsplan sprake is van de bestemming Wonen wordt deze strook voorzien van de bestemming Tuin. De bestemmingen Tuin en Agrarisch zonder bebouwing vertegenwoordigen in juridisch-planologische zin dan ook de tuin tussen de burgerwoning en de weg respectievelijk het onbebouwde erf tussen de agrarische bebouwing en de weg. Die constatering is relevant voor de regeling voor de compensatie van bollengrond (zie hoofdstuk 3).

Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het college de bevoegdheid na bedrijfsbeëindiging een andere bestemming aan cultuurhistorische panden toe te kennen als dat voor het behoud van die panden nodig is.



1.4 Digitalisering bestemmingsplannen

Vanaf 1 januari zijn alle gemeenten verplicht om nieuwe ruimtelijke plannen via internet beschikbaar te stellen. Burgers, bedrijven, en maatschappelijke organisaties krijgen op deze manier gemakkelijker toegang tot informatie over de ruimtelijke ordening in Nederland. De verplichte digitalisering volgt op de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in juli 2008. Volgens de Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening dienen alle nieuwe Wro-plannen door het bevoegd gezag beschikbaar te worden gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook het bestemmingsplan Zuider Leidsevaart 3 zal op deze website beschikbaar gesteld worden.

1.5 Leeswijzer

Nadat in dit eerste hoofdstuk de aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan, het doel van het bestemmingsplan, de ligging en begrenzing van het plangebied, de vigerende regelingen en de digitalisering zijn beschreven wordt in het volgende hoofdstuk een historische, stedenbouwkundige en functionele beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beleidskaders die voor het plangebied relevant zijn. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft de planbeschrijving weer. In dat hoofdstuk wordt een integrale afweging gemaakt ten aanzien van alle relevante beleidsuitgangspunten en hoe deze 'vertaald' zijn naar het plan. Dit hoofdstuk bevat bovendien de juridische paragraaf. Hier wordt onder andere een toelichting op de bestemmingen en de opzet van de bestemmingsregels gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 worden de resultaten van overleg en inspraak verwerkt.

Hoofdstuk 2 – Beschrijving van het plangebied

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied. De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan in gang wordt gezet heeft als doel om de (cultuurhistorische) waarde van het woonhuis en de achtergelegen voormalige bollenschuur aan de Zuider Leidsevaart 3 te behouden.

2.2 Bestaande situatie

De bollenteelt is het primaire grondgebruik in de Zilkerpolder, ook zijn er aan de duinzijde enkele weidepercelen. In het verleden was het gebied een onontgonnen zandgebied waar langs de Leidsevaart/Trekvaart kalkovens geplaatst waren. Halverwege de vorige eeuw is het gebied in gebruik genomen voor de bollenteelt.

Uitgangssituatie in het cluster

In 2007 zijn de werkzaamheden van het bloembollenbedrijf Ruibro (Zuider Leidsevaart 3) gestopt. Sinds die tijd is het bedrijf ongebruikt en loopt de bouwkundige staat van de twee oudste schuren hard achteruit. Afgelopen jaren is gebleken dat er geen geïnteresseerden zijn om het bedrijf met de huidige bestemming over te nemen. Op onderstaande luchtfoto is in geel het te ontwikkelen gedeelte van het plangebied omkaderd en zijn de verschillende objecten benoemd.



Maatvoering (oude situatie, indicatief)	M ² kavel	M ² bebouwd
Oude woonhuis	630	190
Hoge schuur	210	140
Platte schuur	460	430
Schuurkassen	1400	900
Kuilhoek	1780	0

Onderstaand is per object de huidige situatie omschreven en is aangegeven hoe het ontwikkeld wordt.

Oude woonhuis

De bedrijfswoning (dubbele woonhuis) en de daarachter gelegen hoge schuur met zadeldak zijn de oudste gebouwen in het plan en dateren van rond 1900. Het woonhuis is er één van drie die rond die periode aan de Zuider Leidsevaart gebouwd zijn (nr. 1, 3 en 8). Het is formeel gesplitst in twee wooneenheden: nummer 3 en 3a. De woning wordt nu bewoond door de eigenaren van het voormalige Ruibro (2 huishoudens). Het huis is bouwkundig in goede staat, maar kan wel een grondige modernisatie gebruiken.



Hoge schuur

In de hoge schuur met zadeldak wordt nu wat eigen huisraad opgeslagen. De staat van deze schuur is slecht, maar nog wel te herstellen. Het Cultuurhistorisch genootschap heeft de schuur onderzocht en oordeelde dat die, gezien de cultuurhistorische waarde zeker het behouden waard is (het rapport is als bijlage bijgevoegd). De huidige bestemming (agrarisch met bebouwing) biedt echter onvoldoende economische kracht om blijvend in dat behoud te voorzien.

Platte schuur en omgeving

In de platte schuur wordt nog wat overgebleven materiaal van het voormalige bedrijf opgeslagen. De staat van de schuur is slecht. Aan de zuidkant van de platte schuur is tussen de kassen en de schuur wat opslagruimte met gereedschap, staat het ketelhuis en het voormalige boslokaal.

Schuurkassen

De schuurkassen worden niet meer gebruikt. De schuur is grotendeels opgebouwd uit dubbelwandige asbesthoudende platen. De bestemming is agrarisch, met bebouwing.

Kuilhoek

Dit stuk grond werd in het najaar gebruikt om bollen “op te kuilen” die in de winter in de schuurkassen afgebroeid werden zodat de (gesneden) bloemen verkocht werden. De bestemming is grotendeels agrarisch met bebouwing. Een strook aan de wegzijde is agrarisch, zonder bebouwing.

2.3 Stedenbouwkundige ontwikkeling

In deze paragraaf wordt per object de voorgenomen stedenbouwkundige ontwikkeling beschreven.

Ontwikkeling oude woonhuis

Op grond van de Provinciale ruimte-voor-ruimte regeling wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Dit biedt de mogelijkheid om de woning op de reguliere markt aan te bieden als één wooneenheid.

Ontwikkeling hoge schuur

Op basis van het advies van het Cultuurhistorisch genootschap kan het college gebruik maken van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Hiermee kan de bestemming van de schuur van agrarische bebouwing naar wonen worden gewijzigd. Deze wijziging wordt meegenomen

in het voorliggende bestemmingsplan. In de schuur komen maximaal twee wooneenheden waarbij kleinschalige bedrijfsmatigheid (atelier, handwerkplaats) tot de mogelijkheden behoort. De bedrijvigheid moet milieutechnisch wel passen binnen de omliggende woonbebouwing. In de hoge schuur mogen daarom beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de categorie A uit de bij het bestemmingsplan gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging gevestigd worden. De nieuwe eigenaren willen de schuur voorzien van een mansardekap.

Ontwikkeling platte schuur en omgeving

De platte schuur en aangrenzende bebouwing worden gesloopt. Het cultuurhistorisch genootschap geeft aan dat een extra ontsluiting van de monumentale schuur op nummer 2 zeer wenselijk is. Aan de eigenaar van Zuider Leidsevaart 2 (Rijksmonument) wordt daarom een strook grond van 3 meter breed verkocht voor een extra uitweg tussen zijn perceel en de Zuider Leidsevaart. Het resterende deel van de vrijkomende kavel wordt als tuin verkocht bij de hoge schuur. De strook grond ter plaatse van het boslokaal wordt verkocht aan de burens op nr 5.

Ontwikkeling schuurkassen

De schuurkassen worden gesloopt. Op deze plaats wordt één ruimte-voor-ruimte woning gebouwd. De rechten voor deze woningen zijn afkomstig uit de 1.360 m² gesloopte bedrijfsgebouwen. Aan de burens op nr 5 wordt in de lengte van hun perceel een strook grond van 3 meter breed verkocht ter hoogte van waar nu de schuurkassen staan.

Ontwikkeling kuilhoek

Ter plaatse van de kuilhoek worden drie greenportwoningen gerealiseerd. De meest noordelijke woning daarvan wordt, net als het huidige oude woonhuis, dubbel bewoond door ouders en zoon Ruigrok.

Verkeer

Tegelijk met de ontwikkelingen op nr. 3 en 3A wordt ook de bollenschuur op nr 2 (Rijksmonument) ontwikkeld met een woonbestemming. Beide plannen raken elkaar en beïnvloeden elkaar. Er wordt daarom nauw samengewerkt. Met de ontwikkeling op nummer 3 wordt ook een extra ontsluiting van het plan op nummer 2 mogelijk gemaakt.

De ontwikkelingen in het cluster in de hoek van de Zuider Leidsevaart en Beeklaan leiden tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Door het initiatief wordt ruimte, licht en zicht gecreëerd aan de zuidzijde van de hoge schuur waardoor bewoning interessant wordt. Ook wordt het Rijksmonument op nr. 2 vanaf de Leidsevaart zichtbaar. Door het verwijderen van de oude bedrijfsgebouwen knapt niet alleen de uitstraling van het hele cluster op, maar wordt ook de lintbebouwing van de Leidsevaart versterkt. De zichtlijnen over de kuilhoek worden breder en ook komt er een zichtlijn bij tussen nummer 3 en 5, langs de hoge schuur en het rijksmonument.

Hoofdstuk 3 – Beleidskader

3.1 Inleiding

Pagina | 10

Het bestemmingsplan Zuider Leidsevaart 3 vindt zijn basis in ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, provincie, regio (intergemeentelijke samenwerking) en gemeente is vastgelegd. Dit hoofdstuk geeft het beleidskader dat op dit bestemmingsplan van toepassing is weer.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit, schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. De inzet op een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren betreft een belangrijk nationaal belang. Er wordt een beleidsagenda over de volle breedte van het overheidsbeleid ontwikkeld voor negen topsectoren. De topsectoren zijn aanwezig in heel Nederland, maar concentreren zich vooral in de stedelijke regio's van de mainports, brainport, greenports en de valleys. Eén van de greenports betreft de bollenstreek. De greenports vormen gezamenlijk een belangrijke pijler voor de economie in de Zuidvleugel van de Randstad. Het verbeteren van greenport Duin- en Bollenstreek door onder meer het faciliteren van de woningbouwopgave betreft één van de nationale opgaven. Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de bepalingen van het Barro. In het Barro wordt daartoe een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het Barro heeft geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van Zuid Holland de ontwerp Structuurvisie provincie Zuid Holland vastgesteld. De kern van deze visie is een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk realiseren. Hierin is het goed wonen, werken en leven voor de inwoners. Het plangebied is zowel op de functie- als op de kwaliteitskaart van de structuurvisie aangeduid als 'Agrarisch landschap – bollenteelt (Greenport Bollenstreek)'.

3.3.2 Verordening Ruimte

Op 2 juli 2010 is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte; Visie op Zuid-Holland vastgesteld. In deze verordening heeft de provincie haar provinciale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening vastgelegd en regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Nieuwe bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze verordening. Het onderhavige bestemmingsplan is gelegen in het gebied buiten de bebouwingscontouren.



Kaart bebouwingscontour – Verordening Ruimte

Volgens de verordening sluiten bestemmingsplannen voor deze gronden de nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies uit. Het beleid en de belangen voor het plangebied zijn met name gericht op de instandhouding van de Bollenstreek als onderdeel van de Greenport. Daarnaast is een aantal uitgangspunten geformuleerd voor het bouwen buiten de bebouwings-contour en de invulling van vrijkomende locaties voor agrarische bebouwing. Daartoe zijn de volgende uitzonderingen in de verordening opgenomen:

- *Ruimte voor ruimte:*

De 'Ruimte voor ruimte' regeling maakt bij de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen danwel de sanering van sierteelt de bouw van één of meer compensatiewoningen mogelijk. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
2. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
3. het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;
4. de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
5. de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
6. de te slopen kassen zijn gelegen buiten de concentratiegebieden voor de glastuinbouw (met uitzondering van de transformatiegebieden) zoals aangeduid op kaart 2 én
7. de te saneren sierteeltpercelen zijn gelegen buiten de boom- en sierteeltgebieden.

In afwijking van het bepaalde onder 2 is ook een combinatie van fysieke sanering en een financiële bijdrage mogelijk onder de volgende aanvullende voorwaarden:

8. ten minste 50% van de onder 2 bedoelde oppervlakte moet fysiek worden gesaneerd;
9. voor de resterende oppervlakte is financiële compensatie geregeld op grond van artikel 6.12 Wro of artikel 6.24, eerste lid, onder a, Wro, inhoudende storting van een bedrag ter grootte van de ontbrekende oppervlakte in m² x een normbedrag in een (inter)gemeentelijke kwaliteitsfonds ten behoeve van fysieke sanering;
10. Provinciale Staten hebben een regeling financiële compensatie vastgesteld en op basis daarvan is een (inter)gemeentelijk fonds ingesteld;
11. de financiële compensatie wordt slechts ingezet om het aantal woningen naar boven af te ronden op het eerstvolgende hele getal.

Toepassing 'Ruimte voor ruimte'

Het complex aan de Zuider Leidsevaart 3 bestaat uit een bedrijfsgebouw en een historisch waardevolle bollenschuur. Van het complex worden de bedrijfsgebouwen gesaneerd. De vrijgekomen grond krijgt een woonbestemming. Hierdoor zal de openheid en de landschappelijke kwaliteit van het gebied versterkt worden. Het te saneren bedrijfscomplex aan de Zuider Leidsevaart bestaat uit 1.360m² bedrijfsbebouwing. Dit levert voldoende glasrechten op voor het reserveren van maximaal één bouwkaavel van 1.000 m².

- *Vrijkomende agrarische bebouwing*

Deze regeling maakt de vestiging van niet-agrarische functies (waaronder woningen) mogelijk in vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de nieuwe functie brengt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
2. de nieuwe functie heeft niet meer dan een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
3. de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing (uitgezonderd in kassen);
4. indien sprake is van een zorgfunctie is gehele of gedeeltelijke herbouw en beperkte uitbreiding van de bebouwing binnen het voormalige bouwperceel toegestaan én
5. bedrijfsfuncties worden beperkt tot de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of categorie 3 als de activiteit voor wat betreft aard en schaal is gelijk te stellen aan categorie 2.

Deze regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing vormt de voortzetting van het voorheen geldende provinciale beleid op dit punt. De regeling is ook opgenomen in de in het vigerende bestemmingsplan.

Toepassing regeling vrijkomende agrarische bebouwing

De historische bedrijfswoning en bollenschuur blijven behouden en krijgen een private bestemming. Deze ontwikkeling sluit aan bij de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De regeling is gericht op de mogelijkheid om na bedrijfsbeëindiging een andere bestemming aan cultuurhistorische panden toe te kennen als dat voor het behoud van die panden nodig is.

- *600 greenportwoningen Duin- en Bollenstreek*

In regionaal verband wordt ingezet op de realisatie van 600 greenportwoningen in de Duin- en Bollenstreek. Hiertoe is een regeling in de provinciale verordening Ruimte opgenomen. Het betreft de mogelijk realisatie van 600 nieuwe woningen zoals bedoeld in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer- Bollenstreek (Gedeputeerde Staten, 16 mei 2006), onder de volgende voorwaarden:

1. de openheid van het landschap en de zichtlijnen worden niet significant aangetast;
2. de woningen worden niet opgericht binnen het Kroonjuweel Landgoed Keukenhof zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie;
3. de bouw van de woningen mag niet ten koste gaan van de zichtbaarheid enikbaarheid van het gebied in het OV-panorama langs het spoor, zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie én
4. de opbrengst van de bouw van de woningen wordt afgedragen aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij ten behoeve van de projecten uit het meerjarenprogramma.

Toepassing regeling greenportwoningen

Naast de sanering van de bedrijfsloods met daaraan de gekoppelde realisatie van een burgerwoning en de twee woningen die op grond van de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk worden gemaakt, worden drie extra "greenportwoningen" op de locatie geplaatst. In hoofdstuk vijf

wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de te realiseren woningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Intergemeentelijke Structuurvisie

In de Duin- en Bollenstreek is er tussen de samenwerkende gemeenten een Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) opgesteld om de toekomstige ontwikkelingen van het gebied handvaten en structuur te bieden.

In het ISG wordt ook de voorgeschiedenis beschreven. Sinds de jaren '90 van de vorige eeuw vinden steeds meer partijen, zowel overheden als marktpartijen, de verdergaande verrommeling binnen de Duin- en Bollenstreek een ongewenste ontwikkeling. Door de verrommeling verdwijnen specifieke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de streek en versteent het gebied. Die ontwikkelingen leidden ertoe dat maatschappelijke organisaties en overheden de handen ineen sloegen om het tij te keren. Deze samenwerking werd op 25 maart 1996 vastgelegd in het Pact van Teylingen. Dit pact was nadrukkelijk bedoeld om verdere aantasting van het gebied tegen te gaan en heeft daarom een defensief karakter. In de praktijk leidde dit naast een adequate bescherming tegen invloeden van buitenaf echter ook tot een vertraging van positieve en wél gewenste ontwikkelingen van het gebied. In maart 2004 volgde het Offensief van Teylingen het pact op. Dit offensief zet op initiatief van de Greenportgemeenten in op het realiseren van gewenste ontwikkelingen en op het saneren van ongewenste ontwikkelingen door middel van gebied- en bedrijfsmodules. Er is een stuurgroep opgericht waarin overheden, maatschappelijke organisaties en bedrijfsleven zijn vertegenwoordigd. De stuurgroep heeft een afstemmende, adviserende en regievoerende rol. Mede door deze opzet zijn de ervaringen met het Offensief van Teylingen positief. Kanttekening hierbij is dat snelheid, slagkracht en schaal beperkt zijn, waardoor nog onvoldoende resultaten zijn ingeboekt. In 2006 werd de Duin- en Bollenstreek als Greenport aangeduid in de Nota Ruimte en werd de waarde van de Greenport erkend. Deze lijn zet zich nu voort via de in paragraaf 3.2.1 beschreven Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het ISG zijn richtlijnen gesteld voor woningbouw, werken, landschap, natuur en recreatie. Voor de uitvoering van het ISG is de Greenport Ontwikkeling Maatschappij (GOM) opgericht. Binnen het ISG zijn onder andere 600 woningen gelabeld als "Greenportwoning".

De basis om tot verbetering van de landschapskwaliteiten in de Duin- en Bollenstreek te komen, is het Landschapsperspectief. Middels het in het ISG gepresenteerde Landschapsperspectief wordt een locatiegericht beleid neergezet gericht op de landschapskwaliteit. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt onder het 'ja, mits' beleid gericht op (o.a.) sanering van agrarische bebouwing met aanleg van beplanting en verbetering van de beeldkwaliteit. Uitbreiding van bebouwing op de locatie is in beginsel mogelijk, onder voorwaarde van het behoud van openheid en zichtlijnen. De voorgestelde ontwikkeling past uitstekend binnen de kaders, doelen en ambities zoals die in de Intergemeentelijke Structuurvisie zijn vastgelegd.

De GOM geeft voor het slopen van bedrijfsgebouwen een vergoeding voor het opruimen van verrommeling. In totaal wordt er 1.360 m² bedrijfsgebouw gesloopt. Na aftrek van de ruimte-voor-ruimte kavel (1.000 m²) blijft er 360 m² over die in aanmerking komt voor zo'n vergoeding. De hoogte van die vergoeding wordt gebaseerd op de waardevermindering van de grond, opstallen en de kosten voor het slopen.

Daarnaast worden met de GOM afspraken gemaakt over de compensatie van bollengrond, dat wil zeggen de gronden die in het bestemmingsplan als A(z), agrarisch zonder bebouwing, zijn bestemd.

3.4.2 Structuurvisie Hillegom

In december 2008 is de Structuurvisie Hillegom vastgesteld. In de Structuurvisie wordt voor het bollengebied onder andere ingezet op het tegengaan van verrommeling. In de meer versnipperde gebieden zal de verrommeling actief worden bestreden om het landschap kwalitatief te verbeteren.

Kassen worden uitgeplaatst, vervallen schuren en verwaarloosde bedrijven worden aangepakt. Ook wordt ingezet op het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bollenschuren. Duurzaam behoud is moeilijk, maar het meest waarschijnlijk als een schuur een (nieuwe) functie krijgt. Hierbij kan worden gedacht aan een commerciële functie, maar ook een recreatieve functie is denkbaar (kamperen bij de bollenboer, bed and breakfast) of een woonfunctie, of zelfs een sociaal-maatschappelijke functie. Door een zorgvuldig herbestemmingsbeleid wordt geprobeerd waardevolle schuren te beschermen en behouden voor de toekomst.

3.4.3 Bestemmingsplan

Het ruimtelijke beleid van de gemeente Hillegom voor het buitengebied is vastgelegd in het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1997” en de eerste herziening daarvan. In het bestemmingsplan zijn de in paragraaf 3.1 benoemde provinciale belangen verder uitgewerkt en geformaliseerd in de planvoorschriften. Het initiatief past naar aard en omvang in het uitgezette beleid.

3.4.4 Welstand

In deze paragraaf zijn de voor het plangebied relevante welstandscriteria opgenomen.

Gebiedsbeschrijving Welstandsnota

Het grootste deel van de bebouwing in het buitengebied van Hillegom is te vinden langs wegen en linten als de Zuider- en de Noorder Leidsevaart, de Veenenburgerlaan, de Oosteinderlaan, de Nieuweweg, de Noorderlaan, de 1e en de 3e Loosterweg, de Pastoorslaan maar ook de Winterrustlaan, Bethlehemlaan en de Zandlaan. De woningen en bedrijfsgebouwen met daartussen enkele boerderijen staan in het algemeen niet direct langs de weg, maar liggen iets terug op ruime kavels. Ook komen enkele korte rijtjes arbeiderswoningen voor. De gebouwen zijn met de voorzijde gericht op de hoofdweg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen ten opzichte van elkaar. Bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Incidenteel zijn in het buitengebied gebouwen te vinden, die los van de linten staan. Dit betreft vooral gemalen, elektriciteitshuisjes en andere utilitaire gebouwen met meestal eenzijdige oriëntatie. De woningen zijn voor het overgrote deel individueel en afwisselend, maar bij de rijtjes is herhaling een hoofdkenmerk. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Op-, aanbouwen komen veel voor. Deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van de woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen. De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, wisselend van eenvoudig tot rijk en soms voorzien van elementen als siermetselwerk, gevelijsten of windveren. De gevels zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal en/of hout. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen. Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één laag tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak of plat dak. Ze zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen en hebben veelal gevels van plaatmateriaal, hoewel ook baksteen voorkomt.

Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Het buitengebied is van grote waarde voor de gemeente. Met name het cultuurland ten zuiden van de Oude Beek verdient bescherming. Oorspronkelijke structuurelementen zoals de akker, velden en watergangen zijn waardevolle landschapselementen. Bebouwing speelt in het buitengebied een ondergeschikte rol. Er staan enkele cultuurhistorisch waardevolle boerderijen en bollenschuren, maar de grote waarde ligt in de structuur en de openheid. Behoud van de oorspronkelijke structuurelementen en cultuurhistorische bebouwing is beleidsinzet, evenals het behouden van het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding ten behoeve van inritten en dergelijke grenzend aan ontsluitingswegen.

Welstandscriteria buitengebied (regulier welstandsniveau)

Voor het buitengebied geldt een regulier welstandsniveau in lijn met de bescheiden rol van de bebouwing. De beoordeling van de woongebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik.

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er getoetst aan de hand van de volgende criteria.

Ligging

- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- De rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- De bebouwing is met de voorgevel gericht op de weg
- Publieke of representatieve functies zijn gericht op de weg
- Rooilijnen zijn per cluster of rij in samenhang
- Grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld inritten dient zoveel als mogelijk te worden beperkt
- kleine, utilitaire gebouwtjes in het veld hebben een alzijdige oriëntatie

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- aaneengebouwde woningen zijn per blok in samenhang
- woongebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag tot twee lagen met een kap
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg en is per rij in samenhang;
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters;
- op-, aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en hebben een eenvoudige vorm;

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig en zorgvuldig gedetailleerd
- zeer grote lengtes zijn door middel van geleiding van de wand (in materiaal of vorm) doorbroken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- kleuren zijn traditioneel, terughoudend en contrasteren niet met de omliggende bebouwing of de omgeving (het landschap)
- hellende daken van (agrarische) bedrijfspanden afgewerkt in een donkere kleur
- gevels van woongebouwen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal en/of hout
- hellende daken van woningen zijn gedekt met pannen
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- houtwerk is geschilderd of gebeitst
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op de hoofdmassa

Hoofdstuk 4 – Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Wat kan of moet men bij de ruimtelijke ordening onder 'milieu' verstaan? De Wet milieubeheer schaart onder milieu het belang van de bescherming van mensen, dieren, planten en goederen, van water, bodem en lucht en van landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden en van de beheersing van het klimaat. In de ruimtelijke context gaat het om het fysieke milieu, de fysieke ruimtelijke omgeving. Voor de inkadering van milieu gebruikt men dan vaak de begrippen:

- 'milieuhygiëne': gericht op het bestrijden van milieuhinder van geluid, lucht, geur, stank, bodemverontreiniging en veiligheidsrisico's;
- 'ecologische duurzaamheid': bestaat naast milieuhygiëne uit aspecten van aardkunde, hydrologie, cultuurhistorie, natuur en klimaat en energie, die bij aantasting niet of zeer moeilijk te herstellen zijn.

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens de thema's bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, duurzaam bouwen, water, archeologie en natuur en landschap aan de orde.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Rustafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

Onderzoeksresultaten milieuzonering

In het verleden is aan de Zuider Leidsevaart 8 een agrarisch bollenbedrijf actief geweest. De werkzaamheden bij dit bedrijf zijn gestaakt. Zelfs als echter uit zo worden gegaan van een herstart van deze bedrijvigheid zou dit van uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen opleveren. Een bollenbedrijf valt namelijk onder milieucategorie 2 waarvoor bij het omgevingstype gemengd gebied een richtafstand geldt van 10 meter. De werkelijke afstand tussen de dichtstbijzijnde nieuw te realiseren woning en het (voormalige) bollenbedrijf bedraagt ca. 40 meter. Er zijn op kortere afstand van het (voormalige) bedrijf reeds woningen aanwezig.

Aan de Zuider Leidsevaart 12 is een agrarisch loonbedrijf gevestigd. Een agrarisch loonbedrijf valt in milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt bij het omgevingstype gemengd gebied een richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand tussen de dichtstbijzijnde nieuw te realiseren woning en het agrarisch loonbedrijf bedraagt ca. 125.

Er wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de in de richtlijn bedrijven en milieuzonering opgenomen richtafstanden.

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Drift gewasbeschermingsmiddelen

De tuinen van met name de drie zuidelijk geplande woningen grenzen direct aan landbouwgrond. De drift van gewasbeschermingsmiddelen bij open teelt is een aspect dat van belang is bij een goede ruimtelijke ordening. Gewasbeschermingsmiddelen kunnen het behandelde perceel verlaten door verwaaiing van de spuitnevel tijdens de toediening of daarna door vervluchtiging vanaf het gewas of de bodem. Ook kunnen ze zich gehecht aan bodem- of stofdeeltjes verspreiden door de wind of via schoeisel en kleding. Op dit moment ontbreken in Nederland echter meetgegevens die inzicht verschaffen in wat de afstand van een woning tot een behandeld perceel betekent voor de blootstelling van de bewoners. De Gezondheidsraad in de loop van dit jaar aan de staatsecretaris van Infrastructuur en Milieu (I&M) een advies uitbrengen over de gezondheidsrisico's voor omwonenden van landbouwpercelen die voortvloeien uit de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen (brief Gezondheidsraad aan staatsecretaris I&M (kenmerk I-821/11/HvD/bp/887-C1, 2 september 2011). Op grond van de huidige jurisprudentie van de Raad van State is het niet noodzakelijk om maatregelen te treffen ter voorkoming van mogelijke drift van gewasbescherming. Zo is in een uitspraak van de Raad van State uit 2009 bepaald dat bij grenzing aan een gebied met een woonbestemming voor het bollenperceel geen teeltvrijzone aangehouden hoeft te worden (ABRvS 13 mei 2009, zaaknr. 200801516/1).

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Bij de wijziging of vaststelling van een bestemmingsplan moet nagegaan worden of onderzoek verricht moet worden naar de omvang van deze drie geluidsbronnen.

Wegverkeer

Als het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor het realiseren van (andere) geluidsgevoelige gebouwen in de geluidzone van een weg of spoorweg, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Bij de reconstructie van (spoor)wegen wordt eveneens een akoestisch onderzoek ingesteld.

Dit bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Derhalve is een geluidsonderzoek uitgevoerd.

De locatie bevindt zich binnen de geluidszone van de Beeklaan en Zuider Leidsevaart. Om deze reden zijn geluidsberekeningen uitgevoerd voor verkeer op de Beeklaan en Zuider Leidsevaart op basis van Standaard Rekenmethode 2 (zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor geluid wordt overschreden ter hoogte van de noordgevel van de oude schuur. Na afweging van maatregelen zal dan ook een procedure hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder worden doorlopen. Bij de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen zal aandacht moeten worden besteed aan de noodzakelijke binnenwaarde voor geluid. De verwachting is dat deze waarde met relatief eenvoudige voorzieningen in de gevel gehaald kan worden.

Spoorwegverkeer

De locatie bevindt zich buiten de 300 m brede geluidszone van het traject Haarlem-Leiden. Het aspect spoorweglawaai staat de uitvoering van het project niet in de weg.

De Wet geluidhinder staat de ruimtelijke besluitvorming niet in de weg.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. De 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de volgende wet, AMvB en ministeriële regelingen:

- Wet tot wijziging Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM);
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM);
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden, of
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, of
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het Besluit NIBM en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

Dit bestemmingsplan valt onder bovengenoemde regeling NIBM.

Uit de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) blijkt dat de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide 20,6 µg/m³ bedraagt in 2011. Voor fijn stof gaat het voor datzelfde jaar om een jaargemiddelde concentratie van 23,2 µg/m³. De concentraties voldoen hiermee ruimschoots aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet luchtkwaliteit. Op provinciaal niveau wordt continu gestreefd naar verbetering van de luchtkwaliteit. Het plangebied betreft geen knelpunt in de provinciale luchtkwaliteit. Daarmee is de luchtkwaliteit ook naar de toekomst toe gewaarborgd.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen;

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Bij het GR wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde. De gemeenteraad heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In december 2009 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10-5 per jaar en de streefwaarde 10-6 per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10-6 per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 meter van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. In 2010 zal het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen worden vastgesteld.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde van kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR. Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR (zie hieronder) geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Ook bedrijven waarop het Bevi niet van toepassing is, kunnen risico's voor de omgeving met zich meebrengen. Voor nieuwe situaties geldt voor het PR, op basis van de nota Omgaan met risico's, in principe een norm van 10-6 per jaar en voor bestaande situaties 10-5 per jaar. Voor het GR noemt deze nota als norm:

- 10-5 voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 10-7 voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 10-9 voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;

Onderzoek

De consequenties van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan voor het thema externe veiligheid zijn in de voorbereiding van het bestemmingsplan onderzocht.

Om te kunnen bepalen of er sprake is van risico voor de externe veiligheid, is er nagegaan welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd. Hieruit is het volgende naar voren gekomen:

- er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor;
- het plangebied is niet gelegen in de omgeving van een vaarweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico (10-6/jaar) op geen enkel plaats in en rond het plangebied wordt overschreden en dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar groepsrisico.

4.6 Bodem

In de periode dat het bedrijf operationeel was zijn in het kader van de milieu- en bodemregelgeving verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd in 1996 en 2000 (IBOZO AD960248/rp1 en AD3474/rp1). Uit die onderzoeken is op twee plekken een licht verhoogde concentratie van Arseen in het grondwater aangetroffen. De verhoging is echter zo beperkt dat dit waarschijnlijk veroorzaakt wordt door mariene afzettingen die langs de kust veel voorkomen en dus een natuurlijke achtergrondwaarde betreffen. Ook is op enkele plekken een licht verhoogde concentratie van PAK's in de bovengrond aangetroffen. In de rapporten wordt aangegeven dat die verontreinigingen te verklaren zijn aan de hand van de aanwezige humusdeeltjes en soms aanwezige sintels. Bij de vooraf verdachte locaties (dieseltank en doopbak) zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Op grond van deze verkennende onderzoeken is de bodemkwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik. Deze conclusie wordt in een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek bevestigd (zie bijlage). Het onbebouwde deel van perceel D2588 (met name de kuilhoek waar de 3 woningen zijn gepland) is niet onderzocht. Dit terrein ligt grotendeels ten zuiden van de bebouwde locatie. Er wordt daar weliswaar geen bodemverontreinigingen verwacht maar op dit terrein moet toch nog een bodemonderzoek uitgevoerd worden conform de NEN 5740 (2009). Dit onderzoek wordt uitgevoerd bij de uitwerking van de plannen (bij de aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen).

4.7 Duurzaamheid

Het algemene kader voor het milieu- en duurzaamheidsbeleid van de gemeente Hillegom is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda “Samenwerken en Verbinden”. De Duurzaamheidsagenda noemt de volgende doelstelling voor duurzame gebiedsontwikkeling:

“Voor alle gebiedsontwikkelingen in onze gemeente is ons uitgangspunt het basisniveau uit het RBDS, met waar mogelijk voor één of meer deelaspecten een hoger niveau. (...). We streven naar het maximaal haalbare bij de actuele stand van de techniek. Waar de gemeente zelf initiatiefnemer is, zetten we hier op in. Waar private partijen initiatiefnemer zijn, nodigt de gemeente deze uit om mee te gaan in ons streven. We ondersteunen hen daarbij maximaal.”

Voor kleinere bouwprojecten zoals dit geldt in het kader van de regionale DuBo-plus richtlijn het volgende. De gemeente informeert initiatiefnemers over duurzaam bouwen via de Infobladen Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen. Er is zowel een infoblad voor particulieren als voor bedrijven (voor ondernemers: zie www.odwh.nl/dubo; voor particulieren: zie www.odwh.nl/dubo/particulieren).

Daarnaast kan gemeente een gratis licentie aanbieden voor GPR gebouw. Daarmee kan de initiatiefnemer zelf onderzoeken welke duurzaamheidsambities gehaald worden.

Voor elk thema geeft GPR-gebouw een kwaliteitsoordeel op een schaal van 1 tot 10. Een score van 6,0 (voor energie 6,8) komt overeen met het Bouwbesluit (nieuwbouw).

De regionale en gemeentelijke ambitie is:

- een score van minimaal 8.0 voor gemeentelijke gebouwen;
- een score van minimaal 7.0 voor overige gebouwen.

4.8 Water

4.8.1 Algemeen

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 mogelijke 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 houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

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 waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Warerkeringen (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.

Voorkeursvolgorde voor Afvalwater

Overeenkomstig het rijksbeleid (voorkeursvolgorde Wet milieubeheer en doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland 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 worden gescheiden 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 inrichting voor de zuivering van rioolwater getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- f. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en;
- g. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d dat naar een inrichting voor de zuivering van rioolwater 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 van 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 oppervlaktekwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeter gescheiden stelsel, of – als laatste keus – aansluiten op het gemengde 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.

Gemeentelijk rioleringsplan 2010-2015

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015 is aangegeven hoe de gemeente Hillegom invulling geeft aan de drie zorgplichten: afvalwater, hemelwater en grondwater. In het GRP 2010-2015 zijn enkele strategische keuzes gemaakt ten opzichte van de voorgaande planperiode:

- Om beter aan te sluiten bij de werkelijke levensduur van de rioleringen is de afschrijvingstermijn voor vrijvervalriolen verlengd van 25 naar 40 jaar. Dit vereist een wijziging van de gemeentelijke financiële verordening;
- Er wordt een financiële voorziening voor vervanging en renovatie van riolen ingesteld. Hieruit kunnen rioolvervangingen en –renovaties bekostigd worden;
- Door nieuwe wetgeving verandert de rioolheffing van een retributierecht naar een bestemmingsheffing. Hiervoor is nog in 2009 een wijziging van de belastingverordening uitgevoerd.

4.8.2 Planbeschrijving

De planbeschrijving bevat de kern van de in de inleiding beschreven watertoets. Aan de hand van de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, veiligheid en waterkeringen en afvalwater en riolering wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied.

Waterkwantiteit

Waterkwantiteit

Door de uitvoering van het initiatief is sprake van een afname van het verhard oppervlak. Dit is gunstig van uit het oogpunt van waterbeheer.

Waterkwaliteit

Er wordt terughoudend omgegaan met het gebruik van uitlogende materialen. Indien dergelijke materialen desondanks toch worden gebruikt wordt in overleg met de waterbeheerder bezien welke maatregelen moeten worden getroffen voor een verantwoorde toepassing.

Veiligheid en waterkeringen

Ten westen van de Zuider Leidsevaart is een zone voor primaire waterkering opgenomen. Het bouwplan valt buiten deze zone, zodat op dit punt geen maatregelen behoeven te worden getroffen. Wel moet bij de planuitwerking rekening worden gehouden met het gegeven dat voor werkzaamheden binnen de beschermingszone van deze waterkering een waterwetvergunning moet worden aangevraagd.

Afvalwater en riolering

De afvoer van hemelwater zal voldoen aan het gestelde in artikel 6.17 van het Bouwbesluit. Voor de afvoer van afvalwater zal door middel van nieuwe aansluitingen op de persleiding onder de Zuider

Leidsevaart worden aangekoppeld aan het rioolstelsel.

Conclusie

Voor zover nader overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland noodzakelijk is, zal dit plaatsvinden bij de verdere planuitwerking. Het aspect water staat de besluitvorming over dit bestemmingsplan echter niet in de weg.

4.9 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg verwerkt in de Monumentenwet 1988. Daarin heeft de gemeente een grote verantwoordelijkheid gekregen voor de archeologische monumentenzorg. Bepaald is, dat de bescherming van het archeologisch erfgoed in bestemmingsplannen vorm moet krijgen.

De gemeente Hillegom heeft in samenwerking met de gemeenten Lisse en Noordwijkerhout een archeologische vindplaats- en verwachtingenkaart laten opstellen, die de basis vormt voor het gemeentelijk archeologiebeleid. Een archeologische verwachtingskaart laat zien waar welke archeologische resten voorkomen of zijn te verwachten. Met de term "archeologische verwachting" wordt de verwachte dichtheid aan archeologische resten in een gebied tot uitdrukking gebracht. Hoe hoger de verwachting, hoe groter de (verwachte) dichtheid.

Het plangebied is op deze kaart aangeduid als geomorfologische eenheid: ingesloten strandvlakte, mogelijk overgang naar strandwal. Dat betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en groter dan 500 m² verkennend archeologisch onderzoek naar de aanwezigheid en intactheid van de voet strandwal kan worden verlangd. De gronden in het plangebied worden ter plaatse van de voormalige kuilhoek niet dieper geroerd dan in het verleden reeds het geval is geweest. De grond is daar tot een diepte van 2,5 meter omgezet in het kader van de agrarische bedrijfsvoering. Aan het overige deel van het plangebied is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie met bijbehorende regeling toegekend. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden is op dit moment niet noodzakelijk.

In geval bij de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van vondsten kan gebruik worden gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld of kan contact opgenomen worden met de InfoDesk van de RCE (info@cultureelerfgoed.nl of 033-4217456).

4.10 Natuur en landschap

4.10.1 Gebiedsbescherming

Zoals genoemd ligt het plangebied direct aan de ecologische verbindingszone "Leidsche Trekvaart" en op 1.200 m van het Natura-2000 gebied Kennemerland-Zuid. Door reeds aanwezige infrastructuur en bebouwing zullen de werkzaamheden in het plangebied geen negatief effect hebben op de hier aanwezige of gewenste natuurwaarden. Er zal eerder sprake zijn van een positief effect.

Herziene Natuurbeschermingswet 1998

De gebiedsbescherming van bijzondere natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten) is geregeld in de herziene Natuurbeschermingswet 1998 (oktober 2005 in werking getreden). In januari 2006 is de aanwijzingsprocedure van Natura 2000-gebieden gestart, Waarmee de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn in Nederland zijn vervallen.

Indien ontwikkelingen en activiteiten in het plangebied een significant negatief effect kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, dient een habitattoets uitgevoerd te worden. Het plangebied ligt op

1.200 m van het Natura-2000 gebied Kennemerland-Zuid. De instandhoudingsdoelstellingen van Kennemerland-Zuid richten zich op tien habitattypen en drie individuele soorten (Gevlekte Witsnuitlibel, Nauwe Korfslak en Groenknolorchis). Het plangebied ligt op een grote afstand van het gebied. Alleen emissie en depositie van stikstof kan over zo'n afstand een bedreiging vormen voor de in stand te houden habitats. Het aantal verkeersbewegingen van de nieuwe bestemmingen wijkt niet noemenswaardig af van het aantal verkeersbewegingen dat op grond van de voorheen geldende bestemming werden gegenereerd.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

De Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) is een nadere uitwerking van de door het rijk vastgestelde Ecologische Hoofdstructuur: een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Een groot deel van de Zuid-Hollandse Ecologische Hoofdstructuur valt samen met het Europese ecologische netwerk, Natura 2000. De begrenzing van de PEHS is vastgelegd in de provinciale structuurvisie. De beleidsregels en toetsingskader voor bescherming van de PEHS zijn vastgelegd in de provinciale verordening.

De locatie vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of Natura 2000-gebied. Het maakt geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) maar is wel direct gelegen aan de ecologische verbinding "Leidsche trekvaart". Het karakter en doel van die verbinding is gericht op watergebonden dieren en dieren die zich over water of de oever verplaatsen. Gedacht kan worden aan Water- en Meervleermuis, watervogels als eenden, kleine steltlopers et cetera. In de huidige situatie draagt het plangebied niet bij aan de functie van de verbindingszone. De nieuwe bebouwing komt op dezelfde afstand te staan als de andere bebouwing in, ten noorden en ten zuiden van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het karakter en daarmee de kwaliteit van deze verbindingszone. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

4.10.2 Soortenbescherming

Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. De Flora- en Faunawet legt een zorgplicht op voor alle dieren en planten in Nederland. Dit betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in Nederland voorkomende soorten. Die zorg bestaat bijvoorbeeld uit het niet onnodig verontrusten van dieren, onder meer door de wijze en het tijdstip van werken (rekening houden met het voortplantingsseizoen en met winterverblijfplaatsen). Daarnaast legt de Flora- en Faunawet een beschermingsplicht op voor een groot aantal met name genoemde soorten. De wet bevat verbodsbepalingen voor het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor de algemene beschermde soorten geldt sinds februari 2005 bij ruimtelijke ontwikkelingen een algemene vrijstelling. Er blijven echter nog veel soorten over die strenger beschermd zijn en waarmee men bij een groot deel van de ruimtelijke ingrepen te maken krijgt (zoals vleermuizen, vogels, eekhoorn, rugstreeppad). Voor deze soorten dient onder bepaalde voorwaarden een vrijstelling aangevraagd te worden.

De locatie bestaat voornamelijk uit bedrijfsgebouwen. Er kunnen algemeen voorkomende flora en fauna verwacht worden, waarvoor bij ruimtelijke ingrepen een algemene vrijstelling van toepassing is. Op basis van de landelijk beschikbare ecologische gegevens van het gebied komen de volgende soorten in het plangebied voor.

Diersoort	Beschrijving
Planten	De enige open grond in het plangebied betreft de voormalige kuilhoek. Vanwege de recente agrarische bedrijfsvoering die in dat deel van het plangebied heeft plaatsgevonden is het aannemelijk dat er geen beschermde plantensoorten voorkomen.
Vogels	soorten als Koolmees, Pimpelmees, Heggemus, Roodborst, Winterkoning, Merel, Kauw, Huismus en Houtduif broeden binnen het plangebied. De Merel, Roodborst en Kauw doen dat in de wat oudere schuurgebouwen, maar zijn niet afhankelijk van die gebouwen om te kunnen broeden. De andere soorten broeden in de tuin en vinden een plek in en om het oude woonhuis.
Zoogdieren	Tot enkele jaren terug bevonden zich in de schoorsteen van het stookhok enkele weken per jaar Gewone dwergvleermuizen (kolonieplek 30-60 exemplaren). Afgelopen vijf jaar (sinds er niet meer gestookt wordt en de schoorsteen koud en nat blijft) is deze kolonieplek niet meer in gebruik. Gewone dwergvleermuizen, Laatvliegers en Watervleermuizen worden met enige regelmaat wel jagend boven de tuinen en bebouwing waargenomen. Er is echter geen sprake van een geïsoleerd gelegen vast jachtgebied. De Leidsche trekvaart maakt onderdeel uit van de trekroute van water-, en Meervleermuizen. Vaste verblijfplaatsen zijn niet te verwachten in de te slopen gebouwen, aangezien deze niet geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor vleermuizen (geen spouwmuur of dubbele plafonds). Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden wordt zekerheidshalve wel op de aanwezigheid van vleermuizen gecontroleerd. Mogelijk komen algemene soorten als Veldmuis, Huisspitsmuis, Egel en Konijn voor in de nabijheid van het plangebied.
Amfibieën	Algemene amfibieën als de Bruine kikker, Gewone pad en Watersalamander komen in kleine aantallen voor binnen het plangebied. Naar verwachting vooral in en rond de tuin van het oude woonhuis. Op zandgronden komt in de Bollenstreek ook altijd de Rugstreeppad voor. Binnen het plangebied worden af en toe exemplaren waargenomen. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt gecontroleerd op de aanwezigheid en eventueel aangetroffen dieren worden in de nabijheid (tuin van het oude woonhuis) uitgezet. In de nieuwe situatie ontstaat voor de Rugstreeppad extra leefruimte in de vorm van tuinen. Om te voorkomen dat grondwerkzaamheden extra Rugstreeppadden aantrekken worden de werkzaamheden zoveel mogelijk aansluitend uitgevoerd.
Vissen	Er is geen open water (anders dan de vijver van het oude woonhuis) in het plangebied aanwezig.

De grond- en bouwwerkzaamheden leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. Voor deze ingrepen is voor de niet beschermde soorten geen ontheffing nodig. Mocht er strijdigheid met de Flora- en Faunawet optreden indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli) opgestart worden, dan worden de werkzaamheden uitgesteld.

Met inachtneming van de genoemde voorwaarden zal de Flora- en Faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

Hoofdstuk 5 – Planbeschrijving

5.1 Inleiding

Pagina | 28

In de voorgaande hoofdstukken zijn de aanleiding (Hoofdstuk 1, de bestaande situatie (Hoofdstuk 2), het beleidskader (Hoofdstuk 3) en de omgevingsaspecten (Hoofdstuk 4) uiteengezet. Dit diende ertoe om de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen voor het bestemmingsplan. Aan de hand hiervan wordt in dit hoofdstuk een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen gegeven.

5.2 Stedenbouwkundige verantwoording en landschappelijke inpassing

Door Landschapsbeheer Zuid-Holland is een landschappelijk advies uitgebracht (zie bijlage). Het gaat in dit advies om de vraag of een verantwoordelijke landschappelijke keuze wordt gemaakt wat betreft het saneren van het bedrijfscomplex aan de Zuider Leidsevaart én de beoogde ontwikkeling van een aantal private woningen op dit perceel waarbij zowel Ruimte voor Ruimte rechten als Greenportwoningtitels worden toegepast. Daarnaast moet bij het toepassen van de beschreven 'Ruimte voor Ruimte' regeling aantoonbaar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap plaatsvinden. Onderstaand is beschreven wat de landschappelijke consequentie is. Het complex aan de Zuider Leidsevaart is vanaf de doorgaande Beeklaan duidelijk waarneembaar. Vanaf de recreatief gebruikte Zuider Leidsevaart valt het monumentale pand goed op. De bedrijfspanden liggen enigszins in een tweede lijn en bieden vooral vanuit zuidelijke richting een visuele blokkade. Het nu deels open perceel biedt een interessante afwisseling met de bebouwde omgeving. Echter door het gebruik van rolkassen en de opslag van fust is het doorzicht niet optimaal.

Het initiatief bevat de realisatie van vier private vrijstaande woningen plus de ontwikkeling binnen de bestaande monumentale bollenschuur waar ook private woonruimte gerealiseerd kan worden. De nieuwe woningen moeten zo logisch mogelijk in de nieuwe verkavelingsstructuur worden geplaatst zodat er een eenheid ontstaat. De overige woningen staan gepland op het naast gelegen perceel, waarbij er een woning geplaatst wordt langs de bestaande oprit van het bedrijfscomplex. De nieuw te bouwen woningen, zoals Landschapsbeheer Zuid-Holland dit adviseert, zijn onderstaand weergegeven. Door de realisatie van de drie woningen op het naast gelegen perceel, veranderen ter plaatse wel de zichtlijnen. De nieuwe zichtlijnen zijn weergegeven.

Het monumentale pand is omgeven door streekeigen beplanting. Het is landschappelijk gezien belangrijk dat de nieuw te bouwen woningen ook worden aangekleed met streekeigen beplanting. Het is daarmee niet de bedoeling de woningen met een bos te camoufleren. Het doel is de woningen landschappelijk in te passen, bijvoorbeeld met solitaire bomen, beukenhagen of enkele laanbomen.

Landschapsbeheer Zuid-Holland ziet landschappelijk geen bezwaar om het bedrijfscomplex te saneren en ter plekke de Ruimte voor Ruimte rechten en Greenporttitels in te zetten voor een viertal private woningen. Doordat er GOM titels worden toegevoegd aan het project vervalt de eis dat er maximaal drie woningen gerealiseerd mogen worden in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. De ISG en Verordening Ruimte stellen beiden dat de bestaande vensters niet verder verdicht mogen worden. De realisatie van de woningen heeft een lichte belemmering op de doorzichten naar het bollenland toe. Momenteel worden deze doorzichten echter regelmatig belemmerd door de opslag van het fust en de rolkassen van het naast gelegen bedrijf en tevens is nu de mogelijkheid aanwezig het bollencomplex behoorlijk uit te breiden conform het bestemmingsplan. Landschapsbeheer Zuid-Holland acht het doorzicht op deze plek niet van zeer

hoge waarde, de breedte van het venster is vrij smal. De nieuw te bouwen woningen hebben geen grotere impact op de beleefbaarheid van de achterliggende bollenlandshap. Om het zicht te behouden wordt geadviseerd de woningen ruimtelijk op te zetten en worden de scheidingen niet hard aangegeven.

Positief aan deze ontwikkeling vindt Landschapsbeheer Zuid-Holland ook het feit dat de nieuwe woningen hier worden geclusterd aan reeds bestaande bebouwing in de omgeving. Indien woningen puur in het open landschap worden geplaatst worden de compensatie-eisen uiteraard veel zwaarder gesteld. In deze situatie is daar geen sprake van.

De sanering van het complex brengt wel de gewenste openheid van het landschap terug op de locatie. De monumentale bollenschuur met woning blijft behouden, daarmee wordt ook een deel cultuurhistorie behouden. Vooral het herstellen van historisch bollenerfgoed in combinatie met deze ontwikkeling is een positief gegeven.

Landschapsbeheer Zuid-Holland adviseert daarnaast de nieuw te realiseren woningen in het landschap in te passen door het aanbrengen van streekeigen beplanting conform regionaal beleid.

5.3 Toepassing welstandsnota

Bij het bepalen van de bestemmingsmethodiek zijn de in paragraaf 3.4.4 van deze toelichting opgenomen welstandscriteria in ogenschouw genomen. Er zijn relatief grote bouwvlakken voor de nieuw te realiseren woningen opgenomen. Dit maakt het voor initiatiefnemers mogelijk om te voldoen aan de criteria ten aanzien van ligging en massa. Door rooilijnen van de hoofdgebouwen te laten verspringen kunnen gebouwen individueel en afwisselend worden gerealiseerd. Hierdoor wordt meer een organische dan een projectmatige realisatievorm gestimuleerd. Initiatiefnemers moeten daarnaast in de architectonische uitwerking en wat betreft het materiaal- en kleurgebruik voldoen aan de daartoe opgenomen criteria.

De eigenaren van de voormalige bollenschuur hebben het voornemen om de kap te vervangen door een mansardekap. Het cultuurhistorisch genootschap staat positief ten opzichte van dit initiatief (zie bijlage). De in hoofdstuk 3 beschreven welstandscriteria bieden ruimte voor deze oplossing. In de uitwerking van het bouwplan zal worden voldaan aan de daar gestelde welstandscriteria.

5.4 Verkeersaspecten

De nieuw te realiseren compensatiewoningen worden ontsloten via het eigen erf direct naar de Zuider Leidsevaart. De achterliggende compensatiewoning krijgt recht van overpad bij de woningen 2a en 3. De dubbele woning in de hoge schuur heeft voor de ontsluiting naar de Zuider Leidsevaart recht van overpad bij het oude woonhuis op nummer 3. Ook de eigenaar van de monumentale schuur op nummer 2 krijgt recht van overpad bij het oude woonhuis op nummer 3.

Op de Zuider Leidsevaart bedraagt de maximumsnelheid 60 km/h. Omdat de woningen vlak bij het kruispunt met de Beeklaan liggen, is de werkelijke snelheid ter hoogte van de ontsluitingen in de praktijk veel lager. De Zuider Leidsevaart sluit aan op de Beeklaan die van Hillegom naar de De Zilk loopt. Ook op de Beeklaan is de maximum snelheid 60 km/h.

Aangezien de agrarische bedrijfsbestemming komt te vervallen en woonbestemming wordt toegevoegd, zal de verkeersaantrekkende werking van het perceel afnemen. Er zal dan ook geen sprake zijn van problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling en/of de verkeersveiligheid op Zuider Leidsevaart. Op eigen terrein wordt in voldoende mate voorzien in parkeerplaatsen voor de eigen behoefte. De verkeersontsluiting staat de realisatie van het initiatief niet in de weg.

5.5 Keuze van bestemmingen

De regels en de verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als toetsingskader, bijvoorbeeld bij een verzoek tot het verlenen van een omgevingsvergunning of het

toestaan van een afwijking van het bestemmingsplan. De toelichting is namelijk niet alleen een motivering en onderbouwing van wat in de regels en op de verbeelding is vastgelegd, maar ook een beschrijving van wat het gemeentebestuur als de meest gewenste ontwikkeling van het plangebied voor ogen staat.

Op de bij het onderhavige bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke en op grond van het Besluit ruimtelijke ordening vereiste gegevens ingetekend. Op het renvooi is te zien dat er een onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Elk stuk grond van het plangebied heeft een bestemming. Deze wordt zichtbaar gemaakt door middel van een kleur, al dan niet in combinatie met een letter ter aanduiding van de bestemming en een cijfer die de maximale toegestane goothoogte en/of bebouwingspercentage aangeeft (tenzij anders vermeld op de verbeelding). Daardoor is het voor een ieder mogelijk om mede met behulp van het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen zijn gegeven aan de gronden en opstellen binnen het plangebied. Elke op de verbeelding ingetekende bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsartikel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de kaart. Aanduidingen geven dientengevolge, in samenhang met de regels, duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

5.6 Toelichting op de regels

Nu in de vorige paragraaf een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen is gegeven kan in dit hoofdstuk worden ingegaan op de juridische aspecten van het bestemmingsplan. De planregeling sluit aan bij de regeling zoals die nu in het bestemmingsplan voor het buitengebied is opgenomen.

5.6.1 Inleidende regels

De inleidende regels (artikel 1 en 2) lichten de begrippen toe die in de regels voorkomen en ook de wijze van meten (hoogte, diepte etc.) die moeten worden gehanteerd. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

5.6.2 Bestemmingsregels

De bestemming Tuin (artikel 3) is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming Wonen en zijn bestemd voor tuin. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en erkers en ingangspartijen (behorende bij de aangrenzende woningen in de bestemming Wonen) toegestaan. Aan de bouwmogelijkheid voor erkers zijn nadere voorwaarden gesteld met betrekking tot maximale diepte, hoogte en dergelijke. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan binnen de bestemming Tuin. Door de stroken Tuin onbebouwd rond de woningen en de erven wordt het vrijstaande karakter van de woningen benadrukt. Via de bestemming Tuin tussen de woningen 3 en 3a enerzijds en 3b en 5 anderzijds zijn de achtergelegen woningen bereikbaar. Door het gebruik van deze bestemming wordt de openheid en daarmee het zicht op de achterliggende cultuurhistorisch waardevolle (monumentale) bebouwing in het bestemmingsplan geborgd. Bij de uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de richtlijnen van de brandweer (qua breedte van de doorgang e.d.).

Binnen de bestemming Wonen (artikel 4) zijn bouwvlakken opgenomen. Hoofdgebouwen (woningen) moeten binnen de bouwvlakken worden gerealiseerd, met een maximale oppervlakte van 200 m². De goothoogte van de nieuw te realiseren woningen bedraagt maximaal 6 meter, de nokhoogte maximaal 9 meter. De inhoud van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 750 m³. Bij de bestaande gebouwen waar geen maximum volume is aangegeven gelden uitsluitend de voorgeschreven goot- en bouwhoogten. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen

gebouwen zijnde, mogen onder voorwaarden worden gebouwd. De in de planregels opgenomen voorwaarden zijn gebaseerd op het 'Afwijkingenbeleid kruimelgevallen' van de gemeente Hillegom.

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie (artikel 5) voorziet in een regeling ter bescherming van de potentieel binnen het plangebied aanwezige archeologische waarden. Deze regeling is gebaseerd op de regeling uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

5.6.3 Algemene regels

De antidubbeltelregel (artikel 6) is opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. De algemene bouwregels, gebruiks- en afwijkingsregels zijn op het hele plangebied van toepassing (artikel 6 t/m 9).

5.6.4 Overgangs- en slotregels

De overgangsregels (artikel 10) hebben als doel om tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan de rechtstoestand vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan zijn gebouwd, of nog gebouwd kunnen worden – dat wil zeggen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend of nog te verlenen is – en die afwijken van de bouwregels in dit plan. Het tweede lid van dit artikel heeft betrekking op het gebruik van gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik afwijkt van dit plan. Deze bepaling is voorgeschreven in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De slotregel (artikel 11) geeft aan onder welke naam de regels van het bestemmingsplan moeten worden aangehaald: 'Regels bestemmingsplan Zuider Leidsevaart 3'.

Hoofdstuk 6 – Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is een regeling voor kostenverhaal opgenomen. In dat verband is het van belang of het nieuwe bestemmingsplan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk maakt, zie kader:

Bouwplan

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met één of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m²

Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening

Indien namelijk sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan via:

- een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte;
- een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

Bij de besluitvorming over dit initiatief (zie paragraaf 1.1) heeft de college besloten de ambtelijke kosten voor deze procedure te verhalen via de leges.

Voor de aansluiting van de nutsvoorzieningen zal te zijner tijd worden voldaan aan de bepalingen in de Aansluitverordening. Ook ten aanzien van de aansluiting van de particuliere terreinen op de openbare ruimte zullen in de volgende fase bij de planuitwerking afspraken worden gemaakt. Er zijn op dit moment dan ook geen kosten die op de initiatiefnemer moeten worden verhaald, waardoor dit bestemmingsplan onder de kruimelregeling voor kostenverhaal valt.

Daarnaast is het niet noodzakelijk om locatie-eisen te stellen, of een regeling voor de fasering op te nemen. Er hoeft bij de vaststelling van dit bestemmingsplan dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt betreffen een particulier initiatief. De aankoop van de greenporttitels en de toepassing van de financiële compensatieregeling (voor het opruimen van verrommeling) worden vastgelegd in een met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek (GOM) af te sluiten overeenkomst. Potentiële planschade wordt afgewikkeld op de initiatiefnemer middels een daartoe met de gemeente af te sluiten overeenkomst.

Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 7 – Procedure

7.1 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan de zogenaamde vooroverlegpartners. Denk hierbij aan het Rijk (Ministerie van Infrastructuur en Milieu), de Provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Omgevingsdienst West-Holland en de Veiligheidsregio. De resultaten van het vooroverleg zijn in deze paragraaf verwerkt.

Pagina | 33

Provincie Zuid-Holland

Voor de toets aan het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het E-formulier aanbieden ruimtelijke plannen Wro. In het formulier is aangegeven dat het plan ontwikkelingen bevat in het gebied buiten de contour zoals aangegeven in de Verordening Ruimte. Het gaat om een stedelijke ontwikkeling buiten de contour. Het bestemmingsplan voldoet aan artikel 2 van de Verordening Ruimte. Het plan is niet strijdig met provinciale belangen en hoeft niet te worden opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland.

Omgevingsdienst Zuid-Holland

Op 9 juli 2012 heeft de Omgevingsdienst de aanvraag voor integraal advies ontvangen betreffende het bestemmingsplan Zuider Leidsevaart 3 te Hillegom. Met het plan wordt de volgende ontwikkeling mogelijk gemaakt:

- de bedrijfswoning en achterliggende voormalige bollenschuur (zadelkap) worden behouden, in de te behouden bollenschuur worden twee nieuwe woningen gerealiseerd;
- de overige bedrijfspanden (1.360 m²) worden gesloopt;
- op de vrijkomende plek en de ruimte ten zuiden hiervan worden een ruimte-voor-ruimte woning en drie greenportwoningen gerealiseerd.

Bij de beoordeling van de verschillende omgevingsaspecten concluderen we het volgende:

Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Gelet op de beperkte omvang van het project, acht de Omgevingsdienst een formele M.e.r.-beoordeling niet nodig. De milieuaspecten worden voldoende meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Bedrijven en milieuzonering:

De nabij gelegen bedrijven vormen geen belemmering voor het plan. Wel vraagt de Omgevingsdienst aandacht voor mogelijke drift van gewasbeschermingsmiddelen bij open teelt op aangrenzende bollen velden. Deze problematiek is momenteel niet onomstreden. Zo zal de Gezondheidsraad in de loop van dit jaar aan de staatsecretaris van Infrastructuur en Milieu (I&M) een advies uitbrengen over de gezondheidsrisico's voor omwonenden van landbouwpercelen die voortvloeien uit de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen¹. De Omgevingsdienst adviseert dan ook om dit advies te betrekken bij dit plan.

Geluid:

De uiteindelijke conclusie is correct. Er zal een hogere waarde procedure gevolgd moeten worden, parallel aan het bestemmingsplan. Voordat deze procedure gestart kan worden met het geluidrapport en aangepast worden. Mogelijk moet de toelichting ook iets aangepast worden.

¹ Brief Gezondheidsraad aan staatsecretaris I&M (kenmerk I-821/11/HvD/bp/887-C1, 2 september 2011).

Het ontwerp moet tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd worden. De omgevingsdienst verneemt graag van de gemeente Hillegom wanneer men het ontwerp-bestemmingsplan wil publiceren. Hierbij dient rekening te worden gehouden met behandelingstijd van circa 6 weken.

Luchtkwaliteit:

De Omgevingsdienst heeft in het advies enkele opmerkingen gemaakt over dit aspect, dat overigens geen knelpunt vormt voor het plan.

Externe veiligheid:

De Omgevingsdienst heeft geen opmerkingen gemaakt over dit aspect. Externe veiligheid is geen knelpunt.

Bodem:

Het in de toelichting opgenomen verkennend bodemonderzoek had niet betrekking op het gehele plangebied. De resultaten van dit onderzoek vormde geen aanleiding voor het verrichten van een nader onderzoek. Met name het zuidelijk gelegen onbebouwde terreindeel (kuilhoek), zal ten tijde van de aanvraag van Omgevingsvergunning voor de bouw nog onderzocht moeten worden. De verwachting is niet dat zich daar een ernstige bodemverontreiniging bevindt.

Archeologie

In principe is de conclusie in de toelichting correct: een archeologisch onderzoek is in deze niet nodig aangezien de bodemingrepen een geringe omvang hebben. Echter, de argumentatie en inrichting van de bestemmingsplanteksten en regels zullen moeten worden aangepast.

Ecologie

De Omgevingdienst mist de natuurtoets. De bronnen van de in toelichting genoemde flora- en faunagegevens ontbreken in ieder geval. Indien er geen onderliggend ecologisch onderzoek is, dient er alsnog een natuurtoets gedaan te worden. Dit moet gebeuren vóórdat er met de sloop ten behoeve van het bouwproject begonnen wordt. De Omgevingsdienst onderschrijft de conclusies van Landschapsbeheer Zuid-Holland en deelt hun advies om de te realiseren woningen in het landschap in te passen door het aanbrengen van streekeigen erfbeplanting. Dit is ook ecologisch gezien wenselijk.

Duurzaamheid

De Omgevingsdienst stelt voort om in paragraaf 3.4 (gemeentelijk beleid) iets over het aspect duurzaamheid op te nemen. Dit zou eventueel ook kunnen als paragraaf 4.10. In het advies is hiertoe een tekstvoorstel opgenomen.

Nadere informatie per milieuaspect vindt u in het advies Ruimtelijke plannen d.d.6 september 2012 dat als bijlage bij deze brief is gevoegd.

Reactie

- Milieueffectrapportage: de reactie van de ODWH op dit onderwerp wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Bedrijven en milieuzonering: de consequenties van de mogelijke drift van gewasbeschermingsmiddelen bij open teelt op aangrenzende bollenvelden is in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.
- Geluid: het geluidrapport is geactualiseerd. De toelichting is aangepast. Met de ODWH is afgesteld dat het ontwerp besluit hogere grenswaarden gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

- Luchtkwaliteit: de opmerkingen over het aspect luchtkwaliteit zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Externe veiligheid: de reactie van de ODWH op dit onderwerp wordt voor kennisgeving aangenomen.
- Bodem: In de toelichting is opgenomen dat het zuidelijk gelegen onbebouwde terreindeel (kuilhoek) ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nog onderzocht wordt.
- Archeologie: in het bestemmingsplan is (m.u.v. de kuilhoek) een dubbelbestemming Waarde-Archeologie met bijbehorende regeling opgenomen.
- Ecologie: de bronnen van de in de toelichting genoemde flora- en faunagegevens zijn toegevoegd.
- Duurzaamheid: het tekstvoorstel van de ODWH voor dit onderwerp is in deze toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Wij hebben het voorontwerp bestemmingsplan Zuider Leidsevaart 3 te Hillegom zorgvuldig bestudeerd.

Op het genoemde plan hebben wij geen opmerkingen. Omdat het plan vlak naast een watergang ligt, kan het zijn dat er voor werkzaamheden in de beschermingszone een watervergunning aangevraagd moet worden. Informatie hierover vindt u op onze website www.rijnland.net.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Reactie

Bij de uitwerking van de plannen zal rekening worden gehouden met het feit dat voor werkzaamheden in de beschermingszone een watervergunning aangevraagd moet worden.

Brandweer Hollands-Midden

Hierbij ontvangt u het brandveiligheidsadvies in het kader van de adviesaanvraag bestemmingsplan plangebied Zuider Leidsevaart 3 te Hillegom.

Positief brandveiligheidsadvies onder voorbehoud:

De aanvraag bestemmingsplan is getoetst aan de externe veiligheidsaspecten en de nu geldende “Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid” en “Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening” van de Regionale Brandweer Hollands-Midden. De aanvraag voldoet niet volledig aan deze praktijkrichtlijnen waardoor er bezwaren zijn tegen het onvoorwaardelijke instemmen van deze aanvraag.

In de bijlagen bij deze brief vindt u een overzicht waar niet, of volledig, aan wordt voldaan. In dit rapport staat ook vermeld welke documenten eventueel nog door de aanvrager aangeleverd moeten worden. Ik adviseer u de nodige aanpassingen en/of aanvulling als voorwaarden op te nemen in uw goedkeuring.

Indien u besluit af te wijken van dit advies, verzoek ik u mij hierover te informeren.

Bijlage:

Document naam: Bestemmingsplan Zuider Leidsevaart Toelichting

1. Met betrekking tot externe veiligheidsaspecten zijn er geen opmerkingen.
2. Met betrekking tot bereikbaarheid de volgende opmerkingen:
 - a. Om een goede bereikbaarheid van het plangebied te garanderen is het noodzakelijk dat de Zuider Leidsevaart zowel van de Beeklaan als vanuit de zijde van de Leidsevaart Lisse te bereiken is. Ik adviseer heldere afspraken te maken over de (wegneembare) afsluiting langs de Leidsevaart tussen Hillegom en Lisse.

- b. Het is in dit stadium nog niet te toetsen of de bereikbaarheid op eigen terrein achter Zuider Leidsevaart 3 en 5 voldoende is. Ik adviseer u de uitgangspunten m.b.t. bereikbaarheid aan de projectontwikkelaar mee te geven.
- 3. Met betrekking tot de primaire bluswatervoorziening de volgende opmerkingen:
 - a. Om de primaire bluswatervoorziening voor de nieuw te bouwen woningen langs de Zuider Leidsevaart te garanderen is er een extra ondergronds brandkraan langs de Zuider Leidsevaart noodzakelijk. Ik adviseer de kosten van deze brandkraan door te belasten aan de projectontwikkelaar.
 - b. Afhankelijk van de afstand tot de bebouwing achter Zuider Leidsevaart 3a is er mogelijk op eigen terrein een primaire bluswatervoorziening in de vorm van een ondergrondse brandkraan of geboorde put noodzakelijk.
 - c. Neem in zo'n vroeg mogelijk stadium contact op met het drinkwaterbedrijf Dunea over (on)mogelijkheden van brandkranen in dit plangebied.

Tekening naam: Bestemmingsplan Zuider Leidsevaart Verbeelding

- 4. Zie opmerkingen onder 2 en 3.

Aanbeveling:

- 5. Overleg bovenstaande opmerkingen met de projectontwikkelaar.
- 6. Neem bovengenoemde opmerkingen mee in de verdere planontwikkeling.
- 7. Leg uitgewerkte plannen opnieuw voor ter advisering aan de brandweer.

Nader in te dienen gegevens:

De hieronder genoemde gegevens moeten nog ter goedkeuring aangeboden worden aan de brandweer:

- 1. projecteringstekening brandkranen van het waterleidingbedrijf
- 2. projecteringstekening geboorde putten
- 3. open water en opstelplaatsen brandweer
- 4. tekening bereikbaarheid schaal 1:200/1:500

Reactie

Het advies van de brandweer wordt volledig meegenomen in de planuitwerking. De uitgewerkte plannen worden opnieuw ter advisering voorgelegd aan de brandweer.

7.2 Procedure

Na verwerking van vooroverlegreacties wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Het college stemt in met het ontwerp bestemmingsplan en geeft een reactie op het vooroverleg. Na publicatie wordt het ontwerp bestemmingsplan vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze term kan een ieder zijn of haar zienswijze tegen de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan kenbaar maken. Na afloop van de ter inzage termijn worden de ingekomen zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien en wordt het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aangeboden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Belanghebbenden die in eerder een zienswijze hebben ingediend kunnen bij de Raad van State beroep instellen tegen dit vaststellingsbesluit. Na afloop van de beroepstermijn of behandeling van een ingediend beroep wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.