

Woonhuis Parallelweg 77

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Vigerend bestemmingsplan	4
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Het projectgebied	6
2.1 Ligging en begrenzing projectgebied	6
2.2 Huidige situatie	7
2.3 Projectbeschrijving	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal- en regionaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	13
4.1 Archeologie	13
4.2 Bedrijven	14
4.3 Bodem	14
4.4 Ecologie	15
4.5 Externe veiligheid	15
4.6 Geluid	16
4.7 Luchtkwaliteit	17
4.8 Waterhuishouding	18
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	20
5.1 Algemeen	20
5.2 Economische uitvoerbaarheid	20
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

Toelichting

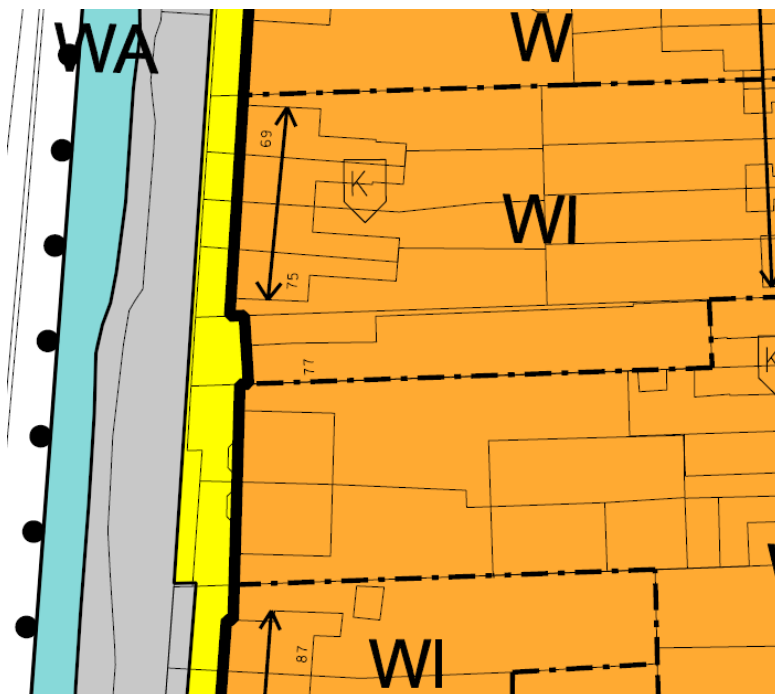
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende afwijking bestemmingsplan voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft betrekking op de oprichting van een woonhuis aan de Parallelweg 77 te Hillegom. Aanleiding tot het nemen van dit projectafwijkingsbesluit is dat ingevolge het vigerende bestemmingsplan "De Zanderij" een extra woning niet is toegestaan.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het afwijkingsgebied vigeert het bestemmingsplan "De Zanderij". Dit bestemmingsplan is op 14 juni 2007 door de raad van de gemeente Hillegom vastgesteld en op 5 februari 2008 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 april 2009 is het plan, voor zover hier van belang, onherroepelijk geworden.



Afbeelding 1.1: uitsnede plankaart bestemmingsplan "De Zanderij"

Het afwijkingsgebied heeft de bestemming "Woondoeleinden". Gronden met deze bestemming zijn aangewezen ten behoeve van woningen, in dit geval in de categorie laagbouw. Het aantal woningen binnen een bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan ter plaatse bestaande aantal. Deze gronden zijn eveneens bestemd voor aan huis verbonden beroepen, en de bij de bestemming behorende bouwwerken en (on)bebouwde terreinen waaronder parkeerterreinen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht en de voorgevels dienen in de voorgevelbouwgrans gebouwd te worden. De achtergevel mag maximaal 10 meter achter de voorgevelgrans worden opgericht. De afstand van vrijstaande hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwterreingrens moet minimaal 2,5 meter bedragen. De goot- en nokhoogte bedraagt maximaal 3,5 respectievelijk 6 meter.

Binnen het bouwvlak mag erfbebouwing worden opgericht, tot een maximum van 60m². Aan het hoofdgebouw aangebouwde erfbebouwing mag tot een afstand van maximaal 12,5 meter achter de voorgevel worden opgericht. De hoogte van dergelijke erfbebouwing mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bereiken. De breedte van de gezamenlijke dakkapellen op het dakvlak van de voorgevel mag maximaal 50% van de breedte van het dakvlak beslaan.

1.2.1 Strijdigheid bestemmingsplan

De aanvraag ziet toe op het oprichten van een woning op een perceel dat thans bebouwd is met een opslagloods. Onder het vigerende bestemmingsplan is dit niet toegestaan omdat er op deze manier een woning wordt toegevoegd aan het aanwezige aantal. Voorts wordt de toekomstige bebouwing op de zijdelingse bouwterreingrens opgericht hetgeen evenmin is toegestaan. De voorgenomen goothoogte aan de achterkant van het gebouw, 5,85 meter is hoger dan de toegestane 3,5 meter. De voorgenomen nokhoogte van bijna 9 meter is eveneens strijdig met het bestemmingsplan, dat 6 meter toestaat.

Op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo kan een besluit genomen worden tot afwijking van het bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing biedt een passende juridische basis voor de afwijking van de bebouwingsregels ter plaatse van de Parallelweg 77 te Hillegom.

1.3 Leeswijzer

De opbouw van deze toelichting is als volgt. Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie. In hoofdstuk 3 komt het gemeentelijk beleid aan bod. De milieuaspecten komen aan bod in hoofdstuk 4. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Het projectgebied

2.1 Ligging en begrenzing projectgebied

Het afwijkingsgebied betreft het perceel aan de Parallelweg 77, kadastraal bekend als gemeente Hillegom, sectie A, nummer 6922. Het perceel ligt in het westen van Hillegom, evenwijdig aan de spoorbaan Haarlem-Leiden, nabij NS-station Hillegom.



Afbeelding 2.1: globale ligging afwijkingsgebied (bron: Google)



Afbeelding 2.2: ligging geplande woning (bron: Bing)

2.2 Huidige situatie

Momenteel bevindt zich een voormalige kas in het gebied, welke in gebruik is als opslagloods. De loods heeft de volledige diepte van het perceel. Het woonhuis zal in de plaats van de loods komen, en zal in de voorgevelbouwgrens worden gebouwd.



Afbeelding 2.3: de huidige bebouwing (opslagloods) in het afwijkingsgebied.

2.3 Projectbeschrijving

Het verzoek richt zich op het afwijken van de bebouwingsregels van het perceel aan de Parallelweg 77. Thans bevindt zich geen woning op dit perceel. Het bestemmingsplan stelt dat het aantal woningen binnen een bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal. Het vigerende bestemmingsplan staat daarom niet nog een woning toe. De toekomstige woning zal in de voorgevelbouwgrens worden opgericht en een breedte van 6 meter en een diepte van 10 meter beslaan. De goothoogte zal 3,5 meter bedragen, de nokhoogte iets minder dan 9 meter. Achter op het perceel zal een berging worden opgericht.

In de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien in de vorm van een parkeerplaats aan de voorzijde van de woning.

De gemeente Hillegom heeft, na vooroverleg, bij brief van 7 juli 2010 aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het plan, mits de verschijningsvorm overeenkomt met het overheersende straatbeeld. De gemeente heeft aangegeven dat het ontwerp geen stedenbouwkundige bezwaren kent en op hoofdlijnen voldoet aan redelijke eisen van welstand.



Parallelweg

Afbeelding 2.4: Situatietekening nieuw te bouwen woning.



Afbeelding 2.5: Voorgevel nieuw te bouwen woning.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. De Nota Ruimte bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water.

AMvB Ruimte

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu heeft vanaf 17 juni tot en met 30 augustus 2009 het ontwerp van de 'Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte' ter inzage gelegd. Het besluit is nog niet vastgesteld en in werking getreden. Een ontwerp van het besluit is naar de Eerste en Tweede Kamer gezonden en is via de Staatscourant en de website van het ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) bekend gemaakt. Na bespreking van het ontwerp door de minister van VROM met de Staten-Generaal wordt het ontwerpbesluit voor advies voorgelegd aan de Raad van State.

De AMvB Ruimte heeft directe gevolgen voor de ruimtelijke besluitvorming van andere overheden. Het omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken in bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.

Nota Wonen

Eén van de centrale boodschappen uit de Nota Wonen in de 21e eeuw is dat kwaliteit steeds belangrijker wordt. De woonconsument vraagt steeds meer kwaliteit en is ook bereid daarvoor te betalen. Daarom is er behoefte aan een kwaliteitssprong. Meer kwaliteit betekent doorgaans meer koopwoningen, meer grote woningen, meer woningen in een hoger prijssegment en vooral meer woningen in aantrekkelijke woonmilieus. Daarnaast wordt gewezen op het belang van differentiatie in de woningvoorraad en de daarmee samenhangende keuzemogelijkheden en leefkwaliteit binnen een wijk.

3.1.1 Conclusie

De voorgenomen afwijking van de bebouwingsregels past binnen het nationale beleid. De Nota Wonen wijst op het belang van differentiatie in en kwaliteit van de woningvoorraad. Daarnaast past dit bouwplan binnen de wens te verdichten binnen verstedelijkte gebieden.

3.2 Provinciaal- en regionaal beleid

Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 hebben Gedeputeerde Staten de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt, voor zover relevant, de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (2004), het streekplan Zuid-Holland West (2003) en alle herzieningen en uitwerkingen daarvan en de Nota Regels voor Ruimte (2006). Tegelijkertijd is ook de provinciale Verordening Ruimte vastgesteld.

De Verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels

aan de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan.

Het projectgebied valt binnen bestaand stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer. Gedifferentieerd ruimtegebruik maakt dergelijke gebieden aantrekkelijk voor mensen om te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. Het project valt binnen het invloedsgebied van het Zuidvleugernet.

Deze factoren leiden ertoe dat er verdergaande concentratie en intensivering is van stedelijke functies in deze gebieden. Hierdoor wordt het stedelijk ruimtebeslag beperkt, gebruik van openbaar vervoer gestimuleerd en het draagvlak van voorzieningen in het stedelijk gebied vergroot.

Deze intensivering mag niet ten koste gaan van het binnenstedelijke leef- en vestigingsmilieu. Dat betekent dat intensivering gepaard moet gaan met verbetering van de milieukwaliteit en dat grotere eenheden stedelijk groen hun functie en kwaliteit moeten behouden en in principe niet in aanmerking komen voor verdichting.



Afbeelding 3.1: uitsnede verbeelding "Visie op Zuid-Holland".

3.2.1 Conclusie

Het projectgebied valt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Het oprichten van een nieuwe woning past bij het streven binnen bestaand stedelijk gebied te intensiveren.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hillegom

De Structuurvisie, vastgesteld op 11 december 2008, is de visie van de gemeente op toekomstige ruimtelijke vraagstukken. Belangrijke onderwerpen voor de gemeente zijn de landschappelijke kwaliteit, bestrijding van de ruimtelijke versnippering, opvangen van de bevolkingsgroei, groei van de bedrijvigheid, het op peil houden van de voorzieningen en de bereikbaarheid.

In het noordelijke deel van het bollengebied wil de gemeente actief de verrommeling van het landschap tegengaan, zodat de kwaliteit verbetert. Kassen worden uitgeplaatst, vervallen schuren en verwaarloosde bedrijven worden aangepakt.

De gemeente streeft naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling, met een goede onderlinge afstemming van wonen, werken en recreatie waarbij de bereikbaarheid van deze functies van belang is. Dat vraagt voldoende nieuwbouw, voldoende differentiatie in de nieuwbouw en aandacht voor de mogelijkheden van doorstroming. De nieuwe woningen zijn voor een belangrijk deel bedoeld voor gezinnen met jonge kinderen, jongeren en starters op de woningmarkt.

In algemene zin geldt dat inbreiding de voorkeur geniet boven uitbreiding. Tegelijkertijd moet worden gerespecteerd dat niet elke open plek in aanmerking komt voor bebouwing. Ook open plekken hebben een belangrijke eigen waarde, als ontmoetingsplaats of als rustplaats in het dorp.

Structuurvisie Thema Wonen 2009 - 2013

Met de Structuurvisie Thema Wonen wil de gemeente Hillegom inspelen op toekomstige woonwensen. Met haar woonbeleid wil de gemeente werken aan een evenwichtige en sociale dorpsgemeenschap met een compleet voorzieningenaanbod van commerciële en collectieve voorzieningen. De visie rust op vier pijlers:

- Pijler 1: Werken aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. Om een evenwichtige bevolkingsopbouw te bewerkstelligen is een zekere groei van Hillegom nodig. Daarbij hanteert de gemeente als richtlijn een inwonertal van 23.000 inwoners in 2020; omdat dit aantal kansen biedt voor een substantiële sturing in bevolkingsopbouw (naast de autonome ontwikkeling van de gemeente). Tevens draagt dit bij aan min of meer voldoende draagvlak voor voorzieningen.
- Pijler 2: Doelgroepen van beleid. De aandacht voor specifieke groepen op de woningmarkt moet bijdragen aan de gewenste evenwichtige bevolkingsopbouw. Daarbij is vooral aandacht nodig voor groepen die momenteel weinig kansen hebben op de woningmarkt, zoals jonge huishoudens (waaronder gezinnen en starters). Maar ook beleid voor andere groepen vraagt aandacht; simpelweg omdat groepen getalsmatig aan belang winnen, zoals de zeer gedifferentieerde groep senioren. Ook enkele kleinere groepen vragen aandacht, omdat hun plek in Hillegomse gemeenschap aandacht vraagt. We denken dan vooral aan (tijdelijke) arbeidsmigranten.
- Pijler 3: Typisch Hillegoms en karakteristieke woonmilieus. Essentieel voor een ontwikkeling die recht doet aan de eigenheid van de Hillegomse woonmilieus is zicht op de kwaliteiten. Het gaat om de rust en ruimte van het wonen in het groen voor een brede laag van de bevolking, de diversiteit en het dorps karakter van de stedenbouwkundige opzet, de centrale ligging in de Randstad en het aantrekkelijke voorzieningenniveau. Ontwikkelingen moeten passen binnen deze eigenheid, en waar nodig de kwaliteiten van Hillegom versterken.
- Pijler 4: Woonzorgzone-ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen vragen om oplossingen. Een belangrijke ontwikkeling is de verandering in de wijze waarop zorg aan mensen aangeboden wordt: minder in grootschalige instellingen en meer bij mensen thuis in de wijk. Dit vraagt concepten waarin wonen, welzijn en zorg goed op elkaar zijn afgestemd. De ontwikkeling van de woonzorgzone Elsbroek speelt hier reeds op in. Ook in andere delen van Hillegom wil de gemeente een afgestemd aanbod van wonen, welzijn en zorg aanbieden.

Daarnaast wil de gemeente duurzaam bouwen stimuleren. Voor een belangrijk deel ziet de gemeente dit geborgd in het Bouwbesluit. Verder doet zij dit door haar Beleid voor Duurzame Stedenbouw. Doel is om zo een gewogen oordeel te kunnen geven op plannen

van ontwikkelaars, op de aspecten: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

DuBoPlus 2008

De gemeente Hillegom hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project dienen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden. Voor kleine bouwprojecten als het onderhavige bouwproject informeert de gemeente initiatiefnemers over duurzaam bouwen via het Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen. Dit infoblad staat op de website van de Milieudienst: www.mdwh.nl/dubo/particulieren

3.3.1 Conclusie

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de vervanging van een voormalige kas door een woning. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de in de structuurvisie omschreven wens ruimtelijke versnippering tegen te gaan en vervallen bedrijfsgebouwen aan te pakken. Het project betreft een inbreidingslocatie hetgeen eveneens in lijn is met de visie de bevolkingsgroei vooral binnen de bestaande bebouwingscontouren op te vangen.

Het project voorziet daarnaast in maatregelen om de duurzaamheid te garanderen. Het project voldoet aan de Energieprestatie Eisen van het Bouwbesluit, met een EPC van 0,8. Als bijlage 1 is een bouwbesluittoetsing gemaakt door Yield Engineering (Projectnummer: 10054) bijgevoegd waarin onder andere de energieprestatie wordt behandeld.

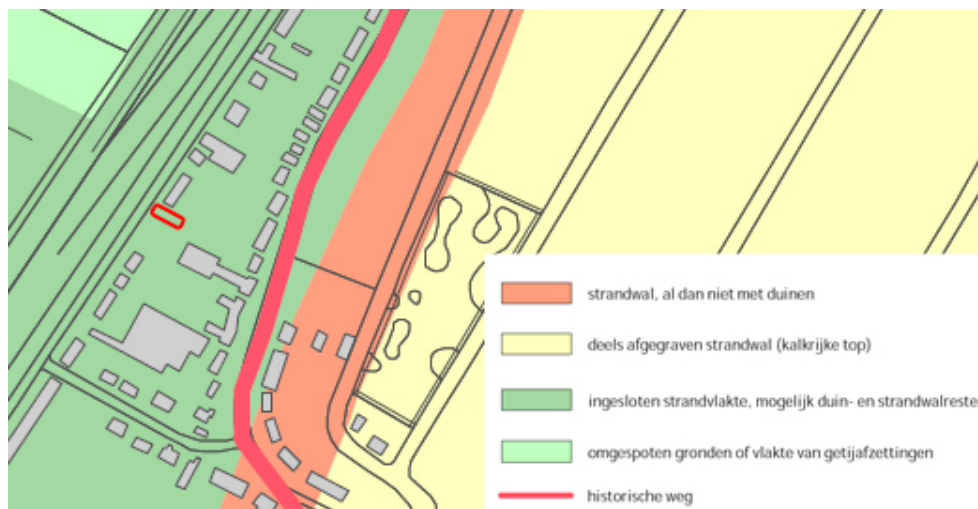
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de planologische en milieuhygiënische aspecten die van belang zijn bij de ontwikkeling van een projectafwijakingsbesluit. Bij het opstellen van een projectafwijakingsbesluit dient te worden verantwoord dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de huidige planologische en milieuhygiënische situatie.

4.1 Archeologie

Met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg is het accent komen te liggen op het streven naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem (in situ) en het beperken van (de noodzaak van) archeologische opgravingen. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is tevens het principe 'de verstoorder betaalt'. Bij het voorbereiden van werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren (zoals de aanleg van een weg, een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein), dient onderzocht te worden of daardoor archeologische resten verstoord kunnen worden.

De gemeente Hillegom heeft in samenwerking met de gemeenten Lisse en Noordwijkerhout een Archeologische Vindplaats- en Verwachtingenkaart opgesteld.



Afbeelding 4.1: Archeologische Vindplaats- en Verwachtingenkaart, met aanduiding van het projectgebied

De onderhavige wijziging is gelegen op een locatie die volgens de Archeologische Vindplaats- en Verwachtingenkaart een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AWV 8). Bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter en groter 500m² dient verkennend archeologisch onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid van duin- en strandwalresten. Indien deze aanwezig zijn dient inventariserend archeologisch onderzoek te worden verricht.

De aanvraag richt zich op een ontwikkeling die minder dan 500m² beslaat en waarvoor om die reden geen verkennend archeologisch onderzoek nodig is.

4.2 Bedrijven

Indien nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals wonen, mogelijk worden gemaakt in de nabijheid van bestaande bedrijven dan dient de bestaande geluidsruimte, welke vastligt in de milieuvergunning van het betreffende bedrijf, te worden gerespecteerd. Bij het toestaan van nieuwe bedrijven dient rekening gehouden te worden met de milieuruimte die in de toekomst nodig is. Hierbij kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering gehanteerd worden om de afstand te bepalen tussen woningen en de verschillende bedrijfscategorieën.

Op het perceel aan de Parallelweg 77 wordt een woning opgericht. Dit is een milieugevoelige functie. Door de overheden is een risicokaart opgesteld. Deze kaart geeft inzicht in de woon- en werkomgeving, de risicosituaties worden hiermee in beeld gebracht. Uit de provinciale risicokaart van Zuid-Holland blijkt dat er in de directe omgeving géén bedrijven zijn gevestigd die hiervan hinder zullen ondervinden, ook voor de toekomst niet.

Er zijn evenmin gezoneerde bedrijven in de omgeving aanwezig die een belemmering vormen voor de toekomstige woning. De nieuwe woning is dan ook niet van invloed op bestaande bedrijvigheid.

Daarnaast is het niet waarschijnlijk dat de gemeente in de buurt van deze locatie bedrijvigheid toestaat. Wanneer dit wel het geval is wordt er uiteraard gekeken naar de omliggende omgeving.

4.3 Bodem

De kwaliteit van zowel de bodem en het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer sprake is van verontreiniging, dan kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Om deze reden dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met bodemverontreiniging.

De Milieudienst West-Holland geeft aan dat de bodem van het perceel aan de Parallelweg 77, maar ook omliggende percelen, verontreinigd kan zijn. Een bodemonderzoek is hierdoor vereist.

Op 29 september 2010 is in het gebied verkennend bodemonderzoek verricht door Bodem Belang B.V. ('Verkennd bodemonderzoek Parallelweg 77 te Hillegom, Projectnummer: 05 1001543'). Het onderzoek is in bijlage 2 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Tijdens de veldwerkzaamheden is in de bovengrond uiterst baksteenhoudend materiaal geconstateerd. Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen geconstateerd.

In het mengmonster van de bovengrond overschrijden de parameters koper, kwik, lood, minerale olie totaal en PCB (polychloorbifeny) de betreffende achtergrondwaarden. De parameters zink en PAK 10 (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) overschrijden de tussenwaarden. Na uitsplitsing van het bovengrond mengmonster blijkt dat ter plaatse van boring 1 de achtergrondwaarde van de parameter zink wordt overschreden en de parameter PAK VROM (10) overschrijdt de tussenwaarde. In boring 2 overschrijden de parameters zink en PAK VROM (10) de bijbehorende achtergrondwaarde. Ter plaatse van boring 3 wordt de achtergrondwaarde van de parameter PAK overschreden en de parameter zink overschrijdt de tussenwaarde.

De parameters kwik, lood, zink, minerale olie totaal (C10-C40) en PCB overschrijden de betreffende achtergrondwaarden in het mengmonster van de ondergrond. De parameter

PAK VROM (10) overschrijdt de tussenwaarde. Bij uitsplitsing van het ondergrond mengmonster bleek dat er alleen genoeg monstermateriaal aanwezig was om monster 02C (80-130) te heranalyseren. In het monster 02C wordt de achtergrondwaarde van de parameter PAK VROM (10) overschreden.

Het grondwater is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon.

Omdat de individuele PCB's de betreffende rapportagegrenzen niet overschrijden mag er van uit worden gegaan dat de parameter voldoet aan de van toepassing zijnde normwaarde.

De oorzaak van de verhogingen in de bovengrond zijn mogelijk af te leiden uit het baksteenhoudend materiaal aangetroffen in de bovengrond. De verhogingen in de ondergrond zijn niet eenduidig aan te geven. Het baksteenhoudende materiaal bevindt zich op de locatie waar de woning zal worden opgericht en zal worden afgegraven en afgevoerd. Hiervoor is een AP04 (erkende partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit) aangevraagd.

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek zijn vervolgboringen gedaan. Hieruit is gebleken dat op het terrein dat in de toekomst de achtertuin moet worden, geen baksteenhoudend materiaal is aangetroffen. Deze onderzoeksresultaten zullen binnenkort beschikbaar zijn.

4.4 Ecologie

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd.

Op de locatie van onderhavig project is thans een voormalige, verwarmde, kas gevestigd. De laatste jaren is de kas verhuurd geweest aan bedrijven en particulieren, onder andere als opslag. De volledige ondergrond in de kas is bedekt met tegels.

Gezien het gegeven dat vrijwel het volledige gebied is bebouwd en/ of betegeld en in de afgelopen jaren onafgebroken in gebruik is geweest, is een flora- en faunaonderzoek overbodig.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, Stb 250; verder genoemd "Bevi") in werking getreden. Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij het aspect externe veiligheid zijn een tweetal begrippen van belang, te weten: plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.



Afbeelding 4.2: uitsnede risicokaart, met aanduiding wijzigingsgebied.

De risicokaart geeft de intercityspoorlijn aan die net ten westen van het wijzigingsgebied ligt. Deze spoorlijn levert risico op voor een ongeval op land. Voor het toekomstige woonhuis is een dergelijk risico geen beperkende factor omdat het toekomstige woonhuis buiten de invloedssfeer van de spoorlijn ligt.

In de directe omgeving van het wijzigingsgebied liggen verder geen inrichtingen die van belang zijn voor de externe veiligheid.

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de bestrijding van geluidhinder door met name industrie, weg- en railverkeer. Geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, mogen niet gerealiseerd worden zonder dat eerst een toets aan de geluidnormen plaatsvindt. Het uit te voeren project moeten worden getoetst aan de te verwachten geluidsbelasting. Binnen vast te stellen zones van de geluidsbron is een normstelling van toepassing. Onderscheid bestaat tussen streefwaarden en hogere grenswaarden. Indien een nieuwe bestemming binnen de vastgestelde zone van een (rail)weg niet voldoet aan de betreffende streefwaarde, dan mag de bestemming in principe niet worden gerealiseerd. Iedere weg heeft een onderzoekszone. Uitzonderingen hierop zijn:

- Wegen die via een geluidsniveaukaart zijn gedezoneerd,
- Wegen die opgenomen zijn in een 30 km zone,
- Wegen die als woonerf zijn ingericht.

Het wijzigingsgebied bevindt zich op circa 40 meter van de intercityspoorlijn Haarlem-Leiden en aan een doorgaande ontsluitingsweg.

Door Greta Raadgevende Ingenieurs is een geluidsonderzoek verricht. Het onderzoek is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd ('Akoestisch onderzoek railverkeerslawaai t.b.v. een nieuwbouwwoning aan de Parallelweg 77 te Hillegom', Documentnummer: Rakv349aaA0.nh).

Conclusie van het onderzoek is dat de toetsingswaarde als gevolg van railverkeerslawaai maximaal 66 dB Lden ter plaatse van de voorgevel op de eerste verdieping bedraagt. Aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB Lden wordt derhalve niet voldaan. Van de

Parallelweg kan weinig verkeerslawaaï ondervonden worden, gezien de hoeveelheid verkeer die hier normaliter over heen komt.

Bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting te beperken zijn in dit geval niet haalbaar. Aanpassingen aan het spoor zouden zeer kostbaar zijn en het is de spoorbeheerder die daarover beslist. Bij overdrachtsmaatregelen kan gedacht worden aan geluidschermen langs het spoor. Dit zou eveneens zeer kostbaar zijn en op het grondgebied van de spoorwegen moeten plaatsvinden.

Conform artikel 4.10 van het Besluit geluidhinder 2006 kan een maximale hogere geluidbelasting van 68 dB vastgesteld worden. In onderhavige situatie volstaat een hogere waarde van 66 dB. Argumenten voor een dergelijke hogere waarde zijn van financiële en landschappelijke aard. Daarbij kan als argument dienen dat de nieuwbouwwoning vanwege de toename in nokhoogte een afschermende werking heeft voor de achterliggende bebouwing.

Voor het verlenen van een hogere grenswaarde is van belang dat rekening wordt gehouden met de aanvullende eisen uit de Deelnota hogere waarden die de gemeente Hillegom in juni 2008 heeft vastgesteld. Bij nieuwbouw gelden de volgende aanvullende eisen.

1. Geluidsluwe gevel

Bij een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde dient de woning ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau te hebben. Het geluidsniveau op deze luwe gevel is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen.

2. Woningindeling

Bij een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde gelden voorts de volgende aanvullende woningindelingseisen:

- a. Verblijfsruimten moeten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen.
- b. Het merendeel van de slaapkamers moet aan de geluidsluwe zijde liggen (voor woningen met één of twee slaapkamers geldt een ondergrens van één slaapkamer aan de geluidsluwe zijde).

Het bouwplan voldoet aan deze aanvullende eisen. Het bouwplan voorziet bijvoorbeeld in twee slaapkamers aan de achterzijde en heeft aan de achterzijde een geluidsluwe gevel. Aanvullende bouwkundige maatregelen zullen getroffen worden om geluid in de woning te reduceren. Deze maatregelen hebben betrekking op gevelisolatie, isolerende beglazing en de dakconstructie. Tevens zal ten behoeve van de ventilatie een warmteterugwin-systeem gecreëerd worden en zullen er geen geluid lekken komen zoals ventilatieroosters of suskasten.

Het bevoegd gezag kan op basis van het bovenstaande een ontheffing voor een hogere grenswaarde verlenen.

4.7 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden, met als doel om alle overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op te lossen. Het NSL omvat een omvangrijk pakket maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Alleen projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan een verslechtering

van de luchtkwaliteit kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Dit criterium is een 'of-benadering', wanneer een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De ontwikkeling van één enkel woonhuis draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook kan niet worden verondersteld dat deze ontwikkeling een substantiële verkeersaantrekkende werking heeft.

4.8 Waterhuishouding

Waterbeheerplan

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

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: http://www.rijnland.net/wat_doet_rijnland/waterbeheerplan

Keur en Beleidsregels

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De “Keur en Beleidsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

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

http://www.rijnland.net/beleid/keur_2009http://www.rijnland.net/beleid/beleidsregels_en

Voor onderhavige wijziging van het bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een afname van bebouwd oppervlakte. De huidige bebouwing beslaat circa 270m² terwijl de toekomstige bebouwing circa 100m² zal beslaan. Hierdoor zal de verharding binnen het gebied afnemen. Er worden op grond van het bouwplan geen consequenties verwacht voor de waterhuishouding.

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft bij brief van 19 november 2010 laten weten voorlopig een positief advies te verstrekken, aangezien er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het afwijkingsbesluit voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

Over het concept ontwerp van dit afwijkingsbesluit wordt gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geboden. De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, evenals de inspraak zullen in het afwijkingsbesluit worden verwerkt.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een afwijkingsbesluit dient onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project.

In onderhavig project zullen de kosten en de risico's voor de sloop en bouw gedragen worden door de initiatiefnemer, waardoor voor de gemeente geen kosten gemoeid zijn met de uitvoering van dit project. De initiatiefnemer zal zelf in de nieuwe woning gaan wonen.

De initiatiefnemer heeft tevens een planschade risicoanalyse laten uitvoeren. Hieruit komt naar voren dat geen risico bestaat op planschade voor omliggende objecten. De risicoanalyse planschade is als bijlage 4 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd (rapportnummer SA2010101.8, d.d. 24 augustus 2010).

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Art. 3.10, eerste lid, onder a, van de Wabo bepaalt dat afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is op de voorbereiding, gelet daarop wordt het ontwerpbesluit inclusief achterliggende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder een zienswijze naar voren brengen.