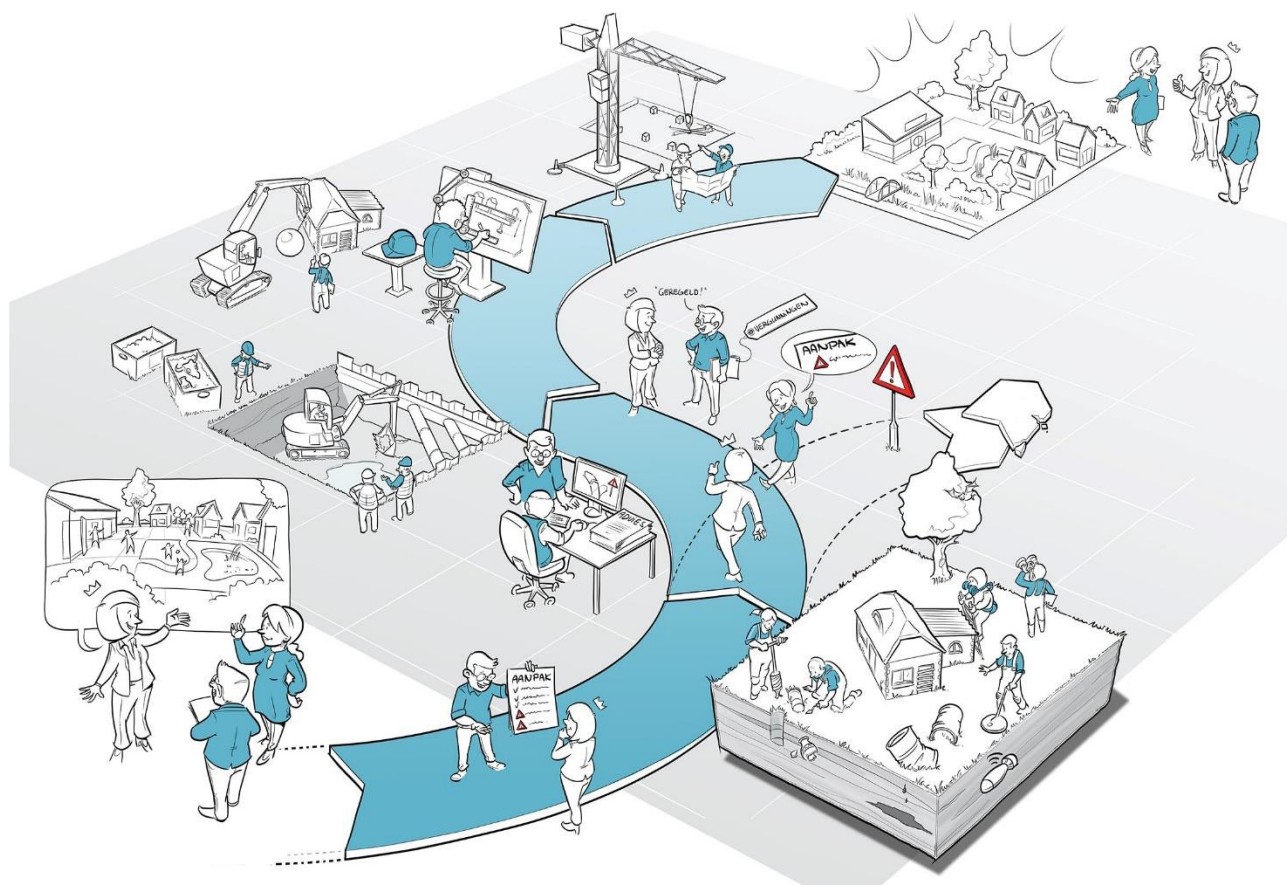


Uitwerkingsplan Leidsestraat 140, Hillegom Toelichting



IDDS
's-Gravendijkseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

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



maakt ontwikkelen mogelijk

Uitwerkingsplan Leidsestraat 140, Hillegom
Toelichting

Datum : 14 maart 2024
Kenmerk : A1023/DSL/rap2
Auteur : D. Van Slooten MSc
Vrijgave : V.C.A. Mientjes MSc
Status : Vastgesteld

IMRO : *NL.IMRO.0534.UWPLeidsestraat140-va01*

Opdrachtgever : Fam. Zeestraten
Leidsestraat 185
2182 DM Hillegom

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



INHOUDSOPGAVE

- I. TOELICHTING
- II. REGELS
- III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)
- IV. VERBEELDING



I. TOELICHTING

Inhoud

1.	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Doel van het project	6
1.3	Ligging projectgebied	8
2.	Beleidskader	9
2.1	Nationaal beleid.....	9
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Regionaal beleid.....	14
2.4	Gemeentelijk beleid.....	15
3.	Planbeschrijving	20
3.1	Planvoornemen	20
3.2	Verkeer en parkeren.....	21
4.	Milieuaspecten	23
4.1	M.e.r.-beoordeling	23
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	24
4.3	Geluidhinder	26
4.4	Luchtkwaliteit	28
4.5	Externe veiligheid	31
4.6	Bodemgeschiktheid	33
4.7	Ecologie.....	35
4.8	Duurzaamheid	37
5.	Watertoets	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Beleid	39
5.3	Beoordeling planvoornemen.....	41
6.	Archeologie en cultuurhistorie.....	44
6.1	Archeologie.....	44
6.2	Cultuurhistorie	45
7.	Juridische aspecten	46
7.1	Inleiding	46
7.2	Opzet van de planregels.....	46
7.3	Uitleg van de planregels	46
8.	Uitvoerbaarheid	48
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
8.2	Financiële uitvoerbaarheid	48
8.3	Eindconclusie	48
9.	Bijlagen.....	50

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2010 heeft de gemeenteraad van Hillegom het bestemmingsplan Correctieve herziening Elsbroekerpolder met identificatie 'NL.IMRO.05340000BPCHElsbroekerp-' vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft zij een deel van de gronden bestemd als 'Woondoeleinden – uit te werken'.

Op de betreffende locatie is de opdrachtgever voornemens om conform de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan vier vrijstaande woningen te ontwikkelen.

Zie onderstaande figuur voor de situatietekening van het plangebied.



Figuur 1: Locatie plangebied

1.2 Doel van het project

Het plangebied valt onder het bestemmingplan "Correctieve herziening Elsbroekerpolder" (NL.IMRO.05340000BPCHElsbroekerp-) vastgesteld door de gemeente Hillegom op 10-12-2010. Het plangebied kent de enkelbestemming 'woondoeleinden – uit te werken' en dubbelbestemming 'waarde – archeologie 2'.

Dit betekent dat het College van Burgemeester en Wethouders dit deel van het bestemmingsplan nog moet uitwerken in een uitwerkingsplan en er tot die tijd een voorlopig

bouwverbod voor het plangebied geldt. Hiermee geeft de gemeenteraad aan het college van B&W de plicht mee om tijdens de duur van het bestemmingsplan een uitwerkingsplan op te stellen binnen de kaders van de uitwerkingsregels.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Elsbroekerpolder (collectieve herziening)

Op hoofdlijnen dient de haalbaarheid van de uit te werken bestemming al aangetoond te worden in het moederplan. Het moederplan bevat bijvoorbeeld voorschriften voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek, het uitvoeren van een Quicksan Wet natuurbescherming en het waarborgen van een verkeersveilige ontsluiting. In het uitwerkingsplan zijn de artikelen die nodig zijn om het plan te verwezenlijken overgenomen en daar waar nodig aangevuld.

Het uitwerkingsplan moet aantonen dat er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening, met aandacht voor de diverse omgevingsaspecten die in (de toelichting op) een bestemmingsplan ook de revue passeren: de ruimtelijke onderbouwing. Dit document voorziet in de ruimtelijke onderbouwing van het uitwerkingsplan.

Coördinatieregeling

De uit te werken woningen vallen grotendeels binnen de regels uit de enkelbestemming 'woondoeleinden – uit te werken'. Echter, om tot een passend ontwerp te komen, valt een klein deel van het planvoornemen buiten de gronden aangemerkt als 'woondoeleinden – uit te werken'. Vanwege de planologische omzetting van een klein deel 'agrarisch' naar wonen en water (ten behoeve van watercompensatie), past de gemeente de coördinatieregeling toe, waardoor alle afwijkingen/vergunningen een gezamenlijke procedure volgen. Dit houdt in dat binnen deze procedure de volgende ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt:

- Uit uitwerken van 4 woningen conform het uitwerkingsplan;
- Het omzetten van agrarische gronden naar 'wonen' en 'water', en

- Het realiseren van 2 inritten met bijbehorende aanpassingen van de infrastructuur.

1.3 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt ten zuiden van het centrumgebied van Hillegom. Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de Leidsestraat (N208) die als 'hoofdstraat' door heel Hillegom loopt. De oostzijde van de Leidsestraat tegenover het plangebied bestaat uit lintbebouwing. Het plangebied is gelegen aan de zuidelijke ondergrens van het 'stedelijk' gebied van het dorp Hillegom.



Figuur 3: Ligging van het projectgebied – gemeente atlas

2. Beleidskader

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

2.1 Nationaal beleid

Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen.

De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (overgegaan in de NOVI) is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die een juridische doorslag hebben op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk helder waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten belangrijk zijn voor het ruimtelijk besluit. De 14 nationale belangen in het Barro zijn:

1. Rijkswaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);

13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;

14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsen inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het merendeel van de regels in het Barro legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Beoordeling planinitiatief

Aangezien het planinitiatief geen ruimtelijke ontwikkeling van nationaal belang betreft, heeft de Barro

geen doorwerking op het planinitiatief. Het Barro vorm geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling rijksbeleid

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

Conclusie rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het nationale beleidskader.

2.2 Provinciaal beleid

De Visie ruimte en mobiliteit en de daarbij behorende Verordening ruimte 2014 zijn op 1 april 2019 vervallen. In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerd 1 april 2023)

De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

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

De Omgevingsvisie bevat de volgende wettelijk verplichte plannen:

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

De Omgevingsvisie van Zuid-Holland streeft naar verbetering van de leefomgeving. Het biedt de provincie daarom een strategische blik voor de lange termijn met betrekking tot de gehele fysieke leefomgeving. De visie specificeert daarom zeven ambities, of uitdagingen. Deze ambities hebben betrekking op uiteenlopende onderwerpen als participatie, bereikbaarheid, energie, natuur, economie, woningbouw, gezondheid en veiligheid. De ambities, zoals gesteld in de visie, zijn als volgt:

- Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten;
- Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor;
- Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen;
- Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland;
- Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de omgeving;
- Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijk en sociale kwaliteiten;
- Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde leefomgeving.

Specifieke beleid wonen

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

De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten

bestaand stads- en dorpsgebied en vraagt expliciet om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied mee te wegen. De provincie heeft de ambitie dat alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (hevigere regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Omgevingsverordening

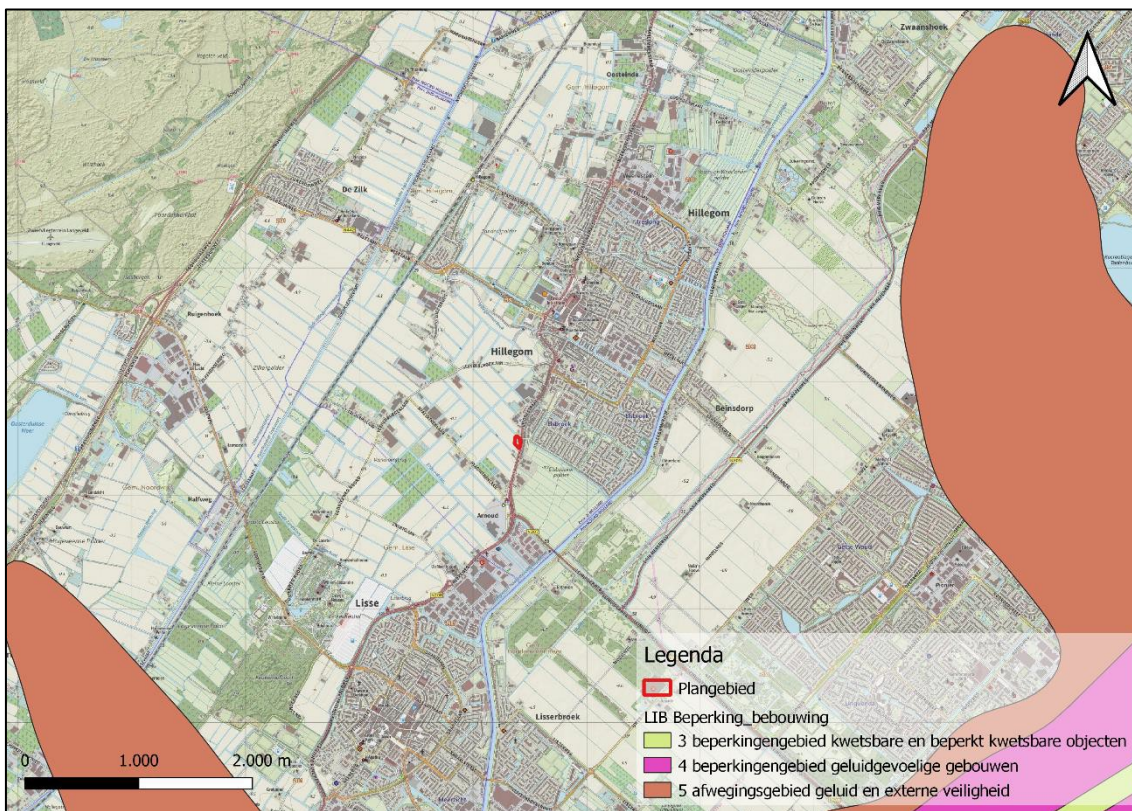
De beleidskeuzes uit de Visie werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en de verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkeling

In de omgevingsverordening is er geen specifieke kaart of expliciet beleid voor wonen. Wel wordt er in artikel 6.10 'Stedelijke ontwikkeling' aangehaald dat het uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte bestaat uit de betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen het BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader.

Artikel 6.14: 20 Ke-contour Schiphol

In de Omgevingsverordening is onder artikel 6.14 aandacht voor het afwegingsbeleid vanuit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Het plangebied is gelegen buiten de 20 Ke-contour van het LIB (zie onderstaande figuur). De 20 Ke-contour houdt in dat binnen die contour circa 20% van de mensen die blootgesteld wordt aan vliegverkeergeluid geluidgehinderde is en 10% ernstig geluid gehinderd. Ten opzichte van de heersende geluidbelasting vanwege wegverkeer levert vliegverkeerlawaai geen relevante bijdrage op de gecumuleerde geluidbelasting in het plangebied.



Figuur 4: Ligging plangebied ten opzichte van de 20 Ke-contour (geel) uit het LIB Schiphol

Beoordeling planvoornemen provinciaal beleid

Deze ontwikkeling, waarbij er drie woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd, vindt plaats buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. In de paragraaf Rijksbeleid is de Ladder voor duurzame verstedelijking al toegelicht. Daar is aangetoond dat er geen strijdigheid is. Ook is er geen strijdigheid met het LIB aangezien het plan niet binnen de grenzen van de geluidscontouren of beperkingengebieden in het LIB valt.

2.3 Regionaal beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016

Meer flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden voor het totale bollen- en sierteeltcomplex in de Duin- en Bollenstreek, met zijn productie, handel, distributie, onderzoek en promotie om te komen tot een Vitale Greenport, zonder daarbij het landschap verder te 'verrommelen'. Dat is één zin de ambitie van ISG 2016, waarmee op hoofdlijnen voortgeborduurd wordt op de ISG uit 2009. Deze Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is een uitgave van de zes samenwerkende gemeenten in de Greenport Duin- en Bollenstreek, naast Hillegom zijn dat Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen.

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



Figuur 5: Plangebied in Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016

Het slopen van de bestaande opstallen en het realiseren van 4 vrijstaande woningen leidt tot landschapsverbetering (inclusief opruimen verrommeling). Door de stedenbouwkundige inpassing (ruimten tussen de woningen en de verlaagde ligging ten opzichte van de Leidsestraat) zullen zichtlijnen, en tevens de openheid van het bollengebied, niet verloren gaan. Het planvoornemen is hierom in lijn met de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016. Daarnaast zijn de gronden niet bestemd als bollenareaal, maar enkel 'agrarisch'. Nadere afstemming met de GOM is niet noodzakelijk.

2.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Hillegom 2030

Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Hillegom de Omgevingsvisie Hillegom 2030 'Heerlijk Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland' vastgesteld. Deze visie vervangt de Structuurvisie Hillegom 2008. In de visie worden de hoofdlijnen beschreven van de koers van Hillegom op weg naar 2030. Hierbij is duurzaamheid het leidende principe. In de Omgevingsvisie is Hillegom verdeeld in 6 deelgebieden. Per deelgebied zijn de belangrijkste karakteristieken en koers omschreven, te weten:

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

Binnen de Omgevingsvisie valt het plangebied binnen Heerlijke woonplaats. De ambities hiervan zijn ruimte bieden aan een gevarieerde woningvraag; woonwijken en woningen klaar voor de toekomst en lang zelfstandig wonen als onderdeel van de gemeenschap. Met onderliggen planvoornemen wordt er ruimte gemaakt voor vier nieuwe woningen, waarbij er nog veel vrijheid is rondom de details van de woning. Zo kunnen er woningen worden gerealiseerd welke rekening houden met de bewoners, er is ruimte voor het levensloopbestendig maken van de woningen en er wordt rekening gehouden met het toekomstbestendig maken van de woningen. Zo zullen de woningen aardgasvrij worden opgeleverd en in een ruime landschappelijke en groene omgeving worden gerealiseerd. Het planvoornemen sluit hierom aan bij de Omgevingsvisie Hillegom 2030.

In aanvulling hierop zal er bij het plan rekening gehouden worden met de ambitie vanuit de gemeente Hillegom om in 2030 energieneutraal en in 2050 klimaatneutraal te zijn. In paragraaf 4.8 is meer te lezen over het aspect duurzaamheid.

Omgevingsplan Hillegom Buitengebied en de Zanderij

Op 1 juli 2022 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. De gemeente Hillegom heeft vooruitlopend op de invoering van de wet toestemming gekregen van de rijksoverheid om te werken volgens de Omgevingswet.

De gemeente Hillegom heeft het ontwerp omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij vanaf woensdag 12 februari 2020 tot en met 25 maart 2020 ter inzage gelegd. Dit betekent dat er ook aan het Omgevingsplan getoetst dient te worden.

De Omgevingsvisie en de koersen die daarin zijn opgenomen voor de verschillende deelgebieden staan centraal in het Omgevingsplan. In het Omgevingsplan zijn deze vertaald naar functies en doelstellingen. Bij het beoordelen van initiatieven aan deze doelstellingen doen wij dat met de 'Ja, mits' houding. Daarbij is de centrale vraag: "Draagt het initiatief bij aan het realiseren van de koers uit de Omgevingsvisie?".

De initiatiefnemer moet uitleggen hoe het plan bijdraagt aan de koers van het deelgebied en laten zien dat omwonenden hebben kunnen inspreken.

Om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren, worden nieuwe activiteiten getoetst aan de koers per deelgebied en wordt gevraagd van initiatiefnemers dat zij bij de ontwikkeling van het ruimtelijke plan een bijdrage leveren aan deze doelstellingen. Als bijlage bij het Omgevingsplan, zijn de belangrijkste thema's en doelstellingen vertaald naar kaarten: de werkingsgebieden.

Toetsing aan werkingsgebieden

Het planvoornemen valt binnen diverse werkingsgebieden. Ten aanzien van het werkingsgebied Archeologie, geldt een lage waardering. Ter plaatse van het werkingsgebied 'waardering laag' zijn geen werkzaamheden toegestaan indien deze dieper reiken dan 30 cm en een (totale) oppervlakte groter dan 1.000 m² beslaan. Specifiek voor archeologie is een paragraaf opgenomen onder hoofdstuk 4.

Het planvoornemen valt binnen het gebied aangewezen als bouwen, onder het werkingsgebied bouwen. Er is geen strijdigheid met dat werkingsgebied. Wel is er een strijdigheid met het werkingsgebied 'Bouwvlak'. Op de beoogde locatie is nog geen bouwvlak toegekend. Na vaststelling van dit uitwerkingsplan, kan ook hier een bouwvlak worden toegevoegd.

Voor wat betreft het werkingsgebied 'Functies' geldt dat het plangebied binnen 'Levendige linten' en 'Duurzame bloementuin' valt.

Afdeling 3.1 Duurzame Bloementuin.

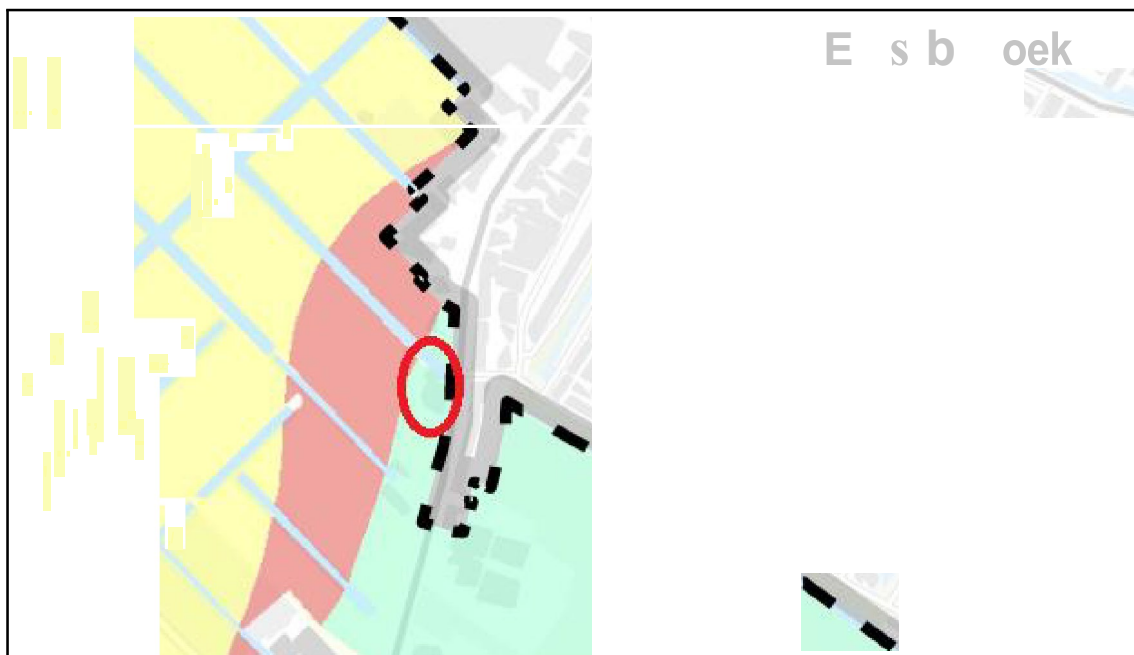
Vanuit de functie Duurzame Bloementuin wordt het wenselijk geacht bepaalde activiteiten te stimuleren en andere activiteiten juist uit te sluiten. Om die reden zijn voor activiteiten, regels noodzakelijk. Gekozen is voor algemene regels die toegepast kunnen worden bij het rechtstreeks (vergunningvrij) toelaten van activiteiten, uitgesplitst naar wonen en activiteiten anders dan wonen. Daarnaast zijn aanvullende beoordelingsregels opgenomen die toegepast moeten worden als in dit functiegebied een vergunning nodig is.

Binnen het gebied met de functie Duurzame Bloementuin zet de Omgevingsvisie in op hoge kwaliteit van het bollenteeltgebied. Alle activiteiten die bijdragen aan een Duurzame Bloementuin willen we de ruimte geven mits de gewenste kwaliteiten voor andere onderdelen van de leefomgeving niet onder druk komen.

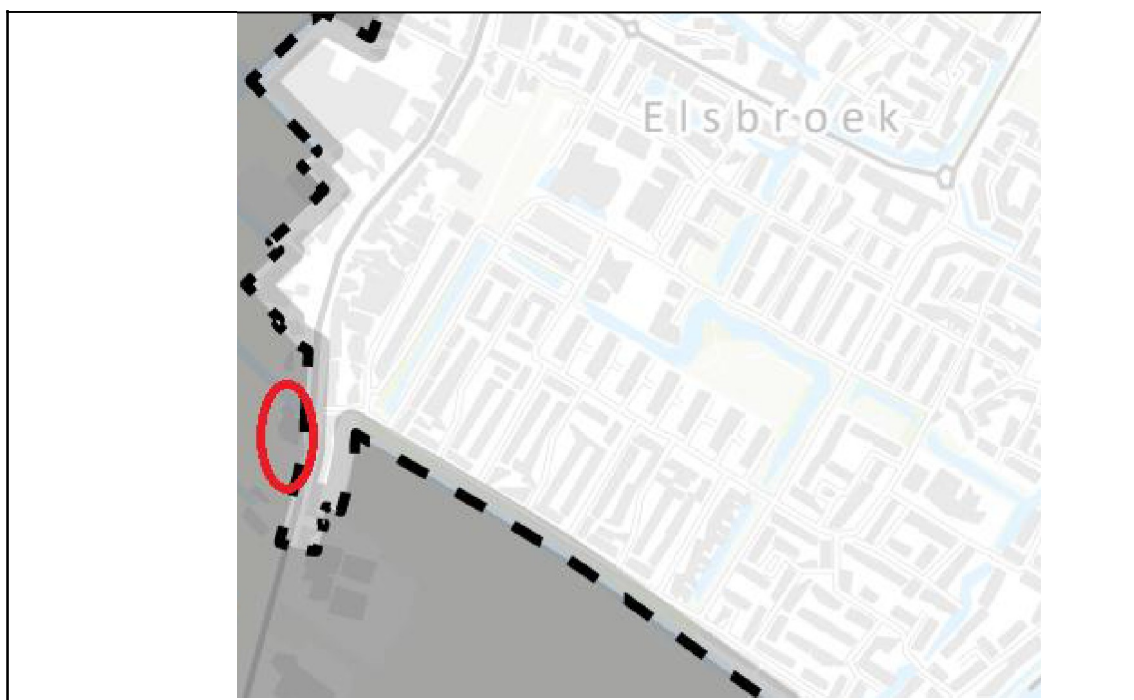
In de regels is onder 3.1 sub I benoemd dat men ruimte wil bieden aan nieuwe woonfuncties, mits het bijdraagt aan de herstructurering en bestaande bedrijven niet onevenredig in hun uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt. Het slopen van de bestaande opstallen en het realiseren van vier vrijstaande woningen leidt tot landschapsverbetering (inclusief opruimen verrommeling). Door de stedenbouwkundige inpassing (ruimten tussen de woningen en de verlaagde ligging ten opzichte van de Leidsestraat) zullen zichtlijnen, en tevens de openheid van het bollengebied, niet verloren gaan. Er is dan ook geen strijdigheid met de bovenstaande doelstelling.

Afdeling 3.4 Levendige Linten

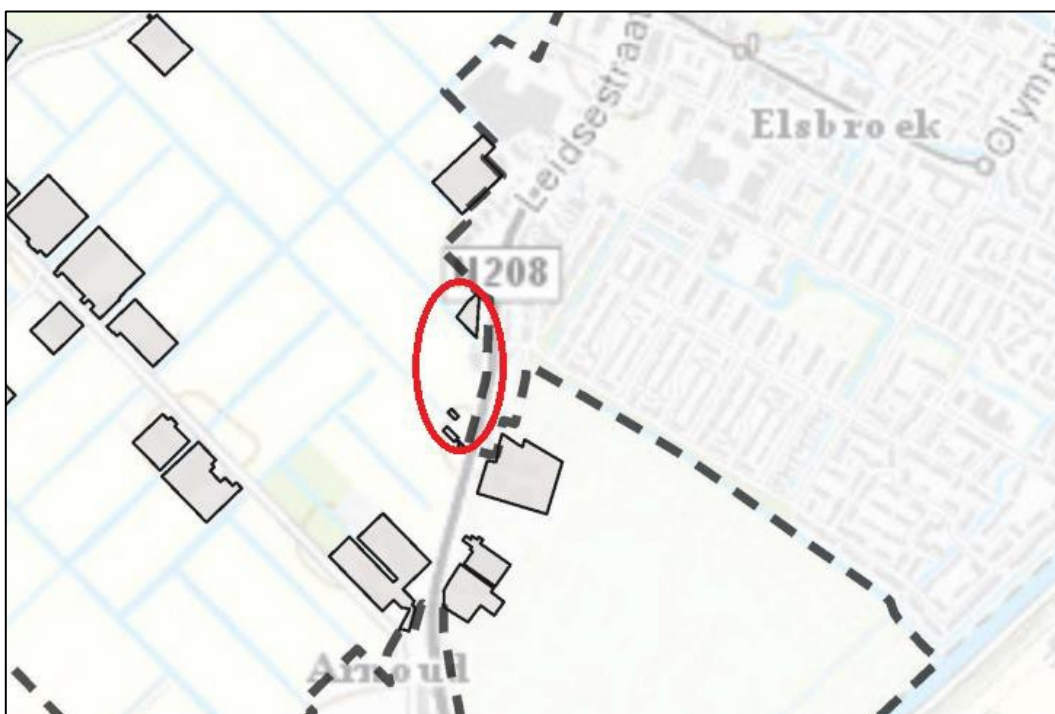
Afdeling 3.4 uit het Omgevingsplan gaat over de Levendige Linten. In de gemeente is een grote verscheidenheid aan typen bebouwingslinten aanwezig. Voor de linten is een koers uitgezet die zich richt op levendigheid. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van het lint. Omdat de linten door andere deelgebieden lopen, geldt naast de koers voor het bebouwingslint ook de koers voor het deelgebied waarin het lint is gelegen. Een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt is dat ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de karakteristieken van het lint. Het toevoegen van vier woningen is in lijn met de doelstelling uit het Omgevingsplan.



Figuur 6: Uitsnede werkingsgebied Archeologie: blauw is lage waardering



Figuur 7: Uitsnede werkingsgebied Bouwen



Figuur 8: Uitsnede werkingsgebied Bouwvlak



Figuur 9: Uitsnede werkingsgebied Functies

Energieakkoord Holland-Rijnland 2017-2025

Holland-Rijnland heeft met verschillende partners het 'Energieakkoord Holland-Rijnland 2017-2025' opgesteld. Op 27 september 2017 is dit akkoord gepubliceerd. Binnen dit akkoord is de ambitie opgesteld om in 2050 energieneutraal te zijn. Waarbij het energieverbruik volledig wordt gedekt door energie uit duurzame energiebronnen of restbronnen met 80% energielevering uit eigen regio. De resterende 20% wordt ingevuld uit duurzame bronnen uit de nabijheid van de

regio. Momenteel is de gemeente Hillegom bezig om dit akkoord om te zetten in zijn eigen beleid.

Lokale Warmtevisie

Momenteel wordt in de gemeente Hillegom, gebaseerd op de ambities in het Regionaal Energieakkoord 2017 Holland Rijnland gewerkt aan een lokale warmtevisie. Hierin is opgesteld waar de verschillende wijken genoemd worden waar gestart wordt met duurzame alternatieven voor de huidige verwarming door aardgas in de bebouwde omgeving. De gemeente kijkt samen met ontwikkelaars, woningeigenaren, huurders en de samenwerkingspartners welke oplossing het beste past bij dit initiatief. Bij verdere planvorming dient met de lokale warmtevisie rekening gehouden te worden.

Conclusie beleid

Gelet op het bovenstaande, vormt het landelijk, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. De ontwikkelingen van 4 woningen draagt bij aan het geldende beleid.

3. Planbeschrijving

3.1 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit het opleveren van vier kavels voor vrijstaande woningen. De voorwaarden van de bouwkavels wordt overgenomen van artikel 7 uit het vigerende bestemmingsplan 'woondoeleinden – wonen uit te werken'. Hierin staat onder artikel 7.2.1 het volgende:

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende voorwaarden:

	uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd	Voldoet: Er worden enkel vrijstaande woningen gebouwd
	het maximaal aantal woningen bedraagt 4	Voldoet: er worden 4 woningen gebouwd
	bouwvlak per woning bedraagt maximaal 12 m bij 12 m;	Voldoet: zie figuur 8 op de volgende pagina
	de onderlinge afstand tussen bouwvlakken 5 meter bedraagt;	Voldoet: zie figuur 8 op de volgende pagina
	het bepaalde in artikel 9 van het bestemmingsplan "Elsbroekerpolder" is van toepassing, met dien verstande dat: 1 de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 4,5 m bedraagt; 2 de bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 9 m bedraagt; 3 geen minimale of maximale dakhelling van toepassing is; 4 de maximale inhoudsmaat per woning 750 m ³ , inclusief bijgebouwen, bedraagt; 5 de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) gebouw niet meer dan 3 m bedraagt;	Zie verbeelding voor de 1 ^e 2 punten, de rest dient uitgewerkt te worden tijdens de bouw van de woningen
	voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen, waarbij de hiervoor gehanteerde parkeernorm binnen de gemeente Hillegom wordt aangehouden;	Voldoet: zie paragraaf verkeer en parkeren
	voorzien moet worden in een verkeersveilige ontsluiting van de percelen op de openbare weg;	Voldoet: de aanwezige inritten worden verplaatst
	voorzien moet worden in een verkeerstechnisch correcte bochtstraal van het fietspad langs de Leidsestraat;	Voldoet: Het fietspad wordt volgens de richtlijnen aangelegd
	vanwege het wegverkeer de geluidsbelasting van de woningen niet hoger wordt dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde en dat de woningen daardoor op minimaal 23 meter van de weg-as van de Leidsestraat worden gerealiseerd;	Voldoet: de woningen worden op voldoende afstand gerealiseerd

	een oppervlak van 15% van het nieuw te realiseren oppervlak aan verharding in of nabij het uitwerkingsgebied voor waterbergingsdoeleinden wordt gereserveerd;	Voldoet: er wordt water achter de woningen aangelegd.
	alvorens gebruik te maken van deze uitwerkingsbevoegdheid burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de waterbeheerder;	Voldoet
	de aanvrager van de bouwvergunning een archeologisch onderzoek of een archeologisch rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarden van het uitwerkingsgebied naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;	Voldoet: er is een goedgekeurd archeologisch onderzoek uitgevoerd.
	de betrokken archeologische waarden, gelet op bovengenoemd archeologisch onderzoek of archeologisch rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan het uitwerkingsplan voorwaarden te verbinden, gericht op: 1 de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; 2 de verplichting tot het doen van opgravingen; 3 de verplichting tot begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige;	Voldoet: er is aangetoond dat de voorgenomen werkzaamheden qua diepte en verstoring geen archeologische resten schaden.
	burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog om advies hebben gevraagd;	Voldoet: er is een goedgekeurd archeologisch rapport.
	bij een negatief advies van de provinciaal archeoloog de vrijstelling niet wordt verleend dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen;	Voldoet: er is een goedgekeurd archeologisch rapport.

3.2 Verkeer en parkeren

Parkeren

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

Conform de Nota is de parkeernorm voor een woning zoals in onderliggend planvoornemen (in het buitengebied, een niet gestapelde woning met meer dan 150 m² bvo) 2,2 parkeerplaatsen. Inbegrepen is een 0,3 aandeel voor bezoekersparkeren. In de regel dient deze in de openbare ruimte gerealiseerd te worden, omdat niet standaard kan worden aangenomen dat bezoekers op het terrein van de woning kunnen parkeren. De kavels bieden voldoende ruimte om te voldoen aan de eisen vanuit de Nota parkeernormen.



Figuur 10: Planvoornemen

Ontsluiting

De vier woningen krijgen in totaal 2 ontsluitingen. In overleg met de verkeerskundige van de gemeente is de bovenstaande situatie tot stand gekomen. Er worden 2 gezamenlijke inritten gemaakt, de huidige vluchtheuvel wordt ingekort en het fietspad wordt omgelegd i.v.m. het verwijderen van een knik in het pad. De bestaande inrit komt te vervallen.

4. Milieuaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

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

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

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

Er is reeds een vormvrije m.e.r. aanmeldnotitie opgesteld. Daaruit is gebleken dat gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gezien de beperkte aard en omvang van de ontwikkeling en de ligging van het plangebied in het buitengebied, is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 onder D 11.2 van het Besluit m.e.r.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Beoordeling planvoornemen

De omgeving van het plangebied kan op grond van zijn karakteristiek en het voorkomen van diverse functies geschaard worden onder het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. In de directe omgeving zijn de volgende bedrijven te onderscheiden:

Tabel 1: Bedrijven en milieuzonering in de omgeving van het plangebied

Bedrijf	Categorie	Richtafstand 'rustige woonwijk' (m)	Afstand (m)
B&B, Leidsestraat 152	1	10	70
Fysiocentrum, Wilsonweg 38	1	10	100
Fa. Zeetstraten, Leidsestraat 185	2	30	115
Bedrijventerrein 'Elsbroek'	2	30	95

In de nabije omgeving van het planvoornemen zijn onderstaande bedrijven gevestigd:

- Bed & Breakfast de Groene Bollenschuur (SBI-2008 5510);
- Fysiocentrum Huta Galung (SBI-2008 8621);
- Zeetstraten veehouderij en bloembollenkwekerij (SBI-2008 0113);
- Bedrijventerrein 'Elsbroek' ten noorden van het plangebied (tot milieucategorie 2).

Het planvoornemen ligt op ruime afstand van de bedrijven zelf en de richtafstanden van de bedrijven. Wel moet er aandacht worden besteed aan de bedrijven en milieuzonering in verband met gewassenbestrijding en de hieruit voortkomende driftgassen.

Driftgassen

Zoals te lezen in onder andere de uitspraak van de Raad van State 'ECLI:NL:RVS:2016:2373', zijn er geen wettelijke bepalingen inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen. Er wordt gesproken over een minimale afstand van 50 meter als vuistregel tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid, waarbij opgemerkt wordt dat er een keuze gemaakt kan worden voor een kortere afstand indien dit middels een deugdelijke belangenafweging en motivatie wordt gedaan.

Deze afstand van 50 meter is overigens gebaseerd op het gebruik van gewassenbeschermingsmiddelen voor fruitteelt. Dat is een teelt die vele meters boven de grond plaatsvindt en dus dito het gebruik van middelen. Bij het (in dit geval eventuele) gebruik van de gronden voor bollenteelt, zal deze mogelijk drift van gassen vele malen lager zijn dan bij fruitteelt. In dit geval zijn de beoogde woningen gelegen aangrenzend met het achtererf aan gronden met de agrarische bestemming bollenteelt. Hierdoor is de invloed van gewassenbestrijding in het kader van milieuzonering relevant. In het definitieve bouwplan kan de milieu hinderende invloed van de gewassenbestrijding verholpen worden door het plaatsen van een haag. Daarnaast kunnen er afspraken gemaakt worden met de grondeigenaren van de agrarische bestemming, te denken aan het creëren van spuitzones.

Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft recentelijk onderzoek gedaan naar een mogelijk verband tussen gezondheid en de nabijheid van landbouwgewassen. Daarbij hebben zij geen duidelijk verband gevonden. Sterker nog, over het algemeen leken mensen die dichter bij landbouwpercelen wonen zelfs wat gezonder. Dat blijkt uit een meerjarig onderzoek genaamd 'Gezondheidsverkenning omwonenden van landbouwpercelen' met als publicatiedatum 06-07-2018. Het RIVM rapport heeft het kenmerk 2018-0068 en is te vinden via het RIVM.

In verband met de naastgelegen agrarische gronden, is er binnen de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van een gebiedseigen haag i.v.m. gewassendrift. Hiermee is voldoende gewaarborgd (zowel juridisch als planologisch) dat er de woningen voldoende beschermd zijn tegen eventuele nadelige gevolgen. De haag dient aaneengesloten jaarrond bladhoudend te zijn van minimaal 1,5 meter hoogte. Deze dient in stand gehouden te worden tussen de woonbestemmingen en de agrarische gronden. Bij de ingebruikname van de woningen dient de heg aanwezig te zijn.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3 Geluidhinder

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

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

In opdracht van IDDS is door het GeluidBuro akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van wegverkeerslawaai. De belangrijkste conclusies hieruit zijn hieronder beknopt weergegeven.

Beoordeling planvoornemen

De nieuw te realiseren woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de Leidsestraat (N208). De afstand van de onderhavige nieuwbouw tot de Leidsestraat bedraagt ca. 23 m. De nieuw te realiseren woningen zijn tevens gelegen op korte afstand van de Singel en de Vincent van Goghsingel, beide niet-zoneplichtige wegen (30 km/uur weg).

Omdat er sprake is van nieuw te realiseren geluidgevoelige bestemmingen, dient de geluidbelasting vanwege het wegverkeer getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder en het beleid Omgevingsdienst West-Holland.

De geluidsbelasting afkomstig van 30-kilometer wegen, zijn bij de toetsing aan de gestelde grenswaarden in de Wet geluidhinder, uitgesloten van beoordeling. Uit jurisprudentie blijkt echter dat ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing, de geluidsbelasting afkomstig van deze wegen eveneens dient te worden beschouwd. Dit omdat hiervan mogelijk hinder kan worden ervaren.

Rekenresultaten

Uit de rekenresultaten volgt dat de afzonderlijke geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de Leidsestraat voor de onderhavige woningen hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 61 dB hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. Omdat er sprake is van overschrijdingen van de voorkeurswaarde, dienen geluidreducerende maatregelen te worden overwogen.

Omdat maatregelen gericht op reductie van de geluidbelasting middels bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen als onvoldoende doeltreffend kan worden beschouwd of dat deze overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten, wordt voorgesteld om voor de geprojecteerde woningen met een te hoge geluidbelasting, een hogere waarde vast te stellen. B & W is bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Om medewerking te kunnen verlenen aan het opstarten van een dergelijke procedure, zal de gemeente voorwaarden stellen voor de betreffende geluidsgevoelige bebouwing waarvoor een ontheffing wordt aangevraagd.

In het geluidbeleid van de Omgevingsdienst West-Holland zijn specifieke criteria en voorwaarden opgenomen ten aanzien van het verlenen van hogere waarden. Indien hieraan wordt voldaan zijn er geen bezwaren voor het verlenen van een hogere waarde. Indien niet wordt voldaan, maar wel aan de (hogere) wettelijke norm, dan kan gemotiveerd worden afgeweken van het beleid.

Er kan niet worden voldaan aan alle voorwaarden, een uitgebreidere motivatie is opgesteld om afwijken van het beleid mogelijk te maken. Het vergroten van de afstand van de weg naar de bouwvlakken is niet wenselijk omdat dit ten koste gaat van de buitenruimte. Daarnaast is met een geluidafname van 3 dB per afstandsverdubbeling geen relevante reductie mogelijk. Bij een geluidsbelasting hoger dan 53 dB dient volgens de richtlijnen akoestische compensatie te worden toegepast. Akoestische compensatie wordt binnen het planvoornemen toegepast. Bij de aanvraag van de definitieve bouwvergunning kan dit getoetst worden. Voor het vaststellen van dit uitwerkingsplan volstaat het reeds uitgevoerde rapport.

Bij een geluidbelasting hoger dan 53 dB dient volgens de richtlijnen akoestische compensatie te worden toegepast, dit is te realiseren door:

- In de woningen ter plaatse van de slaapkamers op de eerste verdieping geluidwerende maatregelen te treffen om een binnenniveau van 28 dB te waarborgen, ofwel 5 dB strenger dan nieuwbouwniveau, op basis van de gecumuleerde geluidbelasting (alle wegen);
- Een dakconstructie toe te passen met een geluidisolatie van tenminste $RA_{tr} = 38$ dB(A). Voorkomen wordt dat een lichte slecht geluidisolierende dakconstructie wordt toegepast i.v.m. eventueel toekomstig gebruik;
- Te openen ramen van slaapkamers worden bij voorkeur niet gepositioneerd aan de hoogst geluidbelaste gevels (noordoost en zuidoost). Indien dit wel gewenst of noodzakelijk is, dan wordt een raamconstructie toegepast die ervoor zorgt dat er in de ruimte bij een geopend raam een lager geluidniveau heerst dan met een standaard raamconstructie, b.v. een harbour fenster.

Het bijgevoegde rapport geeft meer inzicht in de aan te vragen hogere waarden. Het rapport met kenmerk 2182 DS - 142 WO 001 29-03-2022 V1.3 is als bijlage toegevoegd.

Voor de verdere motivatie omtrent het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen en de ontvangermaatregelen die getroffen dienen te worden, wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek.

Conclusie geluidhinder

Als gevolg van verkeer over de Leidsestraat wordt de voorkeursgrenswaarde op de gevel van de nieuwe woningen overschreden. Een aanvraag hogere waarden dient ingediend te worden. Er kan niet aan alle voorwaarden van het beleid voor het verlenen van hogere waarden worden voldaan. Wel wordt voldaan aan de wettelijke normen. Gemotiveerd kan worden afgeweken van dit beleid. Om een goed woon- en leefklimaat te realiseren zijn aanvullende maatregelen voorgesteld als akoestische compensatie.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

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

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

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

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

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om ervoor te zorgen dat per 2011 (fijnstof)

respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder AMvB en mr niet in betekenende mate (NIBM).

AMvB en mr niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De AMvB en Regeling "Niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

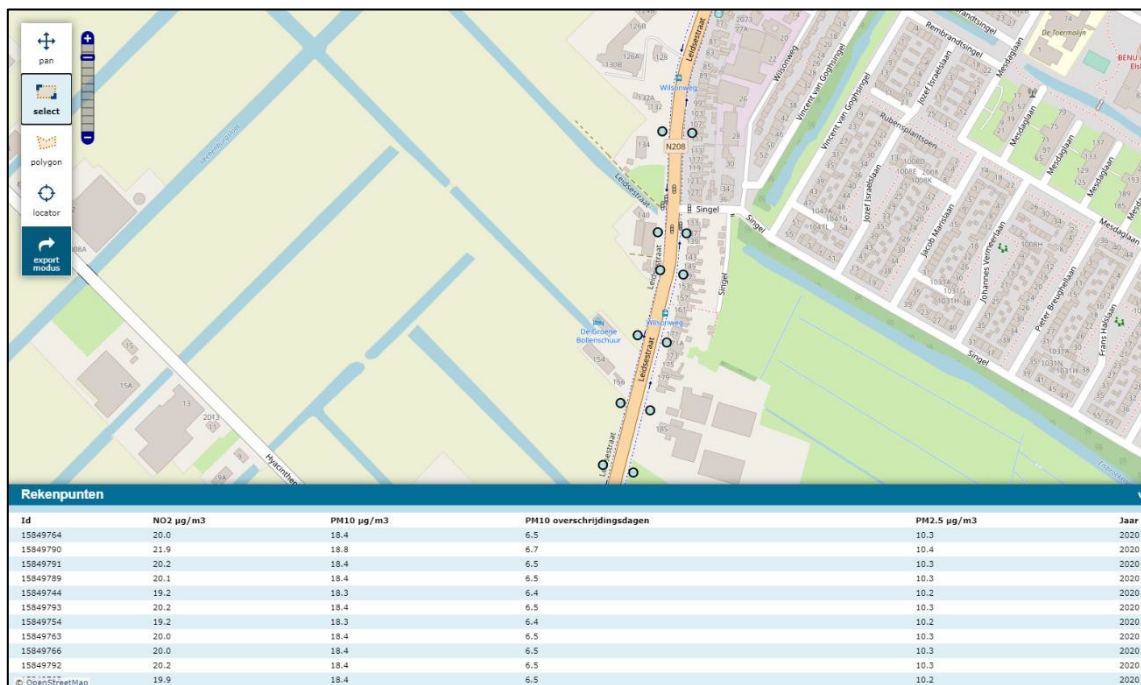
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor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

Beoordeling planvoornemen

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan kan gesteld worden dat de voorgenomen planontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het projectgebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2020 (toetspunten gelegen langs de N208).



Figuur 11: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} peiljaar 2016 rond plangebied (rood) – NSL-monitoringstool

Uit bovenstaand figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ langs de gemonitorde wegen ter hoogte van het plangebied voor de voornoemde stoffen maximaal respectievelijk 21,9 en 18,8 µg/m³ is. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Deze is in het plangebied maximaal 6,7 µg/m³. De daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ van 50 µg/m³ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6,7 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 3: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀

Stof	Maximale achtergrondwaarde in de NSL-monitoringstool [µg/m³]	Jaargemiddelde grenswaarde conform de Wet milieubeheer [µg/m³]
PM _{2,5}	6,7	25
PM ₁₀	18,8	40
NO ₂	21,9	40

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

Conclusie luchtkwaliteit

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

4.5 Externe veiligheid

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

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

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

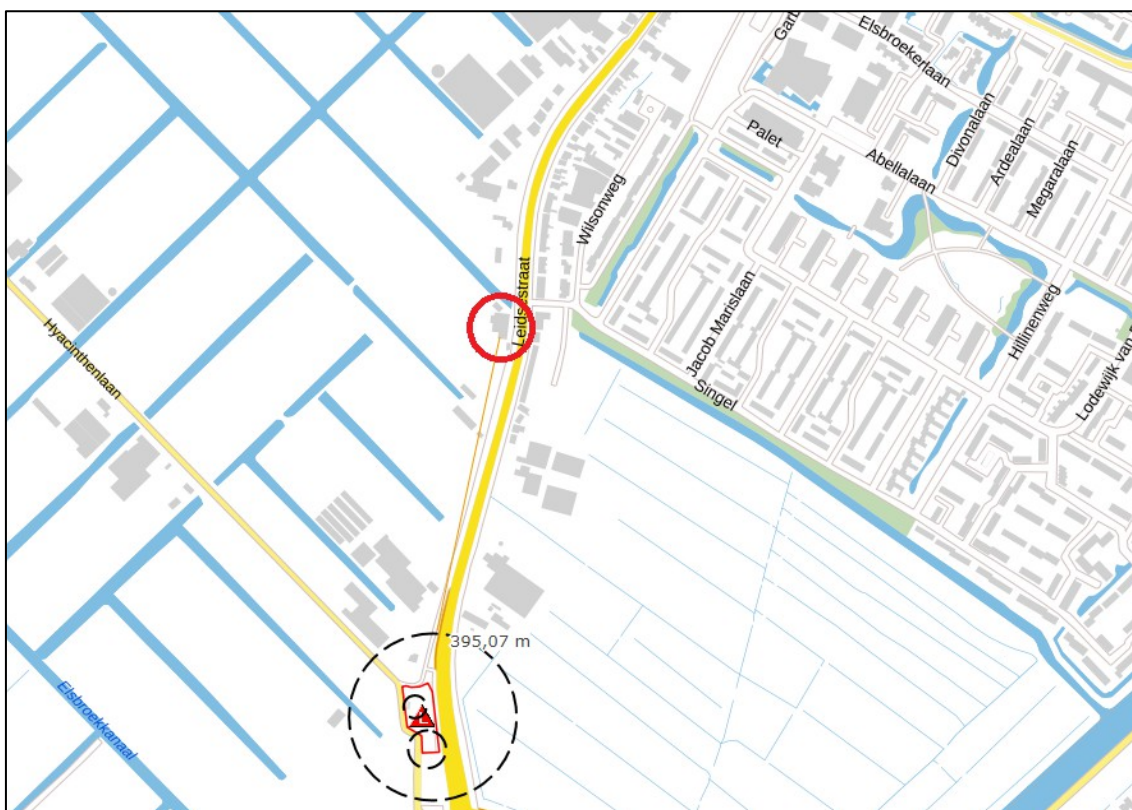
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit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

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

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

Beoordeling planvoornemen

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



Figuur 12: Relevante risicobronnen bevinden zich op ca. 400 meter van het plangebied – risicokaart.nl

Risicovolle inrichtingen

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt op circa 400 meter afstand van de planlocatie, te weten Shell aan de Leidsestraat 176. Voor zowel het PR (risicocontour) als het GR (invloedsgebied) geldt dat de planlocatie bij lange na niet binnen de risicocontouren valt.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

De planlocatie ligt niet binnen het groepsrisico-aandachtsgebied (oftewel, binnen een afstand van 200 meter) van een A- of N-weg zoals benoemd in het Basisnet. Wel is de planlocatie

gelegen nabij de N208, een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op de risicokaart is de N208 niet aangemerkt als een route met een extern veiligheidsrisico. Dit houdt in dat er slechts een beperkt aantal transporten van gevaarlijke stoffen over zal gaan. Uit de handleiding Risicoanalyse Transport (HART) blijkt dat de ligging/omgeving en het beperkt aantal transporten tot gevolg hebben dat de N208 geen $PR=10^{-6}/\text{jr}$ kent. Verder is het aannemelijk dat het plan geen effect heeft op de bereikbaarheid, capaciteit hulpverleningsdiensten of zelfredzaamheid. Het transport van gevaarlijke stoffen (over de N208) leidt daarmee niet tot belemmeringen voor het plan.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

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

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de directe omgeving van het planvoornemen zijn geen buisleidingen gelegen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

De planlocatie ligt in het beperkingengebied als bedoeld in Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib-S). Om deze reden is er gekeken naar het Lib-S en de mogelijke gevolgen voor het plan.

Hillegom ligt niet binnen de 20 Ke-contour van Schiphol. Dit betekent dat de beperkingen die gelden voor het realiseren van woningbouw binnen de 20 Ke-contour niet aan de orde zijn voor de gemeente Hillegom.

Wel gelden er beperkingen uit het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Hierin worden regels gesteld aan de hoogte van windturbines en zijn er toetshoogtes in verband met bijvoorbeeld radar en laser. De conclusie is dat het Lib-S ten aanzien van externe veiligheid niet leidt tot belemmeringen voor het plan.

Conclusie externe veiligheid

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

4.6 Bodemgeschiktheid

In het kader van de Woningwet/ Gemeentelijke Bouwverordening dient een omgevingsvergunningaanvraag (activiteit bouwen) vergezeld te gaan van een rapportage inzake de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Doel van het onderzoek is het vaststellen of het voormalige dan wel het huidige gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem.

Beoordeling planvoornemen

Wet bodembescherming

Uit de onderzoeksresultaten blijkt het navolgende:

Algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit – NEN 5740

- De boven- en ondergrond is plaatselijk licht tot sterk verontreinigd. Het betreft met name zware metalen en plaatselijk PAK, PCB en minerale olie.

- Het grondwater is hooguit licht verontreinigd.

De aangetroffen sterke verontreinigingen in de grond geven aanleiding tot nader bodemonderzoek om de ernst en omvang vast te stellen.

Asbest – NEN 5707

- Ter plaatse van inspectiepunt Asb04 asbesthoudend materiaal aangetroffen (grove fractie).
- Analytisch is in de fijne fractie geen asbest aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat voor de onderzoekslocatie de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is.

Het verkennend bodemonderzoek met kenmerk *1908M823/ISO/rap1* is als bijlage toegevoegd.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusie is op initiatief van de huidige eigenaar het asbesthoudend materiaal verwijderd.

Nader bodem- en asbestonderzoek

Naar aanleiding van de bovenstaande resultaten uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is er op 16 juli 2021 een nader onderzoek naar bodem en asbest uitgevoerd.

Hieruit wordt voor nader bodemonderzoek geconcludeerd dat na onderzoek op zink, lood en koper er maximaal lichte verontreinigingen zijn aangetoond. De matige tot sterke verontreinigingen met lood, koper en/of zink zijn bij het nader onderzoek niet aangetoond. De sterke verontreiniging uit het vooronderzoek blijken uitschieters.

De volgende conclusies zijn getrokken uit het nader bodemonderzoek:

- De grond is lokaal matig tot sterk verontreinigd met lood, koper en/of zink
- De hoeveelheid sterk verontreinigde grond met zink wordt geschat op max. 5 m³, de hoeveelheid sterk verontreinigde grond met koper en zink op max. 16 m³.
- Er is geen sprake van ernstige verontreinigde grond (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond)
- Er is geen sprake van menselijke, ecologische of verspreidingsrisico's.

Vanuit het nader asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest in de grond. De omvang van de ernstig verontreinigde grond bedraagt ca. 1 m³, uitgaande van een oppervlak van max 4 m² en een verontreinigde laagdikte van 0,5 meter. De sanering van deze verontreinigde bodem hoeft niet met spoed te worden uitgevoerd, aangezien er geen onaanvaardbare risico's voor de mens aan verbonden zitten.

Uit de resultaten van het nader bodemonderzoek blijkt dat er matige tot sterke verontreinigingen met lood, koper en zink zijn vastgesteld. Er dient nog nader onderzoek uitgevoerd te worden naar:

- de aanwezigheid van asbest in de sterk metselpuinhoudende ondergrond ter plaatse van boring 02;
- het voormalige gebruik en de kwaliteit (inclusief asbest) van de bodem ter plaatse van

- de schuur/loods;
- de kwaliteit van de (purschuim(?))houdende) ondergrond ter plaatse van boring ASB10.

Met de uitgevoerde bodemonderzoeken kan nog niet worden vastgesteld of de bodem geschikt is voor het gebruik 'wonen met tuin'. Aanvullend bodemonderzoek is hiervoor nodig. Geadviseerd wordt dit onderzoek uit te voeren na sloop van de bebouwing. Dit onderzoek kan bijgevoegd worden bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning voor de nieuwbouw. Dit aanvullend bodemonderzoek kan bijgevoegd worden bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning 'bouwen'.

Conclusie bodemgeschiktheid

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport wordt ter beoordeling aangeboden aan het bevoegd gezag. Ook is er een nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek. Uit het nader onderzoek asbest blijkt dat er een deel verontreinigd is met asbest. Hiervoor geldt een saneringsplicht. Met de uitgevoerde bodemonderzoeken kan nog niet volledig worden vastgesteld of de bodem geschikt is voor het gebruik 'wonen met tuin'.

Het uitwerkingsplan kan worden vastgesteld op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken. Wel dient de bouwaanvraag voorzien te zijn van aanvullend (nader) bodemonderzoek. Geadviseerd wordt om dit onderzoek uit te voeren na sloop van de huidige bebouwing.

4.7 Ecologie

Soortbescherming

Op 31 juli 2019 is een biotooptoets uitgevoerd door een erkend ecooloog en tezamen met een bronnen- en literatuuronderzoek zijn de bevindingen hiervan verwerkt in een flora- en faunaonderzoek, ook wel genoemd een ecologische quickscan.

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het mogelijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde vleermuizen. Nader onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk om aan te tonen of vleermuizen in het plangebied verblijven.

Alle soorten vleermuizen zijn beschermd in het kader van de Wet Natuurbescherming. Dit betekent dat vaste rust- of verblijfplaatsen van deze soorten niet zomaar mogen worden aangetast. Hiervoor is een ontheffing van de Wet Natuurbescherming nodig.

Omdat vleermuizen nachtdieren zijn, zijn deze overdag niet of nauwelijks waar te nemen. Tijdens het aanvullend onderzoek moet het plangebied 's nachts worden onderzocht met behulp van een zogenaamde batdetector.

Tijdens het uitvoeren van vleermuisonderzoeken wordt gewerkt volgens het landelijk vastgestelde vleermuisprotocol (opgesteld door Gegevensautoriteit Natuur, Zoogdiervereniging en Netwerk Groene Bureau's, 2017). Vaste rust- en verblijfplaatsen kunnen voor vleermuizen meerdere functies bezitten, namelijk als:

- Zomerverblijfplaats: 15 april-15 augustus;

- Kraamverblijfplaats: 15 mei-15 juli;
- Paar- en zwermverblijfplaats: 15 augustus-1 oktober;

Het rapport 'Quickscan Wet Natuurbescherming' met kenmerk R&O19072072/RSL/rap1 is als separate bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Inmiddels geldt het protocol uit 2019. Gelet hierop is er nog een onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk. Dit aanvullend bezoek is inmiddels uitgevoerd.

In overleg met de omgevingsdienst West-Holland is in het voorjaar van 2021 nog een avondbezoek gebracht aan het plangebied te behoeve van laatvlieger onderzoek.

De opdrachtgever is voornemens de bestaande bebouwing te slopen. Na de sloop zal nieuwbouw van woningen plaatsvinden. Tijdens de veldbezoeken zijn verschillende soorten vleermuizen waargenomen, de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. Twee gewone dwergvleermuizen zijn meerdere keren foeragerend waargenomen. De piek lag hierbij telkens rond zonopkomst en zonsondergang. De ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis zijn uitsluitend overvliegend waargenomen.

De bevindingen van het laatste bezoek zijn: De eerste vleermuis werd waargenomen om 22:40 uur en dit betrof een overvliegende gewone dwergvleermuis. Het gehele bezoek vertoonde over algemeen zeer weinig activiteit van vleermuizen. Om 22:51 vloog er een rosse vleermuis voor. Het tweede uur van het bezoek vlogen er nogmaals 4 gewone dwergvleermuizen langs. Laatvliegers zijn niet waargenomen tijdens dit bezoek. Eveneens zijn er geen uitvliegende dieren waargenomen en daarmee geen verblijf.

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen vastgesteld. Er is geen ontheffing van de wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren. Het volledige onderzoek met alle bevindingen is als losse bijlage toegevoegd.

In alle gevallen geldt de algemene zorgplicht uit artikel 1.11 Wnb. Deze is nader uitgewerkt in de quickscan.

Gebiedsbescherming

De provinciaal beschermde gebieden (Natuurnetwerk Nederland, belangrijk weidevogelgebied, strategische reservering natuur, kenmerkende landschapselementen) vormen geen belemmering zijn voor het plan.

Het Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid ligt op 3,2 kilometer afstand van het plangebied, op 11,3 kilometer ligt het Natura 2000-gebied Coepelduynen. Aangezien voor dit project de enige emissiebron wegverkeer is (verkeersgeneratie per woning), is er met voldoende zekerheid te zeggen dat er geen significant projecteffect ontstaat vanuit stikstofdepositie. De reden hiervoor is de beperkte omvang (slechts 4 woningen) en de ruime afstand tot stikstofgevoelige habitat (meer dan 3 kilometer). Een stikstofberekening voor de bouw- en gebruiksfase wordt daarom niet nodig geacht.

Conclusie ecologie

Het onderdeel ecologie vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.8 Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt steeds belangrijker en wegens de uitputting en beginnende schaarste van verschillende grondstoffen dient er meer aandacht besteed te worden aan het implementeren, hergebruiken, afvalscheiding en het goed afvoeren van materialen.

Binnen de plannen is aandacht voor duurzaamheid. De huidige aanwezige panden zullen op een verantwoorde manier worden gesloopt waarbij er rekening wordt gehouden met eventueel hergebruik van materialen en recycling.

Bij de realisatie van de nieuw te bouwen woning zal er worden gebouwd volgens de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van energie en milieu. Zo worden alle woningen in het plangebied aardgasloos opgeleverd. Er komt dan ook geen aansluiting voor fossiel aardgas. Uitgangspunt is daarom de realisatie van woningen die zeer energiezuinig zijn met een BENG van 0.0, waarbij het doel is de woningen energieneutraal te maken. Daarnaast zal gekeken worden naar toepassing van CO₂-absorberende materialen.

Klimaat adaptief bouwen

Het klimaat in Nederland is aan het veranderen. De gevolgen van deze veranderingen hebben een grote impact op de maatschappij. De provincie Zuid-Holland heeft samen met verschillende partijen het 'Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland' in het leven geroepen om de delta waarin we liggen adaptief te maken op deze veranderingen. Met klimaat adaptief bouwen wordt er gestreefd naar minder wateroverlast, minder hittestress, minder langdurige droogte inclusief de nodige gevolgen, minder bodemdaling inclusief de nodige gevolgen en meer biodiversiteit in vergelijking met de oude situatie. Er kan gedacht worden aan natuur inclusief bouwen, minder verharding aanleggen, meer groen in de openbare ruimte en in tuinen, zonwering plaatsen, meer regenwateropslag en verhoogde trottoirs.

Bij het plangebied wordt er open water gerealiseerd met een oppervlakte van circa 568 m². Hiermee wordt er voldoende wateroppervlak gecreëerd om wateroverlast en hittestress tegen te gaan. In aanvulling hierop zal er gekeken worden naar het duurzaam en lokaal opvangen van hemelwater en hergebruik van dit water voor bijvoorbeeld het besproeien van de tuinen (regentonnen).

Waterkwaliteit wordt blijvend verbeterd door het werken met niet uitlogende materialen. De aanleg van groen en water in het plangebied bevordert de duurzaamheid en klimaatadaptatie (hitte- en droogtestress) doordat dit ook een positieve invloed heeft in de strijd tegen wateroverlast (mogelijkheid tot retentie). In hoofdstuk 5 is er in de Watertoets meer aandacht voor water.

Gezondheid

Mensen brengen een groot deel van de dag door in hun woning. Doel van dit thema is de realisatie van een gezonde woning door bijvoorbeeld het beperken van geluidsoverlast, voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht.

Om duurzaamheid in nieuwbouwplannen te borgen en inzichtelijk te maken vraagt de gemeente initiatiefnemers een GPR-berekening bij plannen in te dienen. Dit is een instrument met als doel duurzaam en energiezuinig bouwen meetbaar te maken. Bij ontwikkelingen vraagt de gemeente een GPR-gebouw berekening bij plannen in te dienen. Hiermee is meteen aan de wettelijke eis van de Milieu Prestatie Gebouw (MPG)-berekening voldaan (vanaf 1 januari 2018 ook gekwantificeerd). De gemeente ambieert een hoge GPR-score voor nieuwbouw ontwikkelingen. Bij de verdere planontwikkeling zal hier verdere afstemming met de initiatiefnemers en gemeente over plaatsvinden. De GPR-berekening en motivatie wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning aangeleverd. Voor het vaststellen van dit plan vormt dit geen belemmering. Wel worden de streefwaarden vanuit de Omgevingsvisie van Hillegom in acht gehouden, te weten:

- Duurzaamheids Prestatie Gebouwen (DPG, combinatie van milieu en energie) minimaal een 8;
- Gezondheid minimaal een 8;
- Gebruikskwaliteit minimaal een 8;
- Toekomstwaarde minimaal een 7.

5. Watertoets

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Beleid

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

Waterbeheerprogramma 6: Water wijst de weg

Op 8 februari 2022 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland het Waterbeheerprogramma 6 (WBP6) gepubliceerd. Dit programma beschrijft het waterbeheer voor de periode tussen 2022 en 2028.

De ondertitel van het programma luidt: Water wijst de weg. Binnen het programma worden er 5 maatschappelijke opgaves benoemd, waar het Hoogheemraadschap de kerntaken aan koppelt:

- Bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
- Tegengaan van bodemdaling;
- Versterking van de biodiversiteit;

- Energieneutraal werken;
- Nederland circulair in 2050.

Per deelgebied heeft het Hoogheemraadschap een interactieve visiekaart gemaakt, met de 4 landschapstypen (veen, steen, zand en zout). Afhankelijk van het plangebied geldt een ander visie.

Door de klimaatverandering stijgt de zeespiegel en wordt er meer water afgevoerd via de grote rivieren. Dit kan grote gevolgen hebben voor de (primaire) waterkeringen. Rijnland heeft als taak het leefgebied, de inwoners en bedrijven te beschermen tegen overstromingen vanuit de zee, de rivieren en het regionale watersysteem. Voor het beschermen van het gebied is samenwerken van belang. Rijnland zorgt er op die manier voor dat er bij ruimtelijke plannen waterveiligheid wordt meegenomen. Ook de overige (water gerelateerde) onderwerpen zoals peilbeheer, het watersysteem en wateroverlast) komen aan bod in het WBP6).

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland 2020

Per 1 juni 2020 is een nieuwe Keur (opvolger van de Keur 2015) en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

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

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De zorgplicht gaat in op het 'ja, tenzij'-uitgangspunt. Handelingen zijn toegestaan tenzij er onvoldoende zorg in acht is genomen. Dit is vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet waarin hetzelfde principe wordt toegepast.

De zorgplicht is bedoeld om schade aan het watersysteem te voorkomen. De algemene regels gaan uit van het principe 'ja, mits'. De handeling is toegestaan mits aan alle voorwaarden wordt voldaan. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. Zo zijn er voorwaarden compensatie verhard oppervlak. Indien een initiatiefnemer meer dan 500 m² extra verhard oppervlak wil aanleggen is er compensatie in de vorm van open water vereist van 15% van de totale toegenomen verharde oppervlakte. Als er boven de 10.000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd moet dit gecompenseerd worden aan de hand van een maatwerkberekening.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor

gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

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

Riolering en afkoppelen

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

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

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

Klimaat adaptief bouwen

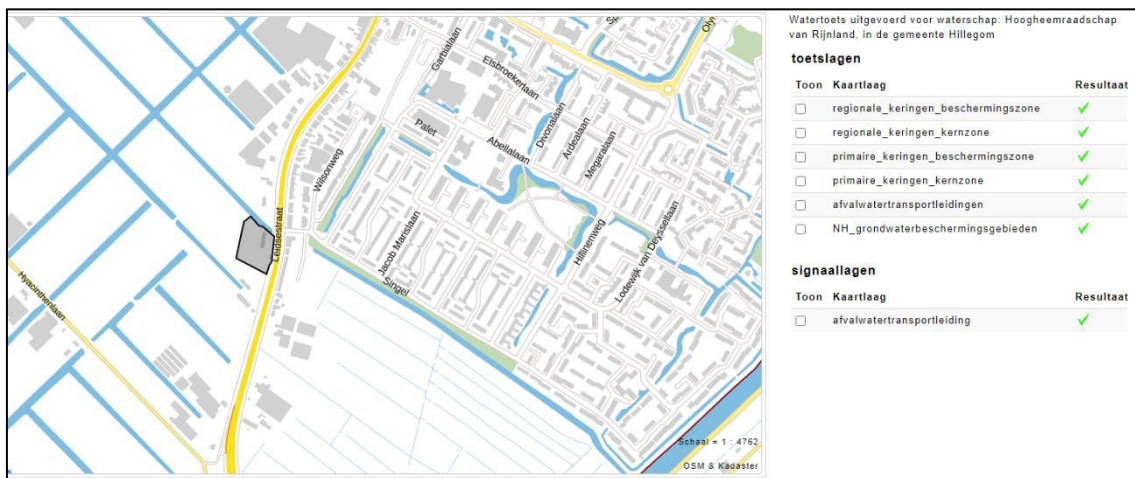
Het klimaat in Nederland is aan het veranderen. De gevolgen van deze veranderingen hebben een grote impact op de maatschappij. De provincie Zuid-Holland heeft samen met verschillende partijen het 'Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland' in het leven geroepen om de delta waarin we liggen adaptief te maken op deze veranderingen. Met klimaat adaptief bouwen wordt er gestreefd naar minder wateroverlast, minder hittestress, minder langdurige droogte inclusief de nodige gevolgen, minder bodemdaling inclusief de nodige gevolgen en meer biodiversiteit in vergelijking met de oude situatie. Er kan gedacht worden aan natuur inclusief bouwen, minder verharding aanleggen, meer groen in de openbare ruimte en in tuinen, zonwering plaatsen, meer regenwateropslag en verhoogde trottoirs.

5.3 Beoordeling planvoornemen

Het plan ligt in het peilgebied Regio De Zilk. Uit de vergunningscheck van het Hoogheemraadschap blijkt dat er voor de activiteit bouwen en verharding aanbrengen, geen juridische verplichtingen voortvloeien. Het plan ligt niet in een gebied met een kern- of beschermingszone en/of kwetsbaar gebied. Uit de legger oppervlaktewater volgen ook geen

strijdigheden.

De toename in verhard oppervlak komt boven de vrijstellingsgrens van 500 m². De bouwvlakken beslaan circa 522 m². In onderstaande berekening is dit meegenomen als totale verharding voor een *worst case* overzicht. De tuinen en erven zijn meegenomen onder 50% verharding, voor de aanleg van een eventueel terras, parkeerplaatsen en de in- en uitrit. Watercompenserende maatregelen zijn nodig.



Figuur 13: Resultaten vanuit de watertoets. Er worden geen belangrijke lagen geraakt.



Figuur 14: Watertoets, links geeft de bestaande situatie weer en rechts de toekomstige situatie

Tabel 4: Watertoets berekening

	Toepassing	Oppervlakte Bestaande situatie [m ²]	Oppervlakte Nieuwe situatie [m ²]	Saldo
Verhard	Bestaande verharding terrein	780	907	
	Gebouwen	880	522	
	Voorerf		803	
	<i>Deeltotaal</i>	<i>1.660</i>	<i>2.232</i>	<i>572</i>
Onverhard	Openbaar groen		802	
	Tuinen	2.281	907	
	Half verharding			
	<i>Deeltotaal</i>	<i>2.281</i>	<i>1.709</i>	<i>-572</i>
	Totaal	3.941	3.941	

De toename in oppervlakte van verharding voor het planvoornemen is circa 572 m². Er is ter compensatie van de toename verharding, 15% aan open water vereist. Dit komt neer op 86 m². Ten westen van het planvoornemen wordt open water aangebracht. De oppervlakte van het open water is circa 568 m². Hiermee worden ruim voldoende compenserende maatregelen aangebracht. Er worden afspraken gemaakt met het bevoegd gezag om dit vast te leggen.

Conclusie watertoets

Gelet op het voorgaande worden er watercompenserende afspraken gemaakt ten behoeve van het planvoornemen.

6. Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

IDDS Archeologie heeft in september 2019 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd aan de Leidsestraat 142 - 144 in Hillegom, gemeente Hillegom.

De noodzaak tot het archeologisch onderzoek komt voort uit de archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart van de gemeente Hillegom. De doelstelling van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat er in het plangebied twee potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn. Deze niveaus betreffen de top humeuze-/veenlaag in de strandwal-/duinafzettingen en de top van het historisch geroerd pakket. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan het plangebied voor het advies worden verdeeld in twee zones:

- Zone 1: Indien bodemverstoringen dieper reiken dan 1,3 m – mv/ -1,4 m NAP zal het potentieel archeologisch niveau worden bedreigd en wordt vervolgonderzoek geadviseerd.
- Zone 2: Indien bodemverstoringen dieper reiken dan 0,9 m -mv (ca. -0,5 m NAP) zal minimaal één potentieel archeologisch niveau worden bedreigd en wordt vervolgonderzoek geadviseerd. In deze zone bevinden zich twee potentiële archeologische niveaus.

Het archeologisch rapport met kenmerk 60280719 is als bijlage toegevoegd.



Figuur 15: Uitsnede advieskaart (blauw = zone 1, groen = zone 2)

Op 15 juli 2021 heeft de gemeenteraad het omgevingsplan “Buitengebied en de Zanderij” gewijzigd vastgesteld. Deze is ten tijden van het schrijven van dit uitwerkingsplan ter inzage gelegd. Daarom wordt het planvoornemen ook getoetst aan het omgevingsplan.

In het Omgevingsplan zijn verschillende artikelen opgenomen die betrekking hebben op archeologie. De regels zijn afhankelijk van het werkingsgebied van het plangebied. Het plangebied valt binnen het werkingsgebied ‘waardering laag’. In paragraaf 2.9.5 artikel 2.80 d van het Omgevingsplan is opgenomen dat ter plaatse van het werkingsgebied ‘waardering laag’ werkzaamheden niet dieper dan 30 cm en over een (totale) oppervlakte niet groter dan 1.000 m² zijn toegestaan. Het planvoornemen voldoet aan het artikel en is daarmee niet in strijd met het omgevingsplan van de gemeente Hillegom. Daarnaast voldoet het plan aan de eisen die gesteld zijn tijdens het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO) aangezien er niet dieper wordt gegraven dan de dieptes die zijn toegestaan in zone 1 en 2.

In overleg met de gemeente wordt de huidige dubbelbestemming conform het vigerende bestemmingsplan bij de vaststelling van het uitwerkingsplan vervangen door de dubbelbestemming en regels van het recentste beleidskaart en de bovengenoemde onderzoek. Dit wordt dan tevens verwerkt in de regels en op de verbeelding.

6.2 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de planlocatie is geen dubbelbestemming aangaande een cultuurhistorische vrijwaringszone (bijvoorbeeld van een molenbiotoop) van toepassing.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Vanuit archeologisch oogpunt is er geen nader onderzoek nodig wanneer in de zones de bodemverstoring niet dieper reikt dan aangegeven onder 6.1 en in het archeologisch rapport. Gelet op het planvoornemen is dit het geval. Op basis van dit goedgekeurde rapport is het planvoornemen uitvoerbaar. Het planvoornemen voldoet ook aan het omgevingsplan “Buitengebied en de Zanderij” van de gemeente Hillegom.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt gelden geen belemmeringen voor het planvoornemen.

7. Juridische aspecten

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding.

Het uitwerkingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

7.2 Opzet van de planregels

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

De regels zijn opgesteld met als uitgangspunt de geldende regels uit het onderliggende moederplan. Dat heeft ertoe geleid dat de SVBP2012 niet op alle punten van toepassing is. Dat betekent dat er voor de artikelen en begrippen gebruik is gemaakt van het moederplan 'Elsbroekerpolder'(2001-01-01) aangevuld met gegevens uit de 'Correctieve herziening Elsbroekerpolder' (2010-12-10).

7.3 Uitleg van de planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend.

De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De begripsomschrijvingen zijn overgenomen uit het moederplan.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden. De wijze van meten is overgenomen uit het moederplan en aangevuld met de wijze van meten uit de correctieve herziening.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

Binnen dit uitwerkingsplan worden 4 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt conform de regels onder artikel 7 uit de Correctieve herziening Elsbroekerpolder. De kavels worden allen voorzien van de bestemming wonen met een bouwkavel rondom het hoofdgebouw. Voor de methodiek is er teruggevallen op artikel 9 uit het moederplan.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende overige bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde voorkomende of te verwachten archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 is primair ten opzichte van de daar voorkomende overige bestemmingen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een algemene gebruiksbepaling, een algemene afwijkingsregels en algemene procedureregels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn de overgangsbepalingen opgenomen en de slotregel.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planologische procedure van het uitwerkingsplan wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning, die de reguliere procedure kent. Op grond van artikel 2.12 van de Wabo is op de voorgenomen planontwikkeling afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit zes weken ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen betreffende het ontwerpbesluit. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging wordt beslist over de vaststelling. In het kader van dit uitwerkingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met diverse vooroverleginstanties. De overlegnota is als bijlage toegevoegd.

Participatie

In het kader van buurtparticipatie, is het plan op zaterdag 4 september aan de buurt gepresenteerd. Hiervoor is er in samenwerking tussen de architect en de initiatiefnemer een presentatie voorbereid. De omwonenden woonachtig tussen de Leidsestraat nummer 129 en 163 zijn per brief uitgenodigd. Tijdens de presentatie zijn de plannen aan de 17 aanwezigen gepresenteerd en was er mogelijkheid tot het stellen van vragen.

Alle genodigden (op 2 adressen na waren alle omwonenden aanwezig) waren positief gestemd op het voorgenomen plan.

Vooroverleg

Er heeft een vooroverleg plaatsgevonden waarin het voorontwerp is besproken. De gemaakte opmerkingen zijn in overweging genomen en beantwoord. De nota van beantwoording van het vooroverleg is bijgevoegd als bijlage.

Vaststelling Uitwerkingsplan

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft van 20 december 2023 t/m 30 januari 2024 6 weken lang ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het uitwerkingsplan is voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders om vastgesteld te worden. Op 5 maart 2024 heeft het college het uitwerkingsplan vastgesteld. Op 21 maart 2024 zal het uitwerkingsplan ter inzage worden gelegd voor een periode van 6 weken.

8.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

8.3 Eindconclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande



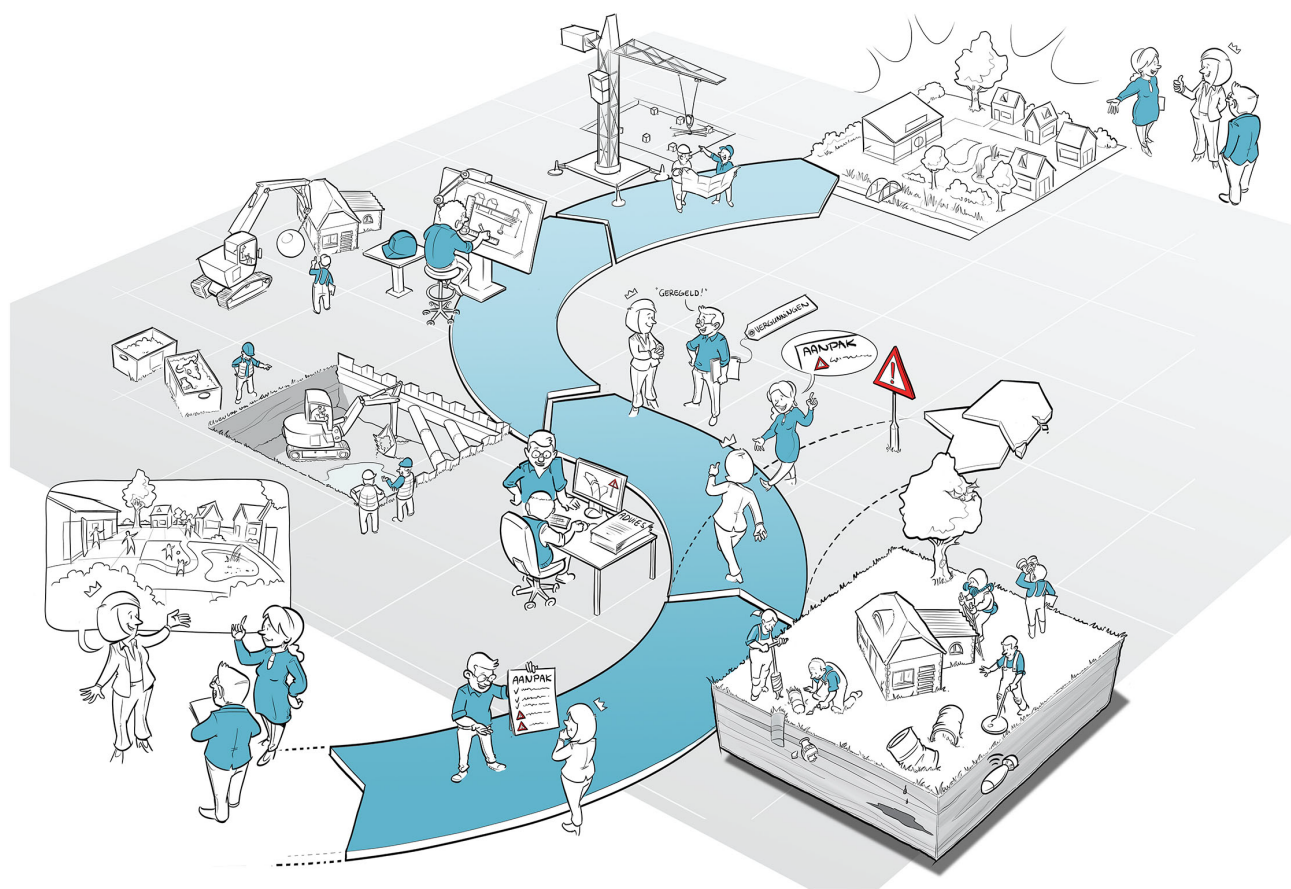
hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en projectgebied, zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen. Er zijn naar onze mening geen zwaarwegende bezwaren aan te voeren tegen de realisatie van het plan.

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

9. Bijlagen

- Bijlage 1. Akoestiek 2182 DS - 142 WO 001 29-03-2022 V1.3
- Bijlage 2. Verkennend bodemonderzoek Leidsestraat 142-144, Hillegom
- Bijlage 3. Nader bodem- en asbestonderzoek Leidsestraat 142-144 Hillegom
- Bijlage 4. Quicksan Flora en Fauna Leidsestraat 142-144, Hillegom
- Bijlage 5. N949 Rapport nader onderzoek vleermuis - Leidsestraat 142, Hillegom - V2
- Bijlage 6. De watertoets
- Bijlage 7. 60280719 rapport-definitief_Hillegom, Leidsestraat 142-144_v1.3_compleet
- Bijlage 8. Nota van beantwoording vooroverleg Leidsestraat
- Bijlage 9. Vaststellingsbesluit Leidsestraat 140

Uitwerkingsplan Leidsestraat 140, Hillegom Regels



Uitwerkingsplan Leidsestraat 140, Hillegom

Regels

Datum : 14 maart 2024
Kenmerk : A1023/DSL/rap2
Auteur : D. van Slooten MSc
Vrijgave : V.C.A. Mientjes MSc

IMRO : *NL.IMRO.0534.UWPLeidsestraat140-va01*

Opdrachtgever : Fam. Zeestraten
Leidsestraat 185
2182 DM Hillegom

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

II. REGELS

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
	Artikel 1 – Begrippen	5
	Artikel 2 – Wijze van meten.....	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
	Artikel 3 – Wonen	10
	Artikel 4 – Waarde – Archeologie 2	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
	Artikel 5 – Algemene gebruiksregels	15
	Artikel 6 – Algemene afwijkingsregels	15
	Artikel 7 – Algemene procedureregels	15
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	16
	Artikel 8 – Overgangsrecht.....	16
	Artikel 9 – slotregel.....	16

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan

het uitwerkingsplan Leidsestraat 140, Hillegom met identificatienummer NL.IMRO.0534.UWPLeidsestraat140-on01 van de gemeente Hillegom, vervat in de kaart en deze voorschriften.

2. aanduiding

een op de plankaart door middel van een aanduidingsvlak begreemd vlak of figuur, waar ingevolge de voorschriften, voorschriften worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of bebouwen van deze gronden;

3. aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

4. aanlegvergunning

een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

5. ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

6. andere geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

7. archeologisch deskundige

professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.

8. archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

9. archeologisch rapport

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

10. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende of te verwachten archeologische relikten;

11. bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

12. beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet

- onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
 - d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden op grond van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
 - e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

13. bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;

14. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

15. bestemmingsvlak

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

16. bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

17. bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

18. bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

19. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

20. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

21. bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

22. bouwvlak

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de voorschriften bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

23. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond; eerste bouwlaag de bouwlaag op de begane grond; gebouw elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

24. eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

25. gebiedseigen haag

een aangeplante groene buffer, uitgevoerd met planten/stuiken welke veel voorkomen in de omgeving;

26. gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

27. gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

28. hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

29. hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

30. kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

31. kwetsbaar object

- woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - a. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - b. scholen;
 - c. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - d. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 - e. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

32. maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

33. maatvoeringsvlak

een op de plankaart als zodanig aangegeven vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de voorschriften voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

34. normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

35. peil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

36. prostitutiebedrijf

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice dan wel een inrichting voor raamprostitutie;

37. seks- en/of pornobedrijf

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel voor detailhandel in seksen/of pornoartikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel;

38. slopen

het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;

39. uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

40. uitwerking

een uitwerking als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

41. voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

42. Waarde - Archeologie

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende of te verwachten archeologische relictten;

43. wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

44. woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. **de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens**
tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
2. **de bouwhoogte van een bouwwerk**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
3. **de hoogte van een windturbine**
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
4. **de dakhelling**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
5. **de goothoogte van een bouwwerk**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
6. **de horizontale diepte van een gebouw**
de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
7. **de inhoud van een bouwwerk**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
8. **de oppervlakte van een bouwwerk**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
9. **de oppervlakte van een overkapping**
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2 Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Bij toepassing van deze voorschriften wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 – Wonen

3.1 Doeleinden

De op de verbeelding als "wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat het aantal woningen in een bouwvlak niet meer mag bedragen dan:
 - 1 vrijstaande woning, waarbij geldt dat het bouwvlak maximaal 12 m bij 12 m bedraagt;
- b. aan huis verbonden beroepen;

een en ander met de daarbij behorende bouwwerken en (on)bebouwde terreinen.

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Hoofdgebouwen dienen te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel van hoofdgebouwen wordt in de voorgevelbouwgrens gebouwd;
- c. de achtergevel van hoofdgebouwen wordt maximaal 12 m achter de voorgevelbouwgrens gebouwd;
- d. de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwterreingrens bedraagt minimaal 2,5 m;
- e. de onderlinge afstand tussen bouwvlakken 5 meter bedraagt;
- f. de goothoogte en hoogte van hoofdgebouwen bedragen maximaal 4,5 m respectievelijk 9 m.
- g. de maximale inhoud van woningen, inclusief bijgebouwen bedraagt maximaal 750 m³.

3.2.2 Erfbebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing op een bouwterrein bedraagt maximaal 40% van het gedeelte van het bouwterrein, dat is gelegen op 2,5 m achter de voorgevelbouwgrens en dat niet kan worden bebouwd met het hoofdgebouw, zulks met een maximum van 60 m² voor bouwterreinen waarop een vrijstaand of halfvrijstaand hoofdgebouw staat en 40 m² voor overige bouwterreinen;
- b. erfbebouwing wordt minimaal 2,5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
- c. aan de achtergevel van het hoofdgebouw aangebouwde erfbebouwing wordt uit de achtergevel gebouwd tot maximaal 12,5 m berekend vanaf de voorgevelgrens;
- d. hoofdgebouwen worden aan maximaal één zijgevel voorzien van aangebouwde erfbebouwing;
- e. de goothoogte van aangebouwde erfbebouwing bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. de hoogte van erfbebouwing bedraagt:
 - voor vrijstaande bijgebouwen maximaal 3 m;
 - voor aan de achtergevel van het hoofdgebouw aangebouwde erfbebouwing maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - voor aan de zijgevel van het hoofdgebouw aangebouwde erfbebouwing maximaal de hoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de dakhelling van de erfbebouwing gelijk dient te zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw;

- g. de breedte van aan de zijgevel van het hoofdgebouw aangebouwde erfbebouwing bedraagt maximaal 3 m.
- 3.2.3 De breedte van de gezamenlijke dakkapellen op het dakvlak van de voorgevel van een gebouw bedraagt maximaal 50% van de breedte van het dakvlak.
- 3.2.4 De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt:
 - a. op de gronden gelegen binnen het bouwvlak maximaal 2 m;
 - b. op de gronden gelegen buiten het bouwvlak maximaal 1 m;

met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 2,5 m.
- 3.2.5 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bijgebouwen op een bouwterrein, met dien verstande dat geëist kan worden dat de afstand van erfbebouwing tot een aan het bouwterrein grenzende watergang minimaal 5 m en tot andere aan het bouwterrein grenzende gronden minimaal 1 m bedraagt, een en ander ter voorkoming van onevenredige aantasting van stedenbouwkundige belangen en/of gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bebouwing.
- 3.2.6 Vrijstelling
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover stedenbouwkundige belangen zich daartegen niet verzetten, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 3.2.2a, voor het vergroten van gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing:
 - ten behoeve van een aan de woning aangebouwde kantoor- of praktijkruimte voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
 - in verband met het voor minder valide bewoners benodigde bebouwde oppervlakte op de begane grond; een en ander met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing en kantoor- of praktijkruimte maximaal 80 m² mag bedragen;
 - b. artikel 3.2.1 b, voor het bouwen van erfbebouwing op minimaal 1,5 m achter de voorgevel en het verlengde daarvan;
 - c. artikel 3.2.2 c, voor het bouwen van aangebouwde erfbebouwing tot maximaal 15 m uit de voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de breedte van de aan de achtergevel van het hoofdgebouw aangebouwde erfbebouwing in dat geval niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van die achtergevel;
 - d. artikel 3.2.2 f, voor het vergroten van de hoogte van vrijstaande bijgebouw en tot maximaal 4,5 m, mits de goothoogte niet meer gaat bedragen dan 3 m.
- 3.2.7 Voorwaardelijke verplichting gebiedseigen haag
Er dient een aaneengesloten jaarrond bladhoudende haag van minimaal 1,5 meter te worden gerealiseerd en in stand gehouden tussen de woonbestemming en de agrarische gronden. Deze heg dient aanwezig te zijn bij ingebruikname van de woning.
- 3.2.8 Voorwaardelijke verplichting geluid
Bij een geluidbelasting hoger dan 53 dB dient volgens de richtlijnen akoestische compensatie te worden toegepast. De woningen dienen te voldoen aan de volgende geluid compenserende maatregelen:
 - 1. In de woningen ter plaatse van de slaapkamers op de eerste verdieping moeten geluidwerende maatregelen te getroffen worden om een binnenniveau van 28 dB te waarborgen, ofwel 5 dB strenger dan nieuwbouwniveau, op basis

- van de gecumuleerde geluidbelasting (alle wegen).
2. Er dient een dakconstructie te worden toegepast met een geluidisolatie van tenminste $RA_{tr} = 38 \text{ dB(A)}$.
3. Te openen ramen van slaapkamers worden niet gepositioneerd aan de hoogst geluidbelaste gevels (noordoost en zuidoost). Indien dit wel gewenst of noodzakelijk is, dan wordt een raamconstructie toegepast die ervoor zorgt dat er in de ruimte bij een geopend raam een lager geluidniveau heerst dan met een standaard raamconstructie.

Artikel 4 – Waarde – Archeologie 2

4.1 Archeologie

- 4.1.1 De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende overige bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde voorkomende of te verwachten archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 is primair ten opzichte van de daar voorkomende overige bestemmingen. Voor zover nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangewezen, is de voorrangsbepaling zoals opgenomen als specifieke procedureregeling in artikel 4.5 van dit artikel van toepassing.

4.2 Bouwvoorschriften

- 4.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' nieuwe gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en/of bestaande gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden vergroot waarbij ter realisering grondverstorende werkzaamheden noodzakelijk zijn met een maximale oppervlakte van 100 m^2 en een maximale diepte van $0,3 \text{ m}^2$.

4.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- 4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en vergroting van bestaande gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij ter realisering grondverstorende werkzaamheden noodzakelijk zijn, die:
 - a een totale oppervlakte hebben groter dan 100 m^2 ;
 - b een diepte hebben dieper dan $0,3 \text{ m}$.
- 4.3.2 De vrijstelling, zoals bepaald in artikel 4.3.1, wordt verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van een archeologisch onderzoek of archeologisch rapport heeft aangetoond dat door grondverstorende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.
- 4.3.3 De vrijstelling, zoals bepaald in artikel 4.3.1, wordt voorts verleend, indien:
 - a naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de locatie geen archeologische waarden zullen worden verstoord;
 - b de betrokken archeologische waarden, gelet op bovengenoemd archeologisch onderzoek, archeologisch rapport of andere informatie, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vrijstelling voorwaarden te verbinden, gericht op:
 1. de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

- 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting tot begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige;
 - c burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog om advies hebben gevraagd.
- 4.3.4 In aanvulling op artikel 4.3.3 onder c wordt bij een negatief advies van de provinciaal archeoloog de vrijstelling niet verleend dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

4.4 Aanlegvergunning

- 4.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 4.1.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a. Het ophogen van de bodem;
 - b. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen, of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
 - e. Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
 - g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
 - h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
 - i. Het scheuren van grasland;
 - j. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,3 m, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
- 4.4.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- 4.4.3 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.
- 4.4.4 De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een archeologisch onderzoek of een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- 4.4.5 Indien de in artikel 4.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. De verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - c. De verplichting tot de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.
- 4.4.6 Alvorens de gevraagde aanlegvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders de provinciaal archeoloog om advies. Bij een negatief advies van de provinciaal archeoloog wordt de aanlegvergunning niet verleend, dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

4.5 Specifieke procedurevoorschriften

Voor zover de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 gedeeltelijk samenvallen met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 voorrang krijgt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 – Algemene gebruiksregels

- 5.1 Het is verboden de gronden en de op de grond voorkomende bebouwing te gebruiken dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
- 5.2 Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 4.1 wordt in elk geval verstaan:
- a. een gebruik van gronden en bebouwing voor een seks- en/of pornobedrijf dan wel een prostitutiebedrijf;
 - b. een gebruik van gronden en bebouwing voor detailhandel;
 - c. een gebruik van gronden als kampeerterrein;
 - d. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van bagger en grondspecie, vaten, kisten, (bouw)materialen, afval, puin, grind en brandstoffen;
 - e. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen.
- 5.3 Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het in artikel 5.1 vermelde verbod, indien strikte toepassing hiervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 5.4 Overtreding van het verbod gesteld in artikel 5.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Artikel 6 – Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd af te wijken van het plan ten behoeve van:

- a. het afwijken van de voorgeschreven inhoud, oppervlakte, (goot)hoogte, diepte, en/of afstand van bouwwerken, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits deze afwijkingen niet meer bijdragen dan 15% van de in deze voorschriften voorgeschreven maatvoering;
- b. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt;
- c. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking wenselijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt;

Artikel 7 – Algemene procedureregels

Bij het nemen van een besluit tot uitwerking van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 – Overgangsrecht

8.1 Overgangsbepaling voor bouwwerken

- 8.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaat dan wel nadien wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en dat afwijkt van het plan (bestemming en/of voorschriften) mag, behoudens onteigening:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd en/of gedeeltelijk veranderd, mits door die verandering de afwijking van het plan niet wordt vergroot;
 - b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd en/of gedeeltelijk verhard, mits door deze verandering de afwijking met het plan niet wordt vergroot en, mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is tenietgegaan; herbouw vindt plaats met inachtneming van de grenzen, welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan zijn bepaald.
- 8.1.2 De bouwvergunning kan slechts worden geweigerd in verband met onteigening indien de gemeenteraad voor de dag waarop de aanvraag is ontvangen een onteigeningsbesluit heeft genomen.
- 8.1.3 Het bepaalde in artikel 8.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die reeds in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- 8.1.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van de horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.

8.2 Overgangsbepaling voor het gebruik

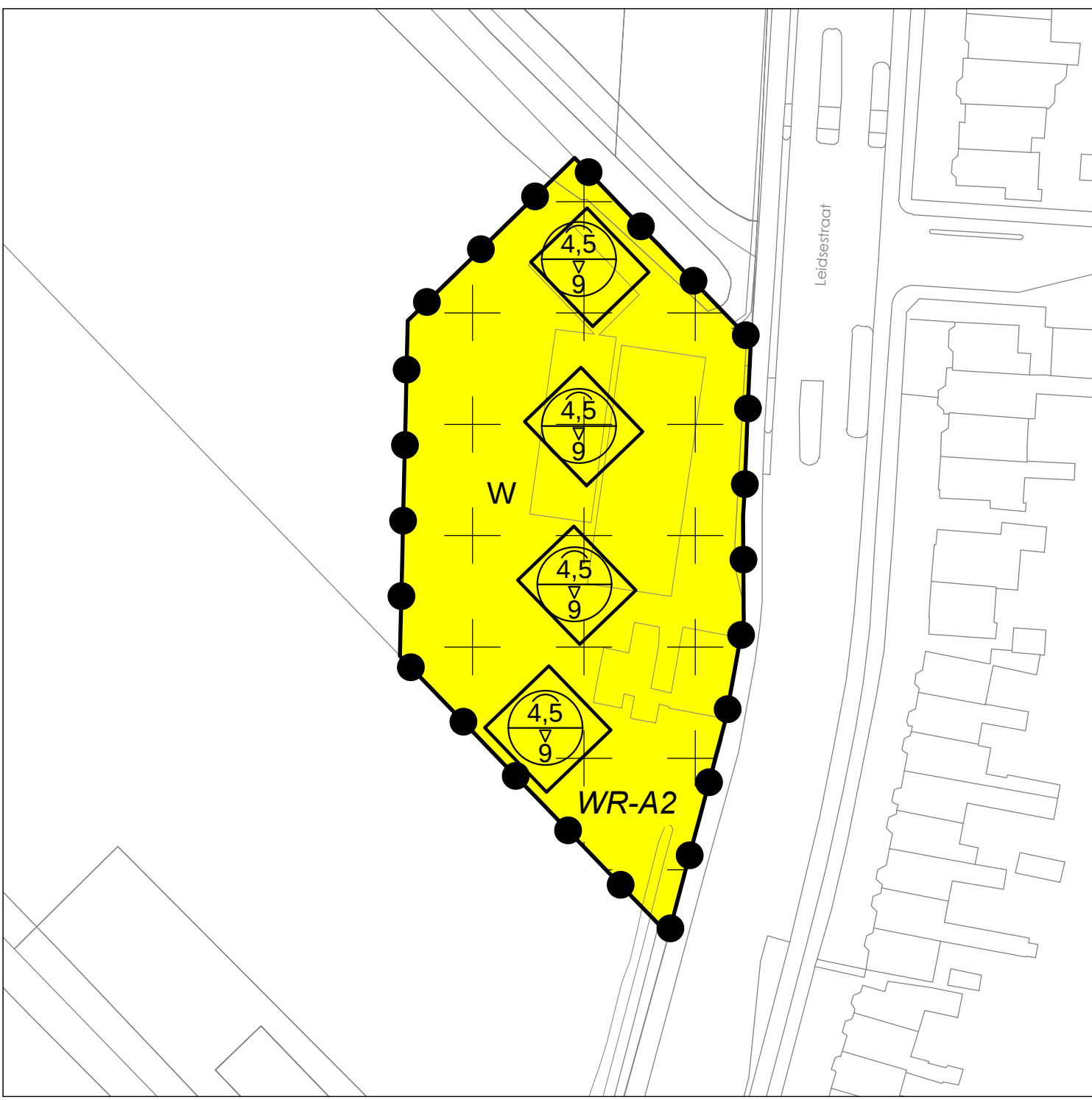
- 8.2.1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat plaatsvindt op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt en dat afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of veranderd, mits door die verandering de afwijking van het plan niet wordt vergroot.
- 8.2.2 Het bepaalde in artikel 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 9 – slotregel

Dit plan kan worden aangehaald als uitwerkingsplan “Leidsestraat 140, Hillegom” van de gemeente Hillegom.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



VERKLARING

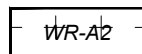
Plangebied

 Leidsestraat 140, Hillegom

Enkelbestemmingen

 Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie - 2

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

project: **Leidsestraat 140, Hillegom** datum: 5 maart 2024

fase: **Uitwerkingsplan (vastgesteld)** schaal: 1 : 750

gemeente: **Hillegom**

identificatienummer: NL.IMRO.0534.UWPLeidsestraat140-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0534.UWPLeidsestraat140-va01



integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

IDDS
's-Gravendijkseweg 37
2201 CZ Noordwijk
info@idds.nl
IDDS.NL

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

