

Toelichting

Wijzigingsplan Zuider Leidsevaart 2A



Auteur: R. van der Aar

Versie: 14 december 2011

Inhoudsopgave

1	Het bouwplan.....	4
1.1	Huidige situatie	4
1.2	Bouwplan	5
2	Ruimtelijk beleidskader	6
2.1	Huidige planologische regeling.....	6
2.2	Wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan.....	6
3	Relevant overheidsbeleid	7
3.1	Provinciale structuurvisie en verordening ruimte	8
3.2	Gemeentelijk ruimtelijk beleid	9
4	Welstand en monumentenzorg.....	9
4.1	Inleiding.....	9
4.2	Gebiedsbeschrijving Welstandsnota	9
4.3	Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid	10
4.4	Welstandscriteria buitengebied.....	11
4.5	Monumentenzorg	13
5	Water.....	14
6	Natuur en milieu	14
6.1	Inleiding.....	14
6.2	Gebiedsbescherming.....	15
6.3	Soortbescherming.....	15
7	Bodem.....	16
7.1	Wet bodembescherming.....	16
7.2	Besluit bodemkwaliteit	17
7.3	Relatie Wbb en Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo).....	17

8	Geluid.....	18
8.1	Inleiding.....	18
8.2	Wegverkeerslawaa.....	19
8.3	Railverkeerslawaa.....	19
8.4	Industrielawaa	19
8.5	Luchtvaartlawaa.....	19
9	Bedrijven en Milieuzonering.....	20
10	Luchtkwaliteit.....	20
11	Externe veiligheid en groepsrisico	21
12	Archeologie.....	21
13	Verkeer (ontsluiting en parkeren)	22
14	Privaatrechtelijke belemmeringen	22
15	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.....	23
15.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
15.2	Economische uitvoerbaarheid	23
16	Conclusie	23

1 Het bouwplan

1.1 Huidige situatie

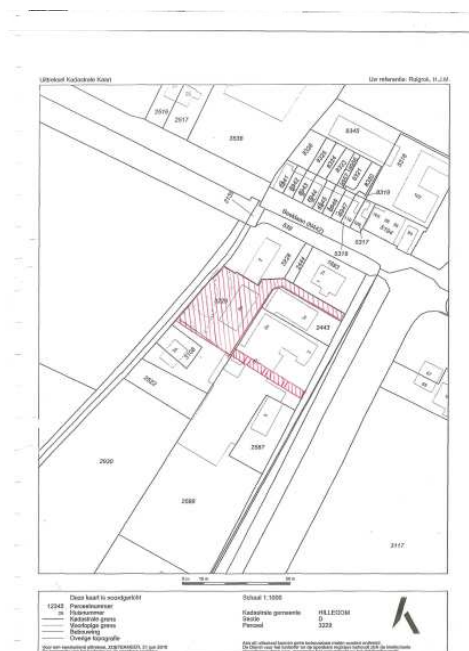
Het perceel Zuider Leidsevaart 2a maakt deel uit van een complex van (bedrijfs)woningen, agrarische bedrijfsgebouwen en enkele bijgebouwen, gelegen op de kruising van de Zuider Leidsevaart en de Beeklaan.

Het betreft een cluster met veel variatie in bebouwing, al blijkt een duidelijke samenhang uit het vrijwel identieke ontwerp van de woningen Zuider Leidsevaart 1-1a en 3. De hoofdrol speelt de grote bollenschuur met mansardedak op het achtererf. Het terrein is ongeveer vierkant met zijden van 70 meter. Aan de achterzijde wordt het begrensd door een brede sloot.



Op het perceel zijn een monumentale bollenschuur, een kas en paardenboxen aanwezig. De bollenschuur vormt de oorspronkelijke hoofdbebouwing. De overige opstallen zijn later bijgebouwd. Het perceel is gesitueerd aan de Molentocht, maar wordt ontsloten via de Zuider Leidsevaart.

De bollenschuur, die in 1906 is gebouwd, heeft de status van rijksmonument. De schuur telt twee bouwlagen onder een mansardekap en werd gebruikt voor het drogen van



bloembollen. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen met gepleisterde speklagen.

De zeven assen tellende langsgevels zijn zowel op de begane grond als op de verdieping geleed door grote droogdeuren. Deze dienden om het droogproces te regelen. In de gevels zijn alle originele deuren, raamkozijnen en andere details nog aanwezig.

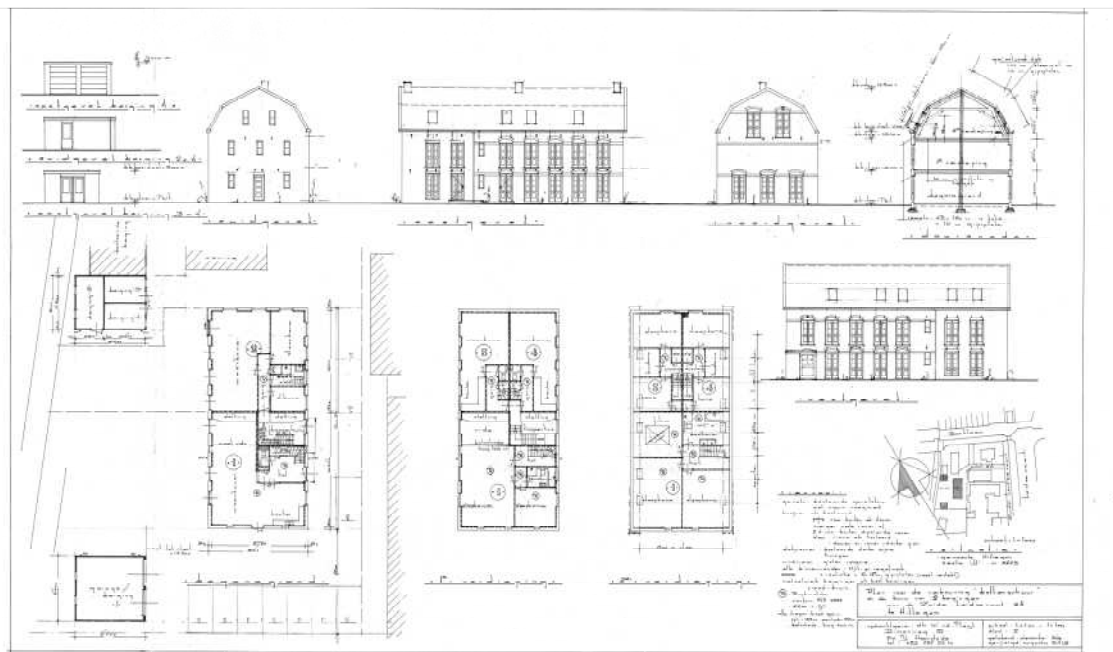
In de schuur staan de houten stellingen waarin de bollen gedroogd werden. Zoals in die tijd gebruikelijk was, maken de stellingen tevens deel uit van de constructie van het gebouw.



1.2 Bouwplan

Het bouwplan gaat uit van de sloop van de kas en de paardenboxen, waardoor de bollenschuur een prominentere plaats op het perceel kan gaan innemen. Hierdoor komt bovendien ca. 120 m² vrij, die in het kader van de “Ruimte voor ruimte”-regeling kan worden benut voor eventuele andere plannen.

De bollenschuur zelf zal worden verbouwd tot woonpand met daarin een woning en drie appartementen.



Het monumentale karakter van de schuur zal daarbij worden gerespecteerd. Waar mogelijk worden details, die verwijzen naar het verleden van het pand in stand gelaten. Zo zullen enkele van de voor het pand zo karakteristieke droogrekken in het ontwerp worden geïntegreerd en wordt de mansardekap vrij gehouden van dakkapellen.

In de schuur worden twee volwaardige woonlagen gecreëerd en een derde woonlaag in de kap. De woning is geprojecteerd in het zuidelijk deel van het gebouw en beslaat alle drie de lagen. Het eerste appartement ligt op de begane grond. De beide andere appartementen zijn, horizontaal geleed, gelegen op de 2^e en 3^e woonlaag. Alle appartementen hebben een eigen entree en worden ontsloten via een gemeenschappelijk trappenhuis.

Ter plaatse van de gesloopte bijgebouwen worden twee kleinere bijgebouwen gerealiseerd ten behoeve van bergingen en een garage bij de woningen. Daarnaast biedt het perceel voldoende ruimte voor de aanleg van de benodigde 7 parkeerplaatsen.

Met de eigenaren van het perceel Zuider Leidsevaart 3b is overeenstemming bereikt over de aankoop van een strook grond, waardoor het mogelijk wordt om een ontsluiting aan de zuidzijde van het perceel te realiseren.

2 Ruimtelijk beleidskader

2.1 Huidige planologische regeling

Het perceel Zuider Leidsevaart 2a is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1997”. Dit bestemmingsplan geeft het ruimtelijk kader voor het buitengebied van de gemeente Hillegom.

In 2007 is de eerste herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 vastgesteld. Deze herziening bevat een aanvulling op de goede ruimtelijke onderbouwing en een reparatie van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 naar aanleiding van de door de provincie Zuid-Holland en de Raad van State onthouden goedkeuring op onderdelen.

Voor het perceel geldt als hoofdbestemming de bestemming “Agrarische doeleinden” met als subbestemming “Bollencultuur”. Hier zijn akker-, bollenteelt- en (gemengde) tuinbouwbedrijven toegestaan. De noordelijke toegangsweg valt

onder de bestemmingen “Woondoeleinden” en “Tuin”. De zuidelijke toegangsweg valt onder de bestemming “Agrarische doeleinden”.

Binnen de bestemming “Agrarische doeleinden” zijn op grond van de nadere aanwijzing (zw) geen bedrijfswoningen toegestaan. Voor de bebouwing geldt een goothoogte van 6 meter. De bouwhoogte mag 1,5 keer de goothoogte bedragen, hetgeen voor dit perceel een bouwhoogte van 9 meter betekent.



Op grond van de verwachte ontwikkelingen in de landbouw is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om voor vrijkomende agrarische bebouwing de agrarische bestemming te wijzigen in de woonbestemming. Dit kan alleen als vaststaat dat gebruik van de agrarische bedrijfspercelen overeenkomstig de bestemming niet meer mogelijk is, omdat de gronden niet meer geëxploiteerd kunnen worden. In dat geval is andersoortig gebruik, zoals bijvoorbeeld woondoeleinden mogelijk. Voorwaarde daarbij is dat het aantal woningen niet toeneemt, tenzij sprake is van een beeldbepalend pand en voor instandhouding daarvan de noodzaak aanwezig is hierin meerdere wooneenheden aan te brengen. De bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven mogen door de functiewijziging niet onevenredig worden belemmerd. Voorts zijn de bepalingen van de woonbestemming van evenredige toepassing

2.2 Wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan

Het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan, aangezien dat ter plaatse geen woningbouw toestaat. Dit betekent dat een afwijkingsprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nodig is om het bouwplan mogelijk te maken, dan wel dat er invulling wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. Aan de voorwaarden voor de laatstgenoemde procedure wordt immers voldaan. De staat van het pand, de huidige eigendomssituatie en de ligging van de locatie maken het niet meer reëel om de gronden als “bollencultuur” te exploiteren. Er is voorts sprake van een monumentaal pand, waarvan de staat dusdanig is dat het pand alleen met een ingrijpende restauratie in stand kan blijven. Dit is alleen mogelijk als er tenminste 4 wooneenheden worden gerealiseerd. De omliggende

agrarische bedrijven zullen door de functiewijziging niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

Overigens gaat het alleen om een functiewijziging van de Bollenschuur. De bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan worden niet overschreden. De oude paardenboxen en de kas worden gesloopt en vervangen door 2 bijgebouwen (een ten behoeve van een garage met berging en een ten behoeve van 3 bergingen).

3 Relevant overheidsbeleid

3.1 Provinciale structuurvisie en verordening ruimte

De belangen van de hogere overheden komen het meest concreet tot uitdrukking in de structuurvisie “Visie op Zuid-Holland” en de “Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland”. Het beleid en de belangen voor het plangebied zijn met name gericht op de instandhouding van de Bollenstreek als onderdeel van de Greenport. Daarnaast is een aantal uitgangspunten geformuleerd voor het bouwen buiten de bebouwings-contour en de invulling van vrijkomende locaties voor agrarische bebouwing.

Voor het vestigen van niet-agrarische functies (waaronder woningen) in vrijkomende agrarische bebouwing moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Deze regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing vormt de voortzetting van het bestaande provinciale beleid op dit punt.

De locatie is voorts gelegen in het Concentratiegebied bollenteelt. Hiervoor geldt dat bestaande handels- en exportbedrijven in bollen op de bestaande locatie binnen het concentratiegebied van de bollenteelt slechts mogen uitbreiden als de uitbreiding noodzakelijk en doelmatig is, de landschappelijke kwaliteit niet significant wordt aangetast (waaronder zichtlijnen en openheid), het verlies aan bollengrond wordt gecompenseerd en financiële afdracht plaatsvindt aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij van de waardevermeerdering van het bedrijf als gevolg van het omzetten van bollengrond.

3.2 Gemeentelijk ruimtelijk beleid

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

Het bouwplan past naar aard en omvang in het uitgezette beleid. Voor wat betreft de overige aspecten als welstand, ecologie, milieu en veiligheid zal in de hierna volgende paragrafen nader worden ingegaan.

4 Welstand en monumentenzorg

4.1 Inleiding

In het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van een gemeente is het welstandstoezicht het vangnet, waarmee de ondergrens van de visuele kwaliteit van gebouwen wordt bewaakt. Het niveau waarop dit net komt te hangen, is mede afhankelijk van het beleid van de gemeente. Voor onder andere de gemeente Hillegom is een beeldkwaliteitskader voor de Duin- en Bollenstreek opgesteld. Voor het vaststellen van de welstandsniveaus en de beoordelingscriteria is het ruimtelijk kwaliteitsbeleid op gemeentelijk niveau geïnventariseerd en een analyse gemaakt van consequenties voor het welstandsbeleid. Het ruimtelijk beleid wordt op hoofdpunten beschouwd. Verder wordt een aantal plannen samengevat en worden de mogelijke consequenties voor het welstandsbeleid belicht.

4.2 Gebiedsbeschrijving Welstandsnota

Het grootste deel van de bebouwing in het buitengebied van Hillegom is te vinden langs wegen en linten als de Zuider- en de Noorder Leidsevaart, de

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

Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één laag tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak of plat dak. Ze zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen en hebben veelal gevels van plaatmateriaal, hoewel ook baksteen voorkomt.

4.3 Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

Het buitengebied is van grote waarde voor de gemeente. Met name het cultuurland ten zuiden van de Oude Beek verdient bescherming. Oorspronkelijke structuurelementen zoals de akker, velden en watergangen zijn waardevolle landschapselementen. Bebouwing speelt in het buitengebied een ondergeschikte rol. Er staan enkele cultuurhistorisch waardevolle boerderijen en bollenschuren, maar de grote waarde ligt in de structuur en de openheid.

De bollengebieden zijn aan verandering onderhevig door onder andere veranderende technieken en teelten in de bollenteelt. Deze hebben niet alleen invloed op de bollenschuren maar ook op de bijbehorende bedrijfsgebouwen en technische voorzieningen.

Behoud van de oorspronkelijke structuurelementen en cultuur-historische bebouwing is beleidsinzet, evenals het behouden van het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding ten behoeve van

inritten en dergelijke grenzend aan ontsluitingswegen. Voor het buitengebied geldt geen aanvullend beleid. Het volkstuinen-complex aan het eind van de Zandlaan is aangewezen als welstandsvrij gebied.

4.4 Welstandscriteria buitengebied

Regulier welstandsniveau

Voor het buitengebied geldt behalve voor het welstandsvrije gebied aan de Zandlaan een regulier welstandsniveau in lijn met de bescheiden rol van de bebouwing. De beoordeling van de woongebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik. De bedrijfsgebouwen dienen sober en zorgvuldig te zijn vormgegeven met een terughoudend kleurgebruik.

Welstandscriteria

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

Ligging:

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

Massa:

- gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- aaneengebouwde woningen zijn per blok in samenhang;
- woongebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag tot twee lagen met een kap;

- bedrijfsgebouwen bestaan veelal uit een onderbouw van één laag of passend in het bestemmingsplan uit twee lagen met een flauw hellend zadeldak of plat dak;
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg en is per rij in samenhang;
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters;
- op-, aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en hebben een eenvoudige vorm;

Architectonische uitwerking:

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

Materiaal- en kleurgebruik:

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

Bij het bouwplan worden de bovenstaande welstandscriteria gerespecteerd. Over het bouwplan heeft (voor)overleg plaatsgevonden met de welstandscommissie. De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in de beoogde planuitwerking. De verdere planuitwerking zal primair worden beoordeeld door de Monumentencommissie. Het oordeel van die Commissie zal door de Welstandscommissie worden gevolgd.

4.5 Monumentenzorg

Over de beoogde verbouw van de monumentale bollenschuur heeft (voor)overleg plaatsgevonden met de Monumentencommissie van de gemeente Hillegom en met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Naar aanleiding van dit overleg is het aantal beoogde woningen drastisch teruggebracht tot 4 woningen. Voorts zijn de geadviseerde aanpassingen ten aanzien van de instandhouding van het karakter van de kap en de gevels in het ontwerp aangebracht. Enkele van de voor het pand zo karakteristieke droogrekken zijn in het ontwerp geïntegreerd, zodat de geschiedenis van het pand als bollenschuur herkenbaar en beleefbaar blijft. De Monumentencommissie heeft zich op 9 november 2011 uitgesproken over het aangepaste bouwplan. De commissie is in beginsel positief over de beoogde planuitwerking maar plaatst daarbij de volgende opmerkingen:

- de gegevens en tekeningen dienen te worden aangepast, zoals is besproken;
- van belang is het behoud van de geschiedenis. Materialen/voorwerpen moeten niet zomaar worden vervangen. Er dient onderzoek gedaan te worden naar behoud van bestaande materialen/voorwerpen en er dient te worden vastgelegd hoe het nu is en hoe het gaat worden. Aan de hand van het inspectierapport kan bepaald worden of o.a. de schuifdeur en ventilatie deuren behouden kunnen blijven;
- het slopen van de paardenschuur is denkbaar. Aangegeven is dat de paardenschuur in zeer slechte staat is en niet bij het pand hoort. Dit moet nog blijken uit de nader aan te leveren onderzoeken (inspectierapport en quickscan);
- het is denkbaar dat van de 3 kleine raampjes, 1 raam op de verdieping vergroot gaat worden i.v.m. daglicht;
- de dakramen dienen kleiner te worden gemaakt en hoger geplaatst in het dakvlak.

Het plan is in grote lijnen beoordeeld en er is geadviseerd een Inspectierapport en een bouwhistorisch onderzoek te laten maken, het plan aan de hand daarvan nader uit te werken en in een later stadium voor te leggen aan de monumentencommissie.

Het inspectierapport is inmiddels opgesteld, het bouwhistorisch onderzoek volgt. De opmerkingen en aanwijzingen van de Monumentencommissie zullen in het plan worden verwerkt.

5 Water

Ten westen van de Zuider Leidsevaart is een zone voor primaire waterkering opgenomen. Het bouwplan valt buiten deze zone, zodat op dit punt geen maatregelen behoeven te worden getroffen.

De waterbeheerder, het Hoogheemraadschap van Rijnland, heeft ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen beleid ontwikkeld. De meest relevante uitgangspunten zijn de compensatie van de toename van verhard oppervlak, de afkoppeling van hemelwaterafvoer en het zo mogelijk voorkomen van toepassing van uitlogende materialen.

Als gevolg van de sloop van de paardenboxen en de kas is er geen sprake van een toename van het verhard oppervlak, dit zal zelfs worden verkleind.



Het hemelwater zal worden afgekoppeld en wordt direct naar de naast het perceel gelegen sloot.

Voorzover er sprake is van uitlogende materialen voor de afvoer van hemelwater, zal in overleg met de waterbeheerder worden gezien welke maatregelen moeten worden getroffen voor een verantwoorde toepassing.

Voorzover nader overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland noodzakelijk is, zal dit plaatsvinden bij de verdere planuitwerking.

6 Natuur en milieu

6.1 Inleiding

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

6.2 Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Ruimtelijke projecten kunnen (zeer) moeilijk worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die in de nabijheid van beschermde natuurgebieden worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Als sprake is van externe werking dan kan het noodzakelijk zijn dat bij de provincie (bevoegd gezag) een vergunning volgens artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 aangevraagd moet worden.

Het bouwplan is niet gelegen in een:

- ecologische hoofdstructuur (EHS);
- nationaal landschap of rijksbufferzone;
- provinciaal landschap;
- milieubeschermingsgebied (Stiltegebied)

Er is dan ook geen sprake van beperkingen op dit punt voor het bouwplan.

6.3 Soortbescherming

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. De wet maakt een onderscheid tussen licht en zwaar beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, licht beschermde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Voor (zwaar) beschermde soorten dient een ontheffing volgens art. 75 van de flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (groot maatschappelijk belang, in sommige gevallen ook ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Het bouwplan behelst de ver(nieuw)bouw van een bestaand pand. Er is op het perceel ook geen grootschalig groen aanwezig. Er zullen dan ook geen activiteiten plaatsvinden die het opstellen van een verkennend flora- en faunaonderzoek vereisen.

7 Bodem

7.1 Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan;
- een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongewoon voorval (calamiteit);
- een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdt. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd;
- een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het

beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

7.2 Besluit bodemkwaliteit

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof maar vallen niet onder dit besluit. Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden aparte regels die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem. Tot slot zijn in het Besluit bodemkwaliteit de kwaliteitsregels voor, ondermeer, bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses die worden uitgevoerd door adviesbureaus, laboratoria en aannemers (bodemintermediairs) vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo (kwaliteitsborging in het bodembeheer). Kwalibo bevat ook maatregelen om de kwaliteit van ambtenaren die bodembeleid maken of uitvoeren en het toezicht en de handhaving te verbeteren.

7.3 Relatie Wbb en Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo)

Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wbb (2006) is ook de inmiddels in de Wabo vastgelegde regelgeving op dit punt gewijzigd: Als er ontwikkelingen zijn voorzien die gericht zijn op het verblijf van mensen in een gebied en de bodem blijkt verontreinigd te zijn of er bestaat een redelijk vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, dan geldt een aanhoudingsplicht. De aanhouding duurt totdat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan, dan wel dat het heeft vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is. Er geldt alleen een bodemonderzoeksplicht voor bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt niet eerder afgegeven dan nadat uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dient tenminste een historisch bodemonderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd te worden. Dit historisch onderzoek dient ter verificatie van de hypothese dat sprake is van een onverdachte locatie met betrekking tot bodemverontreiniging. Indien de ontwikkeling een bouwwerk betreft waar mensen verblijven dan dient tevens een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 uitgevoerd te worden.

In het voorliggende geval is er sprake geweest van voormalige bedrijfsactiviteiten, namelijk een bollenteeltbedrijf. Op grond hiervan is er met het oog op nieuwbouw in het kader van de aankoop van het perceel in september 2011 een verkennend bodemonderzoek opgesteld door het gecertificeerde bureau Almad Eco B.V.

Uit het verkennend bodemonderzoek is naar voren gekomen dat er geen tussenwaarden worden overschreden, op grond waarvan nader onderzoek noodzakelijk is. Op grond van de uitkomsten van het verkennend bodemonderzoek is er voorts milieuhygiënisch gezien geen belemmering aanwezig voor het afgeven van een omgevingsvergunning.

Voor de uitgebreide verslaglegging wordt verwezen naar het bij de stukken gevoegde verkennend bodemonderzoek.

8 Geluid

8.1 Inleiding

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

Woningen, scholen en gezondheidsgebouwen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige bestemmingen. Als de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van een geluidbron overschrijdt, kan een hogere waarde procedure worden gevoerd. Een hogere waarde kan, onder voorwaarden, worden vastgesteld tot de maximale ontheffingswaarde voor de betreffende geluidbron.

Binnen het plangebied van bestemmingsplan Zuidoost worden vooralsnog geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Hierna wordt voor het plangebied de situatie beschreven voor wegverkeers-, railverkeers-, industrie- en luchtvaartlawaai.

8.2 Wegverkeerslawaai

Het perceel is omgeven door twee gezoneerde wegen, de Zuider Leidsevaart en de Beeklaan.

Voor de Zuider Leidsevaart geldt ingevolge het bestemmingsplan een geluidscontour (50 dB(A) van 9-12 meter, gemeten uit de wegas. Voor de Beeklaan geldt een geluidscontour van 55-70 meter, gemeten uit de wegas.

Het bouwplan ligt ruimschoots buiten de zone van de Zuider Leidsevaart, maar binnen de zone voor de Beeklaan (de afstand ten opzicht van de as van de weg bedraagt c.a. 40 meter). Door bureau "Versus Bouwadvies" is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels uitgevoerd. Uit de resultaten van de geluidberekeningen blijkt dat de geluidbelasting (de toetsingswaarde) op de noord-, oost- en westgevel van de te bouwen woningen, als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Beeklaan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB (Lden) uit de Wet geluidhinder te boven gaat. Indien er sprake is van een ruimtelijke procedure dient er voor deze waardes van respectievelijk 53 dB en 51 dB een hogere grenswaarde Wgh te worden vastgesteld door het daartoe bevoegde orgaan. De procedure daarvoor dient gelijktijdig aan de planologische procedure te worden gevoerd.

8.3 Railverkeerslawaai

Binnen het plangebied ligt geen zone vanwege een spoorlijn.

8.4 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied liggen geen in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterreinen. Er zijn dan ook geen maatregelen op dit punt noodzakelijk.

8.5 Luchtvaartlawaai

Het plangebied ligt niet binnen het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol. Er is dan ook geen sprake van een gebied voor de beperking van het aantrekken van vogels of een hoogtebeperking voor objecten (ten opzichte van de referentiehoogte van de luchthaven: -4 N.A.P.).

Het plangebied ligt voorts niet binnen de 20 KE contour vanwege Schiphol uit de Nota Ruimte (binnen deze contour zijn geen nieuwe uitleglocaties voor woningbouw mogelijk).

9 Bedrijven en Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet bijvoorbeeld in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden.

Gezien de ligging van het bouwplan ten opzichte van de naastgelegen bebouwing en de functies van deze bebouwing, zijn er geen maatregelen noodzakelijk ter beperking van overlast.

10 Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn lucht-kwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Het plan betreft de bouw van slechts 4 woningen en heeft derhalve geen invloed op de luchtkwaliteit. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

11 Externe veiligheid en groepsrisico

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

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

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

12 Archeologie

Het gehele plangebied is in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland regio Duin- en Bollenstreek aangemerkt als een gebied met een zeer grote trefkans op archeologische sporen dan wel een redelijke tot grote trefkans op archeologische waarden en geldt als archeologisch waardevol gebied. Op grond van huidige regelgeving moet een bestemmingsplan voorzien in een beschermingsregeling voor archeologisch waardevolle gebieden. In het geldende bestemmingsplan wordt in een beschermingsregeling voor archeologisch waardevolle gebieden voorzien.

Het gehele plangebied is mede bestemd tot Archeologisch waardevol gebied. Voor samenvallende bestemmingen geldt in principe een bouwverbod (behoudens vrijstelling) en voor diverse werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van toepassing (dit laatste onder andere voor grondwerkzaamheden vanaf een diepte van 75 cm).

Er zijn enkele uitzonderingen op het bouwverbod, bijvoorbeeld ingeval van uitbreiding of nieuwbouw van gebouwen met een oppervlak van maximaal 50 m².

Bij het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden moet een rapport met de resultaten van archeologisch onderzoek worden overlegd. De aanvrager draagt zorg voor de onderzoeken die nodig zijn voor een goede beoordeling van een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Voordat burgemeester en wethouders beslissen op het verzoek, winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige.

Er zijn op voorhand geen indicaties dat er in de grond objecten van grote of zeer grote archeologische waarde aanwezig zijn. Aangezien er sprake is van vervangende nieuwbouw in een bestaand pand, c.q. van de bouw van bijgebouwen op de plaats van bestaande opstallen, zal er geen beroering van de diepere grondlagen plaatsvinden. Er zullen dan ook geen potentiële archeologische waarden worden verstoord, zodat er ook geen verkennend archeologisch onderzoek vereist is.

13 Verkeer (ontsluiting en parkeren)

De ontsluiting van de woningen geschiedt via de aangekochte strook grond ten zuiden van het perceel Zuider Leidsevaart 3b. Overigens is het bovendien nog mogelijk om hiervoor de eigen grond ten noorden van het pand Zuider Leidsevaart 1c te benutten. De impact op het aantal verkeersbewegingen op de Zuider Leidsevaart is zeer gering. Er zijn dan ook buiten een aansluiting op de genoemde weg geen maatregelen nodig.

De parkeeropgave (1,7 parkeerplaats per woning, wat een totale parkeeropgave betekent van 7 parkeerplaatsen) kan zonder problemen op eigen terrein worden ingevuld (het terrein biedt ruimte voor de realisatie van tenminste 10 parkeerplaatsen).

14 Privaatrechtelijke belemmeringen

Er op of in de nabijheid van het perceel geen kabels en leidingen aanwezig, anders dan de aansluitingen op de openbare nutsvoorzieningen.

Voorts is er geen sprake van andere belemmeringen, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad of kwalitatieve verplichtingen.

15 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

15.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is op voorhand geen aanleiding om aan te nemen dat er overwegende bezwaren leven bij omwonenden en de omliggende ondernemingen.

Uiteraard zal het bouwplan in het kader van de planologische procedure ter inzage worden gelegd en kan een ieder zijn zienswijze op het plan kenbaar maken.

Daarmee is de maatschappelijke uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

15.2 Economische uitvoerbaarheid

De investeringen ten behoeve van het project worden gedekt uit de opbrengst van de verhuur van de woningen.

Er is voorts geen sprake van voorzieningen waarvoor verevening van door de gemeente te maken kosten in de openbare ruimte moet worden geregeld. Er is dan ook geen grondexploitatieovereenkomst noodzakelijk.

De woonfunctie kan vanuit het oogpunt van planschaderisico als minder belastend voor de omliggende bebouwing worden beschouwd dan de bedrijfsfunctie. Voorts worden de (agrarische) bedrijfsbelangen in de omgeving niet zodanig aangetast, dat er een planologisch nadeliger situatie ontstaat. Op grond hiervan is er bij het voorliggende bouwplan geen sprake van een planschaderisico.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid voldoende is gewaarborgd.

16 Conclusie

Samenvattend kan worden gesteld dat het voorliggende bouwplan past in het geldende overheidsbeleid en op een stedenbouwkundig aanvaardbare wijze wordt ingepast. Met het voorliggende bouwplan wordt aan de oude bollenschuur, die op dit moment leeg staat, en zijn directe omgeving een nieuwe invulling gegeven, waardoor het monumentale karakter ook voor de toekomst behouden blijft. Er zijn

geen belemmeringen op het terrein van welstand, monumentenzorg, archeologie, natuurwaarden, externe veiligheid en milieuwaarden. De parkeeropgave kan op het eigen terrein worden gerealiseerd en er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid zijn voldoende gewaarborgd.

Er kan dan ook worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, op grond waarvan de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan als verantwoord kan worden beschouwd.