

Hillegom

Landelijk gebied 1997
2e herziening

bestemmingsplan

hillegom

landelijk gebied 1997, 2^e herziening

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

053400.15895.00

projectnummer:

053400.15895.00

opdrachtleider:

drs. A.Th.M. Hoedemaker

planstatus

datum:

12-03-2009

10-02-2011

status:

ontwerp

vaststelling



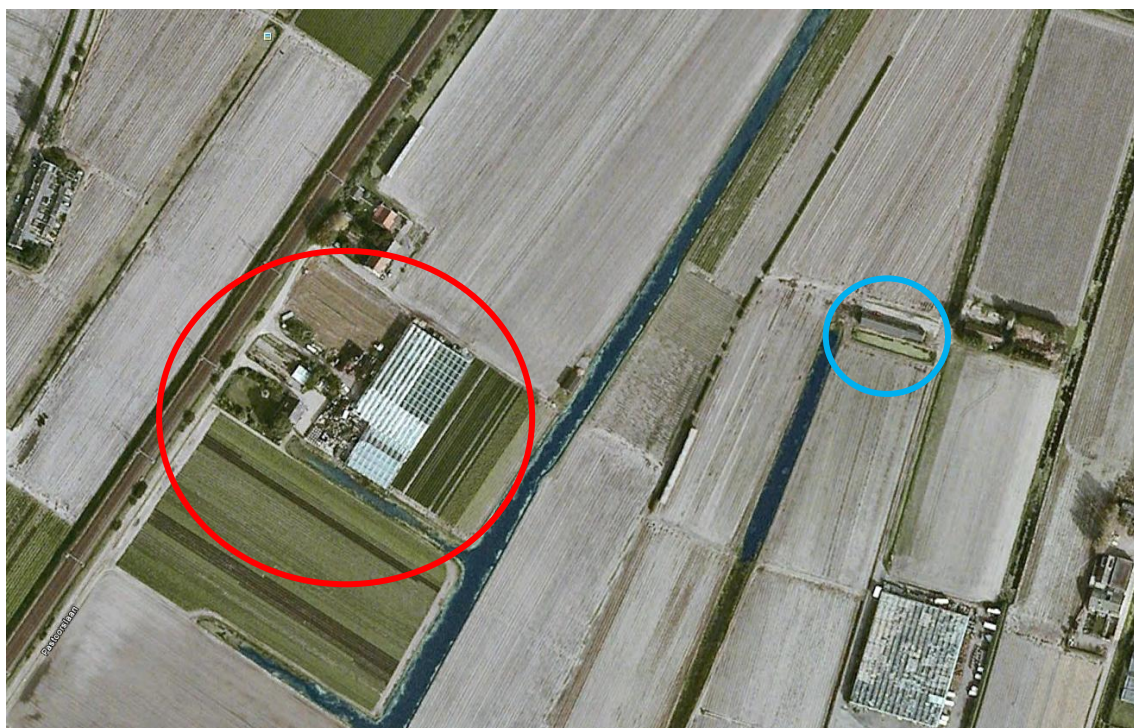
toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
2. Beleidskader	5
3. Voorgenomen ontwikkeling Pastoorslaan 108	7
4. Toetsing aan de nota Ruimte-voor-Ruimte	11
5. Onderzoek milieuaspecten	13
5.1. Verkeerskundige aspecten	13
5.2. Wegverkeerslawaaï	13
5.3. Spoorweglawaaï	14
5.4. Luchtkwaliteit	14
5.5. Bedrijven en milieuhinder	15
5.6. Externe veiligheid	16
5.7. Bodemkwaliteit	16
5.8. Leidingen	17
5.9. Ecologie	17
5.10. Archeologie	19
5.11. Waterhuishouding	20
6. Inhoud van de 2^e herziening	23
7. Uitvoerbaarheid	25
7.1. Economische uitvoerbaarheid	25
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid: inspraak en overleg	25

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek.
2. Overlegreacties.
3. Vaststellingsbesluit.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

Rode cirkel is het bollenteeltbedrijf aan de Pastoorslaan 108
 Blauwe cirkel is de schuur aan de Noorderlaan

1. Inleiding

3

In het landelijk gebied van Hillegom is op de locatie Pastoorslaan 108 een bollenteeltbedrijf gevestigd. De betrokken ondernemer is voornemens het bedrijf op te heffen en met gebruikmaking van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte alle aanwezige bedrijfsgebouwen en kassen te slopen in ruil voor de bouw van één compensatiewoning. Gelijktijdig wordt een verouderde bol-lenschuur, gelegen op een perceel aan de Noorderlaan, gesloopt. Het grondoppervlak van de gesloopte schuur wordt in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte ingezet om de inhoud van de toekomstig te bouwen woning aan de Pastoorslaan te kunnen vergroten.

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 na 1^e herziening, is geen generieke regeling in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voor dit project toegepast kan worden.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling, naar het oordeel van de gemeente, leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied, wil de gemeente medewerking verlenen aan de uitvoering van dit project. Hiertoe is deze 2^e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 opgesteld.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en het provinciale beleidskader dat bepalend is voor de ruimtelijke mogelijkheden die worden geboden. De in deze 2^e herziening opgenomen regeling wordt toegelicht in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 gaat in op de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Hoofdstuk 5 doet verslag van het milieuonderzoek. In hoofdstuk 6 komt ten slotte de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

Het vigerende bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 na 1^e herziening zijn de goedkeuringsbesluiten van Gedeputeerde Staten (GS) van 3 november 1998 en 16 juli 2002 verwerkt, alsmede de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 oktober 2001. Op 13 mei 2008 heeft GS het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 na 1^e herziening, gedeeltelijk goedgekeurd. De onthouding van GS betreft niet de locatie Pastoorslaan 108.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 na 1^e herziening is aan het perceel Pastoorslaan 108 de bestemming Agrarische doeleinden, subbestemming bollenteeltbedrijven (Ab) toegekend (zie figuur 2.1). Ter plaatse is een bouwvlak ingetekend waarbinnen alle bedrijfsgebouwen moeten worden opgericht. Een bedrijfswoning is niet aanwezig en ook niet toegestaan, wat op de plankaart tot uitdrukking is gebracht door het opnemen van de nadere aanwijzing (zw). Aan de gronden die direct grenzen aan de Pastoorslaan is de nadere aanwijzing (z) toegekend. Hier mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen en geen kassen zijnde worden gebouwd.

De voormalige schuur aan de Noorderlaan is niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en daarmee niet positief bestemd, maar wel in de topografische ondergrond aangegeven. Deze schuur heeft een oppervlakte van 250 m².

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied 1997 na 1^e herziening is geen generieke regeling voor toepassing van Ruimte voor Ruimte opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling op het perceel Pastoorslaan 108 is in het kader van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan getoetst aan de op dat moment (2006) geldende nota "Ruimte-voor-Ruimte in Zuid-Holland". Op basis van deze toetsing is geoordeeld dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van deze regeling (zie hoofdstuk 4).

De Ruimte-voor-Ruimteregeling

Op 17 september 2003 is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de nota "Ruimte-voor-Ruimte in Zuid-Holland" vastgesteld. Doel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen die niet in het landelijk gebied passen en de landschappelijke kwaliteit tenietdoen.

In 2005 is het gebruik van de regeling geëvalueerd, naar aanleiding waarvan de regeling op onderdelen is aangepast.

Op basis van de nieuwe regeling Ruimte-voor-Ruimte mogen, ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of kassen (verspreid liggende kassen buiten de concentratiegebieden voor glastuinbouw, met uitzondering van "papieren glas"), onder voorwaarden één of meerdere burgerwoningen worden gebouwd. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- nieuwbouw mag alleen plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert en geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden) op het perceel of in de directe omgeving daarvan;
- voor de sloop van iedere 1.000 m² bedrijfsbebouwing of 5.000 m² kassen kan één woning worden teruggebouwd met een maximum van drie woningen;
- de bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet naar een burgerwoning;
- indien sprake is van sloop op meerdere percelen, dient per perceel minimaal 250 m² bedrijfsbebouwing of 1.000 m² kassen te worden gesloopt;
- voor de maximale inhoud van de compensatiewoning gelden in kwetsbaar agrarisch gebied beperkingen op grond van het provinciale beleid; in het overige agrarisch gebied gelden eventueel beperkingen op grond van gemeentelijk beleid, waarbij als ondergrens een percentage geldt van ontstening van per saldo 90% dan wel ontglazing van per saldo 98%; de inhoudsmaat wordt bepaald door een glijdende schaal, dat wil zeggen dat indien meer dan 1.000 m² (steen) of 5.000 m² (glas) wordt gesloopt, de woning evenredig groter mag zijn;

- bij sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (niet zijnde kassen) dient te worden aangetoond dat de agrarische functie niet meer kan worden vervuld;
- karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- de regeling is van toepassing op gebouwen die zijn gebouwd voor de peildatum van 1 januari 2003;
- uitgangspunt is dat alle bedrijfsbebouwing op het perceel gesloopt wordt;
- de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
- planologisch-juridische medewerking aan de bouw van een compensatiewoning wordt alleen verleend, indien de sloop van de bedrijfsbebouwing voldoende is gewaarborgd. Indien sprake is van sloop van glas wordt planologisch-juridische medewerking slechts verleend in het kader van de herziening van een bestemmingsplan;
- bij gebiedsgerichte toepassing van "Ruimte-voor-Ruimte" is een gebiedsgerichte regeling (maatwerk) mogelijk, op basis van een structuurplan of -visie.

In de provinciale Verordening Ruimte, die op 2 juli 2010 is vastgesteld, is, ter vervanging van de genoemde nota, een nieuwe, sterk vereenvoudigde Ruimte-voor-Ruimteregeling opgenomen. In het ontwerp van de herziening van de Verordening Ruimte d.d. 19 oktober 2010 is een aanvulling op deze regeling opgenomen. Uitgaande van vaststelling van deze herziening luidt de Ruimte-voor-Ruimteregeling voor toepassing ter plekke als volgt:

Ruimte voor Ruimte, de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen dan wel de sanering van sierteelt en de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving vande gesloopte bebouwing of in aansluiting op bestaande bebouwingsclusters, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- *de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd;*
- *voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;*
- *het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;*
- *de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;*
- *de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;*
- *de te slopen kassen zijn gelegen buiten de concentratiegebieden voor de glastuinbouw (met uitzondering van de transformatiegebieden) zoals aangeduid op kaart 2 én de te saneren sierteeltpercelen zijn gelegen buiten de boom- en sierteeltgebieden, zoals aangeduid op kaart 2.*

Een combinatie van fysieke sanering en een financiële bijdrage is mogelijk onder de volgende aanvullende voorwaarden:

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

In het kader van deze 2^e herziening Landelijk Gebied 1997 wordt geconstateerd dat de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Pastoorslaan 108 ook voldoet aan de voorwaarden van de nieuwe provinciale regeling.

3. Voorgenomen ontwikkeling Pastoorslaan 8

7

Uitgangssituatie

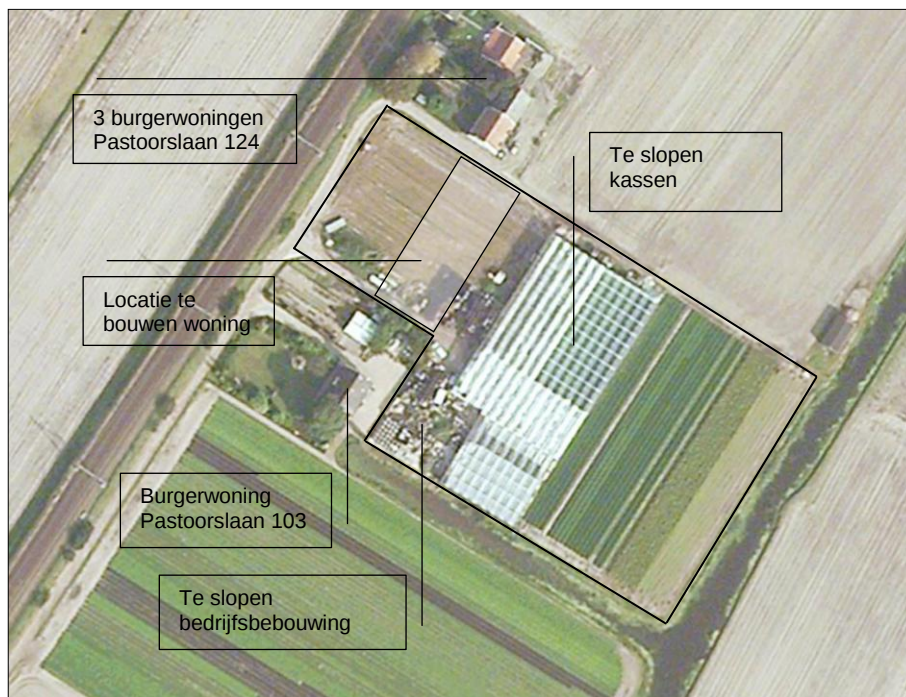
Het huidige bouwvlak is circa 0,65 ha groot (zie figuur 3.1 Luchtfoto plangebied). Op het perceel is in de huidige situatie 2.764 m² glas en 400 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. Het perceel wordt ontsloten vanaf een erfontsluitingsweg in het verlengde van de Pastoorslaan. Op het perceel is geen karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. De schuur op het perceel aan de Noorderlaan heeft een oppervlakte van 250 m².

Voorgenomen ontwikkeling

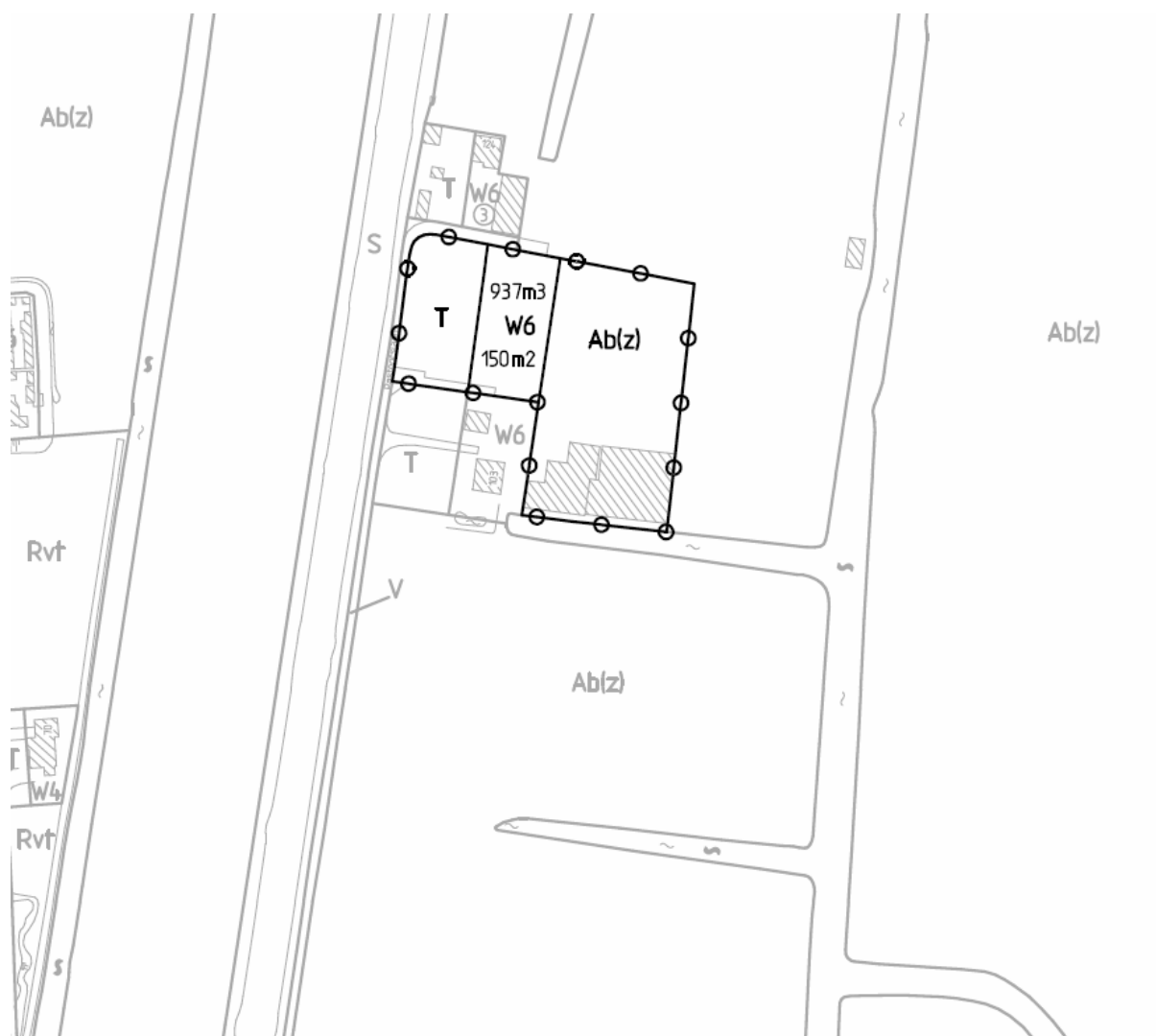
Alle bedrijfsgebouwen en alle glasopstallen op het perceel Pastoorslaan 108 zullen worden gesloopt. Op het perceel wordt ter compensatie van de te slopen bedrijfsgebouwen en kassen één nieuwe woning gebouwd. De voorgevelrooilijn van de nieuw te bouwen woning ligt in het verlengde van de bestaande woning Pastoorslaan 103.

In deze herziening wordt voor de nieuw te bouwen woning een bouwvlak op de plankaart opgenomen met de bestemming Woondoeleinden conform het bestemmingsplan 1^e herziening Landelijk Gebied 1997. Ingevolge de voorschriften (artikel 18) is per woning een maximale inhoudsmaat van 750 m³ toegestaan inclusief uitbouwen. Omdat aanvullend aan de Noorderlaan een verouderde bollenschuur met een oppervlakte van 250 m² is gesloopt, is de gemeente Hillegom, met toepassing van de mogelijkheden die de Ruimte voor Ruimteregeling biedt, bereidt de maximaal toegestane inhoudsmaat van de compensatiewoning te vergroten tot 937 m³ (zie ook hoofdstuk 4). Omdat hiermee wordt afgeweken van de vigerende regeling voor de inhoudsmaat van woningen, wordt deze maximale inhoudsmaat op de plankaart aangegeven en wordt aan artikel 18 lid 3 sub e in het kader van deze 2^e herziening de volgende zinsnede toegevoegd: "indien op de plankaart een grotere inhoudsmaat is aangegeven, mag deze inhoudsmaat als maximaal toelaatbare inhoudsmaat voor de woning (inclusief uitbouwen) worden aangehouden;".

Artikel 18 van de voorschriften van het bestemmingsplan bevat nadere voorschriften betreffende de maatvoering van woningen.



Figuur 3.1 Luchtfoto plangebied



Figuur 3.2 Uitsnede plankaart

In artikel 18 lid 3 sub f van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 na 1^e herziening zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van het gezamenlijk oppervlak van bouwwerken. Aangegeven is dat:

- het gezamenlijk grondoppervlak van de bouwwerken ten hoogste 60% van de oppervlakte van het bouwperceel mag beslaan, met dien verstande dat:
 1. de woning ten hoogste 40% van de oppervlakte van het bouwperceel mag beslaan, tot een maximum van 150 m²;
 2. de bijgebouwen ten hoogste 20% van de oppervlakte van het bouwperceel mogen beslaan, tot een maximum van 50 m².

Op 7 september 2010 heeft de gemeente Hillegom het Afwijkingenbeleid Kruimelgevallen vastgesteld. Dit beleid is op 1 oktober 2010 in werking getreden en heeft ten doel vast te leggen hoe met de bevoegdheid wordt omgegaan om in zogenaamde "kruimelgevallen" van beperkte planologische betekenis af te wijken van de bestemmingsplannen.

Voor de ontwikkeling op het perceel Pastoorslaan 108 is van belang dat voor woningen buiten de bebouwde kom kan worden afgeweken van de vigerende regeling inzake de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen tot een maximale oppervlakte van 150 m² (inclusief aan- en uitbouwen).

In het verlengde hiervan wordt in het kader van deze 2^e herziening voor het perceel Pastoorslaan 108 de maximale oppervlakte van bijgebouwen vergroot tot 150 m². Omdat hiermee wordt afgeweken van de vigerende regeling voor de oppervlakte van bijgebouwen, wordt deze maximale oppervlaktemaat op de plankaart aangegeven en wordt aan artikel 18 lid 3 sub f.2. de volgende zinsnede toegevoegd: "indien op de plankaart een grotere oppervlaktemaat is aangegeven, mag deze oppervlaktemaat als maximaal toelaatbare oppervlakte voor bijgebouwen worden aangehouden."

De gronden die direct grenzen aan de Pastoorslaan krijgen de bestemming Tuin waarop niet gebouwd mag worden.

De overige gronden worden voorzien van de bestemming Agrarische doeleinden, subbestemming bollenteelt (Ab) waarop geen bebouwing is toegestaan. Figuur 3.2 bevat een uitsnede van de plankaart en de voorgenomen bestemmingslegging.

4. Toetsing ontwikkeling Pastoorslaan 108 aan de nota Ruimte-voor-Ruimte in Zuid-Holland

11

Zoals in hoofdstuk 2 reeds is aangegeven, heeft de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling op het perceel Pastoorslaan 108 plaatsgevonden op basis van de nota "Ruimte-voor-Ruimte in Zuid-Holland".

Toepassing van de regeling

De regeling "Ruimte-voor-Ruimte" is bedoeld om de kwaliteit van het landschap in Zuid-Holland te vergroten. Daartoe stimuleert de regeling afbraak van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen, in ruil waarvoor de bouw van woningen met een veel kleinere bouwmassa mogelijk wordt gemaakt.

Omdat op het perceel Pastoorslaan 108 in totaal 2.764 m² kassen en 400 m² bedrijfsbebouwing worden gesloopt, voldoet het initiatief strikt genomen niet aan alle voorwaarden uit de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben in hun brief van 10 oktober 2006 laten weten toch in te stemmen met het verzoek. De reden hiervoor is onder meer het feit dat dit initiatief bijdraagt aan ontglazing van het gebied. Daarnaast zal het bollenteeltareaal uitgebreid worden, waarmee aansluiting wordt gevonden met de omliggende bollenpercelen. Het initiatief draagt dus duidelijk bij aan de verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en daarmee aan de doelstelling van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Het perceel Pastoorslaan 108 is niet gelegen in een kwetsbaar agrarisch gebied. Er zijn dan ook geen provinciale beperkingen ten aanzien van de inhoudsmaat van de nieuw te bouwen woningen van toepassing. Het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 1^e herziening Landelijk Gebied 1997, staat echter een maximale inhoudsmaat van 750 m³ per woning toe.

Door de initiatiefnemer is in 2007 het verzoek ingediend om een extra schuur in het Ruimte-voor-Ruimteproject te betrekken, teneinde de inhoud van de te bouwen compensatiewoning te kunnen vergroten. Deze schuur heeft een oppervlakte van 250 m². De gemeente is bereid aan dit verzoek mee te werken omdat de sloop van de schuur leidt tot versterking van de openheid van het bollenteeltgebied en tot uitbreiding van het beschikbare teeltareaal.

Door de sloop van 250 m² aan bedrijfsbebouwing wordt meer gesloopt dan volgens de Ruimte voor Ruimteregeling noodzakelijk is. Daarom kan met toepassing van de glijdende schaal uit de Ruimte voor Ruimteregeling de maximale inhoudsmaat van de compensatiewoning vergroot worden met ¼ compensatiewoning. De maximale inhoudsmaat van de woning kan hierdoor met 187,5 m³ (¼ van 750 m³) worden vergroot tot 937,5 m³ (afgerond 937 m³).

Landschappelijk inpassing

Aansluitend op de Pastoorslaan ligt parallel langs het spoor een smalle weg die het perceel ontsluit. Deze erfontsluitingsweg ontsluit, naast de woning Pastoorslaan 103, ook het perceel Pastoorslaan 124, waarop in totaal 3 burgerwoningen gesitueerd zijn. Aan de noord-, zuid- en oostzijde grenst het perceel aan open bollengebied.

Door sloop van de bestaande kassen en bedrijfsbebouwing, wordt de openheid van het bollenteeltgebied vanaf de Pastoorslaan en de Nieuweweg aanmerkelijk verbeterd. In noord-zuidrichting ontstaan lange zichtlijnen over de bollanden en de grootschalige openheid van het gebied wordt hier direct beleefbaar. Daarnaast kunnen bestaande teeltarealen worden uitgebreid wat een betere exploitatie mogelijk maakt.

De nieuw te bouwen woning wordt in aansluiting op en in de nabijheid van bestaande woonbebouwing aan de Pastoorslaan gesitueerd en voegt zich daarmee in het bestaande bebouwingspatroon.

Door de sloop van de verouderde bollenschuur aan de Noorderlaan wordt de openheid van het bollenteeltgebied versterkt en wordt een bijdrage geleverd aan het tegengaan van verromming. Gelijktijdig kan na sloop het perceel effectiever gebruikt worden voor de teelt van bollen.

Beeldkwaliteit

De nieuw op te bouwen woning wordt in de rooilijn van de bestaande woning Pastoorslaan 103 gebouwd en voegt zich daarmee in de bestaande bebouwingstructuur.

Met het oog op een goede beeldkwaliteit is het gewenst uit te gaan van:

- bebouwing met eenduidige volumes waarbij de noklijn van het hoofdvolume evenwijdig aan de spoorlijn ter plaatse dient te lopen;
- een rustige architectonische uitwerking, zorgvuldig vormgegeven zonder te overdadige of onnodige details.

Bij de toetsing van de bouwplannen zal de welstandscommissie met name op deze aspecten letten.

Sloop van de bestaande gebouwen

In de nota Ruimte-voor-Ruimte is aangegeven dat de gronden na de sloop van de glasopstallen en bedrijfsbebouwing een passende bestemming dienen te krijgen. In het onderhavige geval wordt aan de gronden gedeeltelijk de bestemming Woondoeleinden en Tuin toegekend. De overige gronden (het grootste deel) worden bestemd voor Agrarische doeleinden, bollenteelt zonder gebouwen (Ab(z)), wat aansluit bij de bollenteeltgronden aan de achterzijde van het perceel. Hiermee is veilig gesteld dat er geen nieuwe bedrijfsbebouwing wordt opgericht.

5. Onderzoek milieuaspecten

13

Ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing van het project is onderzoek uitgevoerd op het gebied van verkeer, milieu, ecologie en archeologie. In dit hoofdstuk wordt hiervan verslag gedaan.

5.1. Verkeerskundige aspecten

Het nieuw te realiseren woning wordt ontsloten door een erfontsluitingsweg in het verlengde van de Pastoorslaan. De Pastoorslaan heeft een maximumsnelheid van 60 km/h. Op de erfontsluitingsweg zal de gemiddelde snelheid naar verwachting lager zijn.

De Pastoorslaan sluit in oostelijke richting aan op de N208 richting Bennebroek en Lisse. Daarnaast sluit de Pastoorslaan in westelijke richting aan op de 1^e Loosterweg, welke aansluit op de N206 richting Bennebroek en Noordwijkerhout. Op de 1^e Loosterweg bedraagt de maximumsnelheid ook 60 km/h.

Aangezien de agrarische bedrijfsbestemming komt te vervallen en een woonbestemming wordt toegevoegd, zal de verkeersaantrekkende werking van het perceel afnemen. Er zal dan ook geen sprake zijn van problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling en/of de verkeersveiligheid op de Pastoorslaan.

Op eigen terrein zal in voldoende mate worden voorzien in parkeerplaatsen voor de eigen behoefte.

Geconcludeerd wordt dat de verkeersontsluiting de uitvoering van het project niet in de weg staat.

5.2. Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h. Als nieuwe woningen of andere nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone zijn voorzien, dient akoestisch onderzoek te worden verricht.

Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De locatie Pastoorslaan 108 bevindt zich niet binnen de 250 m brede geluidszone van de N206, N208 of Pastoorslaan. De locatie valt echter wel in de geluidszone van 250 m van de 1^e Loosterweg. Om deze reden zijn geluidsberekeningen uitgevoerd voor verkeer op de 1^e Loosterweg op basis van Standaard Rekenmethode I (zie bijlage 1).

Voor deze geluidsberekening is uitgegaan van een verkeersintensiteit van 3.600 mvt/etmaal op de 1^e Loosterweg voor het jaar 2007 (verkeersmodel gemeente). Uitgaande van een autonome groei van 1,5% per jaar, levert dit de onderstaande intensiteiten op voor de jaren 2010 en 2017.

Tabel 5.1 Overzicht verkeersintensiteiten

weg	2007	2010	2017
1 ^e Loosterweg Noord	3.600	3.800	4.200

Voor de voertuigverdeling is uitgegaan van een standaard voertuigverdeling op landelijke ontsluitingswegen op basis van algemene kencijfers van dergelijke wegen (zie onderstaande tabel).

Tabel 5.2 Overzicht voertuigverdeling

voertuigverdeling	1 ^e Loosterweg		
	dag	avond	nacht
lichte motorvoertuigen	92%	92%	92%
middelzware motorvoertuigen	6%	6%	6%
zware motorvoertuigen	2%	2%	2%

Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de 1^e Loosterweg de geluidsbelasting aan de gevels van de nieuwe woning maximaal 39 dB bedraagt. Dit is lager dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op basis van het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wgh en dat het aspect wegverkeerslawaaï de uitvoering van het project niet in de weg staat. Een eventuele geluidsprocedure ten aanzien van wegverkeerslawaaï kan achterwege blijven.

5.3. Spoorweglawaaï

Normstelling en beleid

Er bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) langs alle spoorwegen die opgenomen zijn op de kaart behorend bij het Besluit geluidhinder 2006 geluidszones. Binnen de geluidszone van een spoorweg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

De grootte van een geluidszone kan per traject verschillen. Een overzicht van de zone per traject is op basis van de Wet geluidhinder vastgelegd in de Regeling zonekaart spoorwegen. De locatie bevindt zich binnen de 300 m brede geluidszone van het traject Haarlem-Leiden (trajectnummer: 500).

Conclusie

De locatie is binnen de geluidszone van de spoorweg gelegen. In het kader van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 is akoestisch onderzoek verricht om vast te kunnen stellen voor welke bedrijfslocaties de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. In het verlengde daarvan is voor in totaal 16 locaties een verzoek hogere waarde bij het bevoegd gezag ingediend. De locatie Pastoorslaan 108 maakt deel uit van de beoordeelde locaties.

De vaststelling van de hogere waarde wordt op korte termijn verwacht. De vast te stellen hogere waarde ten aanzien van railverkeerslawaaï bedraagt 70 dB.

Geconcludeerd wordt dat het aspect spoorweglawaaï de uitvoering van het project niet in de weg staat.

5.4. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteits-eisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.3 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 5.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 500 woningen.

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

In de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 is bepaald dat de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Voor de gemeente Hillegom bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof 6 µg/m³ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

De ontwikkelingen die met het voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn dusdanig beperkt van aard, dat het Besluit NIBM van toepassing is. Een toetsing aan de grenswaarden kan derhalve achterwege blijven. Bovendien zal, door het verdwijnen van het bestemmingsverkeer van en naar het op te heffen bollenteeltbedrijf en de bouw van één extra burgerwoning, het aantal verkeersbewegingen per saldo waarschijnlijk afnemen. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht wat de luchtkwaliteit ter plaatse van de woning is.

De verkeersintensiteit op de Pastoorslaan (het deel naar het perceel) is dermate laag (maximaal 30 mvt/etmaal) dat de luchtkwaliteit enkel wordt bepaald door het toetsen van de achtergrondconcentraties aan de grenswaarden uit de Wlk. Voor stikstofdioxide gaat het om een jaargemiddelde concentratie van 22 µg/m³ en voor fijn stof om een jaargemiddelde concentratie van 19 µg/m³ en 13 overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde grenswaarde in 2008. Ter plaatse van de woning wordt derhalve ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wlk voldaan.

Conclusie

De Wlk staat de realisatie van de woning niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.5. Bedrijven en milieuhinder

In de directe omgeving van de te realiseren burgerwoning zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd die milieuhinder tot gevolg kunnen hebben. Agrarische bedrijfsbebouwing bevindt zich op een afstand van meer dan 150 m van de geprojecteerde woning, zodat niet te verwachten is dat deze bedrijven in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd zullen wor-

den. Daarnaast zijn in de directe omgeving van de locatie Pastoorslaan 108 reeds burgerwoningen gerealiseerd.

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuhinder de realisering van het project niet in de weg staat en dat ter plaatse van de beoogde woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

5.6. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

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

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Hierbij is de risicocontour van 10^{-6} maatgevend voor nieuwe ontwikkelingen. Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6} -contour (PR).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (PR en GR). In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar. Uit de circulaire blijkt dat op meer dan 200 m afstand vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt voorts dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken.

Onderzoek en conclusie

Volgens de gegevens uit de Risicoatlas Spoor (Ministerie V&W juni 2001) vindt er over de spoorlijn Haarlem-Leiden op zeer beperkte schaal vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het aantal vervoersbewegingen is dermate klein, dat dit geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik op de locatie Pastoorslaan 108. In de directe omgeving van het plangebied vindt verder geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en zijn ook geen inrichtingen gelegen die uit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn.

Geconcludeerd wordt, dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.7. Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in de locatie. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

De provincie hanteert bij de beoordeling van projecten de richtlijn dat voorafgaand aan de formele besluitvorming over het project ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht. Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek en conclusie

Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹⁾. Uit de resultaten blijkt dat de boven- en ondergrond niet verontreinigd zijn. In het grondwater is een lichte verontreiniging met arseen en chroom aangetroffen. Deze lichte verontreiniging vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

Het aspect bodem staat de realisatie van de beoogde woning niet in de weg.

5.8. Leidingen

Er zijn op de locatie en zijn directe omgeving geen planologisch relevante leidingen gelegen.

5.9. Ecologie

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het beleid van rijk, provincie en gemeente, en aan het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald.

Voor zover de beoogde ontwikkelingen en het toetsingskader ecologisch onderzoek noodzakelijk maken, zijn de uitkomsten en de conclusies in deze paragraaf weergegeven.

Bestaande situatie

De locatie Pastoorslaan 108 bestaat deels uit verhard terrein met agrarische bedrijfsgebouwen en kassen en voor een deel uit bollenteeltgrond.

Beoogde ontwikkelingen

De aanwezige kassen en bedrijfsbebouwing zullen worden gesloopt. De vrijgekomen gronden zullen gebruikt worden voor de bouw van één woning en voor de bollenteelt op open grond.

De werkzaamheden bestaan uit:

- verwijderen bebouwing (bedrijfsgebouwen en kassen);
- grondwerkzaamheden;
- bouwwerkzaamheden voor woningbouw.

Toetsingskader

Beleid

De locatie vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of Natura 2000-gebied. Het maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). In de nabijheid van het plangebied zijn echter wel onderdelen van de PEHS aanwezig. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

Normstelling

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij 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, met name genoemde soorten, de

1) IDDS, Rapport betreffende een verkennend bodemonderzoek Pastoorslaan 108 te Hillegom, 28 februari 2007.

verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor – voor zover vereist – geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

Onderzoek

Soortenbescherming

Het plangebied ligt op 500 m van de ecologische verbindingszone "Leidsche Trekvaart" en op 700 m van het natuurgebied "Vogelzang". Door reeds aanwezige infrastructuur en bebouwing zullen de werkzaamheden in het plangebied geen negatief effect hebben op de hier aanwezige of gewenste natuurwaarden.

Soortenbescherming

De locatie bestaat voornamelijk uit bedrijfsgebouwen, kassen en bollenteeltgronden. Volgens de verspreidingsgegevens (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997 en www.ravon.nl) zijn onderstaande soorten naar verwachting aanwezig.

Planten

Volgens het Natuurloket zijn planten goed onderzocht en zijn er beschermde planten binnen het betreffende kilometerhok aangetroffen. Gezien de voorkomende biotopen (glasopstanden, bollenteelt en bebouwing) en het intensive beheer is het aannemelijk dat er geen beschermde plantensoorten op het betrokken perceel voorkomen. Waarschijnlijk zijn de waarnemingen in het spoortalud gedaan.

Vogels

Het Natuurloket geeft aan dat broedvogels slecht onderzocht zijn binnen het betreffende kilometerhok. Mogelijk hebben kleine vogelsoorten als koolmees, pimpelmees, heggemus en roodborst broedplaatsen in de struiken en bomen. In de sloten zijn watervogels als meerkoet, wilde eend en waterhoen te verwachten.

Zoogdieren

Volgens de gegevens van het Natuurloket zijn zoogdieren matig onderzocht. Er zijn twee soorten zwaar beschermde zoogdieren aangetroffen. Waarschijnlijk gaat het hier om vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger). Mogelijk maakt een deel van de planlocatie deel uit van de vliegroute van deze soorten (watergang ten oosten van het plangebied of de spoorbaan). Vaste verblijfplaatsen zijn niet te verwachten in de kassen, aangezien deze niet geschikt zijn als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. De bedrijfsbebouwing zou wel geschikt kunnen zijn. Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden dient de bebouwing op de aanwezigheid van vleermuizen gecontroleerd te worden. Mogelijk komen algemene soorten als veldmuis, dwergmuis of konijn voor in de nabijheid van het plangebied.

Amfibieën

Amfibieën zijn volgens het Natuurloket niet onderzocht binnen het betreffende kilometerhok. Mogelijk hebben algemene amfibieën als de bruine kikker of gewone pad leefgebieden binnen het plangebied, zij het in lage getale. Voortplantingswater ligt buiten het plangebied.

Ook de zwaar beschermde rugstreeppad is in de nabije omgeving aangetroffen. De verwachting is dat deze soort op dit moment geen gebruik zal maken van de locatie, maar bij uitvoering van grondwerkzaamheden is het mogelijk dat rugstreeppadden uit de omgeving aangetrokken worden.

Overige soorten

Het Natuurloket geeft aan dat er geen onderzoek is gedaan binnen de betreffende kilometer-hokken naar vissen. In het plangebied zijn geen biotopen voor vissen (water) aanwezig.

In tabel 5.4 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen de locatie (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 5.4 Beschermde soorten in de locatie en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw (categorie 1)	ontheffingsregeling Ffw	
	licht beschermde soort (categorie 2)	zwaar beschermde soort (categorie 3)
veldmuis, dwergmuis, konijn	alle inheemse vogels	alle vleermuizen
bruine kikker en gewone pad		

Toetsing

Soortenbescherming

De grond- en bouwwerkzaamheden leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. Voor deze ingrepen zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 van tabel 5.4 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli) worden opgestart is er qua vogels (met uitzondering van de patrijs) evenmin strijdigheid met de Flora- en faunawet.

De zwaar beschermde rugstreeppad (categorie 3) is in de nabije omgeving aangetroffen. Deze soort wordt aangetrokken door verse graafwerkzaamheden. Indien deze zwaar beschermde soort zich vestigt binnen de locatie zal een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd moeten worden. Om vestiging van deze soort (en daarmee een ontheffingprocedure) te voorkomen dienen de werkzaamheden in de tijd op elkaar aan te sluiten.

Conclusie

Voor de Flora- en faunawet geldt dat de grond- en bouwwerkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen opgestart dienen te worden. Vooraf aan de grondwerkzaamheden dient er rekening gehouden te worden met het mogelijk voorkomen van rugstreeppadden (zie voorgaande maatregelen).

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

5.10. Archeologie

Op grond van de Monumentenwet 1988, zoals gewijzigd met de Wet archeologische monumentenzorg, wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, via www.kich.nl) en de Cultuurhistorische Waardenkaart van Zuid-Holland (www.chs.zuid-holland.nl) geven aan dat het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge kans op archeologische sporen.

Met het oog hierop is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd (Becker & van de Graaf, maart 2007). Uit het veldonderzoek is gebleken dat de betreffende gronden in het

verleden zijn afgegraven, waardoor archeologische sporen niet (meer) aanwezig zijn. Archeologisch vervolgonderzoek is derhalve niet nodig.

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

5.11. Waterhuishouding

Watertoets en Waterbeheer

De watertoets is een wettelijk verplichte procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het kader van de verplichte watertoets is over deze ruimtelijke ontwikkeling overleg gevoerd met de waterbeheerder, waarna de opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in de waterparagraaf.

Het Hoogheemraadschap heeft per brief ingestemd met de ontwikkelingen (kenmerk 08.30305 op 10 september 2008).

Beleid waterbeheer

De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat, mede gezien de klimaatveranderingen, op een duurzamer wijze met het waterbeheer dient te worden omgegaan. De speerpunten voor een duurzaam waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging, het afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen.

In het Waterbeheerplan 2006-2009 wordt beschreven wat het Hoogheemraadschap van Rijnland wil bereiken, hoe het waterschap dat wil doen en welke kosten en/of personele inzet daarmee gemoeid is. In het plan zijn strategische doelen geformuleerd (veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water) en per strategisch doel zijn concrete maatregelen benoemd. Voor Hillegom heeft het waterschap echter geen concrete maatregelen geformuleerd in het Waterbeheerplan.

Huidige situatie waterhuishouding

De locatie ligt ten noordwesten van de kern Hillegom. Momenteel bevinden zich hier circa 2.775 m² kassen en 400 m² bedrijfsbebouwing. Naast de bebouwing is circa 550 m² verhard in de vorm van bestrating, het resterende deel van het perceel is onverhard. Het perceel is aangesloten op een gemengd rioolstelsel¹. Het perceel ligt in boezemland, waar een peil van NAP - 0,6 m gehandhaafd wordt.

De maaiveldhoogte van het perceel ligt op circa NAP 0 m en de bodem bestaat uit zand. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt minder dan 0,4 m beneden het maaiveld, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand tussen 0,5 en 0,8 m beneden het maaiveld ligt. Langs de zuidzijde van het perceel loopt een watergang, dit is een hoofdwatgang. De watergang worden niet aangemerkt als KRW-waterlichaam en het is niet bekend wat de waterkwaliteit van de watergangen is. Binnen of langs het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen.

Ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot beleid

Het voornemen is om de bestaande kassen en bedrijfsgebouwen (totale oppervlakte circa 3.175 m²) te slopen en vervolgens een nieuwe woning te bouwen met een oppervlakte van maximaal 200 m². De hoeveelheid verharding in de vorm van bestrating blijft als gevolg van de ontwikkeling naar verwachting gelijk aan de huidige situatie. Het bebouwd oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling af. Om die reden is compensatie in de vorm van oppervlaktewater niet nodig.

Voor de bouw van de woning is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Het geniet de voorkeur om afstromend hemelwater van schone oppervlakken direct af te koppelen op de watergang aan de zuidzijde van het per-

ceel. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Voor het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater dient een vergunning op grond van de Keur en de Wet verontreiniging oppervlaktewateren te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

6. Inhoud van de 2^e herziening

23

In het kader van deze 2^e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 vinden de volgende wijzigingen plaats.

Nieuw Wro

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Als gevolg van het overgangsrecht Invoeringswet Wro blijft op het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 na 1^e herziening, de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van toepassing. Dit leidt tot de volgende juridische technische aanvulling.

Op grond van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelden standaardbepalingen voor de dubbeltelbepalingen en het overgangsrecht. De nieuwe dubbeltelbepaling wijkt qua formulering, maar niet qua inhoud af van de dubbeltelbepaling in artikel 3 van de voorschriften. Om deze 2^e herziening op dit punt te voldoen aan het Bro wordt artikel 3 lid 2 van de voorschriften vervangen door de nieuwe formulering uit artikel 3.2.4 Bro.

Het nieuwe Bro heeft ook standaardbepalingen voor het overgangsrecht in bestemmingsplannen. Deze wijken op detailniveau af van de huidige artikelen 30 en 31 van de voorschriften. Het zonder meer vervangen van het overgangsrecht in het bestemmingsplan Landelijk Gebied, na 1^e herziening, door de nieuwe bepalingen uit het Bro, kan daardoor in concrete gevallen tot onvoorziene en ongewenste uitkomsten leiden voor de gronden in het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997, waarvoor deze 2^e herziening niet is bedoeld. Om deze reden worden de artikelen 30a en 31a aan de voorschriften toegevoegd, die ertoe strekken het nieuwe overgangsrecht uitsluitend te laten gelden voor de gronden waarop deze 2^e herziening van toepassing is. Hierdoor voldoet deze 2^e herziening ook wat betreft het overgangsrecht aan de nieuwe Wro en het nieuwe Bro.

Voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 na 1^e herziening, worden als volgt gewijzigd.

1. Artikel 3 lid 2 wordt vervangen door:

"Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing."

2. Aan artikel 18 lid 3 sub e wordt de volgende zinsnede toegevoegd:

"Indien op de plankaart een maximale inhoudsmaat is aangegeven geldt, in afwijking van het hiervoor bepaalde, deze inhoudsmaat als maximaal toelaatbare inhoudsmaat voor de woning (inclusief uitbouwen)."

3. Aan artikel 18 lid 3 sub f.2 wordt de volgende zinsnede toegevoegd:

"indien op de plankaart een grotere oppervlaktemaat is aangegeven, mag deze oppervlaktemaat als maximaal toelaatbare oppervlakte voor bijgebouwen worden aangehouden."

4. Na artikel 30 wordt een nieuw artikel 30a ingevoegd, luidende:

"Artikel 30a Overgangsrecht gebruik 2^e herziening

In afwijking van het bepaalde in artikel 30 geldt voor de gronden zoals opgenomen op de plankaart van de 2^e herziening van dit plan, het volgende overgangsrecht gebruik:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan".

5. Na artikel 31 wordt een nieuw artikel 31a ingevoegd, luidende:

"Artikel 31a Overgangsrecht bouwen 2^e herziening

In afwijking van het bepaalde in artikel 31 geldt voor de gronden zoals opgenomen op de plankaart van de 2^e herziening van dit plan, het volgende overgangsrecht bouwen:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. eenmalig kan ontheffing worden verleend van het bepaalde in dit lid onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan".

6. In artikel 33 wordt de zinsnede "eerste herziening" vervangen door "na eerste en tweede herziening".

Voor het overige blijven op de in deze herziening betrokken gronden de voorschriften van toepassing van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997, na 1^e herziening.

De plankaart

De bestemmingslegging van het perceel Pastoorslaan 108 is aangepast op de wijze als in de toelichting bij deze 2^e herziening is aangegeven.

Voor het perceel aan de Noorderlaan, waar een bollenschuur is gesloopt is een aanpassing van de plankaart niet noodzakelijk, omdat de betreffende schuur niet bestemd is in het vigerende bestemmingsplan.

7.1. Economische uitvoerbaarheid

In deze 2^e herziening worden bedrijfsgebouwen en kassen gesloopt en wordt ter plaatse één nieuwe woning gerealiseerd. Het betreft een particulier initiatief bij de uitvoering waarvan de gemeente niet in financieel-economische zin betrokken is. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Op grond van beschikbare gegevens is de gemeente van oordeel dat het project economisch uitvoerbaar is.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid: inspraak en overleg

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening ex artikel 3.1.1 Bro zijn belanghebbenden over de inhoud van de 2^e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 geïnformeerd en in staat gesteld hun reacties kenbaar te maken.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het ontwerp van de 2^e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 van 19 maart 2009 tot en met 29 april 2009 (zes weken) ter inzage gelegen in de gemeentewinkel. Er zijn door belanghebbenden geen zienswijzen ingediend.

Daarnaast is het ontwerp van de 2^e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan belanghebbende instanties en personen. Het Ministerie van VROM en de provincie Zuid-Holland hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het plan en hebben verder geen opmerkingen ingediend. In bijlage 2 zijn deze brieven opgenomen.

Hiermee is er vanuit maatschappelijk oogpunt geen belemmering om het plan vast te stellen.



bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1. Akoestisch onderzoek

1

Pastorslaan 108

8051.22918.00

Ontvanger : Ontvanger Waarneemhoogte [m] : 4,5

Rijlijn : 1e Loosterweg

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 170,00
 Verhardingsbreedte [m] : 3,00 Afstand schuin [m] : 170,04
 Bodemfactor [-] : 0,97 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : Referentie - Referentiewegdek

Q_etmaal : 4200,00
 % Daguur : 6,70
 % Avonduur : 2,70
 % Nachtuur : 1,10

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,50	0,50	0,50	60	0,00	50,27	48,32	42,42
2	Lichte Motorvoertuigen	91,50	91,50	91,50	60	0,00	72,28	68,33	64,43
3	Middelzware Motorvoert...	6,00	6,00	6,00	60	0,00	66,42	62,47	58,57
4	Zware Motorvoertuigen	2,00	2,00	2,00	60	0,00	64,52	60,58	56,88
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	60	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			73,84	69,89	66,00
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 0,00 LAeq, dag : 43,47
 C_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 39,53
 D_afstand : 22,31 LAeq, nacht : 35,63
 D_lucht : 1,02 Etmaalwaarde excl. Art.6 (103) : 46
 D_bodem : 4,51 Etmaalwaarde incl. Art.6 (103): 5,0 dB(A) : 41
 D_meteo : 2,54 Lden : 44,47

Bijlage 2. Overlegreacties

1

Van: Tineke Veenbaas [Tineke.Veenbaas@minvrom.nl]

Verzonden: dinsdag, mei 12-2009 9:45 AM

Aan: Sara Polle

Onderwerp: bplan buitengebied 2e herziening

Aan Sara Polle,

Ik heb het bestemmingsplan buitengebied Hillegom 2e herziening bekeken. Ik heb daar vanuit het oogpunt van VROM-belangen geen opmerkingen over.

Met vriendelijke groet,

Tineke Veenbaas
coördinator ruimtelijke ordening

Ministerie van VROM

VROM-Inspectie

Regionale afdeling Zuid-West

Groothandelsgebouw, Ingang C Eerste verdieping | Weena 723 | Rotterdam

Postbus 29036 | 3001 GA | Rotterdam

T 010-2244495 (algemeen 010-2244444)

F 010-2244499

tineke.veenbaas@minvrom.nl

1.1. Post In - 3730



GEMEENTE HILLEGOM			
Naam:			
Datum: 08 MEI 2009			
Kantoor		afgelezen	
Ro			

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
E. Privé
T 070 - 441 73 47
e.prive@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en wethouders
van Hillegom

Datum **07 MEI 2009**

Ons kenmerk
PZH-2009-357738
Uw kenmerk
-
Bijlagen

Onderwerp

Artikel 3.8 Wro; ontwerpbestemmingsplan Landelijk
Gebied 2e herziening, Pastoorlaan 108

Geacht college,

In het kader van het vooroverleg hebben wij in 2006 aangegeven dat wij konden instemmen met voorliggende ontwikkeling.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied 1997 2^e herziening" is overeenkomstig het principe-verzoek dat op 18 juli 2006 aan ons is voorgelegd. Bij brief van 10 oktober 2006 kenmerk DRM/ARW/06/7334, heeft ons college kenbaar hebben gemaakt met het plan te kunnen instemmen.

Er is voor dan ook geen aanleiding om tegen onderhavige ontwikkeling zienswijze in te dienen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

mr. C. Verwijs
hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bussen 18,
22, 65 stoppen dichtbij
het provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerplaats voor
auto's is beperkt.

VERZONDEN - 7 MEI 2009

PZH-2009-357738 dd. 07-05-2009

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 1 van 2

1.1. Post In - 3730



Ons kenmerkPZH-
2009-357738

Afschrift aan
- De VROM-Inspectie

Bijlage 3. Vaststellingsbesluit

1

B&W-vergadering 27-01-2009 3. Bestuur - 1929

GEMEENTE HILLEGOM

Hoofdstraat 115, 2181 EC Hillegom T 14 0252
Postbus 32, 2180 AA Hillegom F 0252 - 537 290
E info@hillegom.nl
I www.hillegom.nl

Nr. 3. Bestuur\1929
B&W-besluit 4-01-2011
Informatiebijeenkomst
Voorronde
Raad 10-02-2011
Agendanummer 15d

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 2e herziening

Wij stellen voor:

- Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 2e herziening vast te stellen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Bestaand kader/doelstelling:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Provinciale verordening ruimte, artikel 2, lid 2, onder a
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 1e herziening
- Ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied 1997 2e herziening (vastgesteld door de raad op 12 maart 2009)

Inleiding:

In het landelijk gebied van Hillegom is op de locatie Pastoorlaan 108 een bollenteeltbedrijf gevestigd. De betrokken ondernemer is voornemens het bedrijf op te heffen en met gebruikmaking van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte alle aanwezige bedrijfsgebouwen en kassen te slopen in ruil voor open landschap (dat gebruikt gaat worden voor bollenteelt) en de bouw van één compensatiewoning. Gelijktijdig wordt een verouderde bollenschuur gelegen op een perceel aan de Noorderlaan gesloopt. Dit voornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 en de 1e herziening. Om deze ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 2e herziening opgesteld.

Het college heeft besloten om mee te werken aan het verzoek tot toepassing van de provinciale regeling ruimte voor ruimte met betrekking tot de Pastoorlaan 108 en een schuur aan de Noorderlaan. Hiertoe is de bestemmingsplanprocedure gestart. Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijk ordening toegezonden aan de overlegpartners. Het ministerie van VROM en de provincie Zuid-Holland hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het plan en verder geen opmerkingen te hebben. Vervolgens is het plan op grond van artikel 3.8 Wro vrijgegeven voor het indienen van zienswijzen. Het plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om te reageren op dit plan.



B&W-vergadering 27-01-2009 3. Bestuur - 1929

Argumenten:**1. Verbetering landschappelijke kwaliteit**

De regeling ruimte voor ruimte maakt het landschap opener. De huidige bebouwing is gelegen in het zicht. De compensatiewoning wordt teruggebouwd tussen de bestaande bebouwing aan de Pastoorslaan (langs het spoor). Het gebied dat vrijkomt wordt straks benut als bollengrond.

2. Het plan past niet binnen het vigerend planologisch regiem

De toepassing van de regeling ruimte voor ruimte is niet voorzien in het vigerende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan is noodzakelijk om de ontwikkelingen mogelijk te maken.

3. Er zijn geen zienswijzen ingediend

Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

4. Er is geen exploitatieplan vereist

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12, lid 1 en lid 3 Wro een exploitatieplan te worden vastgesteld. In dit geval is dit echter niet nodig. Het betreft een particulier initiatief bij de uitvoering waarvan de gemeente niet in financieel-economische zin betrokken is. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Krachtens artikel 6.12, lid 2 kan in dit geval besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen.

Financiële dekking:

n.v.t.

Urgentie:

Geen.

Kanttekeningen:

Binnen 2 weken na vaststelling wordt het bestemmingsplan conform artikel 3.8 lid 3 Wro ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn van terinzagelegging is beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk. Dit is echter niet te verwachten omdat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop
secretaris

drs. A. Mans
voorzitter

Ter inzage gelegd:

- Bestemmingsplan Landelijk gebied 1997, 2e herziening

Informatie bij: mw. M. van der Zwan, m.vanderzwan@hillegom.nl, tel.nr. (0252) 537 304

B&W-vergadering 27-01-2009 3. Bestuur - 1929

GEMEENTE HILLEGOM

Hoofdstraat 115, 2181 EC Hillegom T 14 0252
Postbus 32, 2180 AA Hillegom F 0252 - 537 290
E info@hillegom.nl
I www.hillegom.nl

Nr.	3. Bestuur\1929
B&W-besluit	04-01-2011
Informatiebijeenkomst	--
Voorronde	--
Raad	10-02-2011
Agendanummer	15d

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 2e herziening

De Raad van de gemeente Hillegom,
gelezen het voorstel van de burgemeester en wethouders,

RAADSBSLUIT

besluit:

- Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 2e herziening vast te stellen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van 10 februari 2011.

drs. P.M. Hulspas-Jordaan
griffier

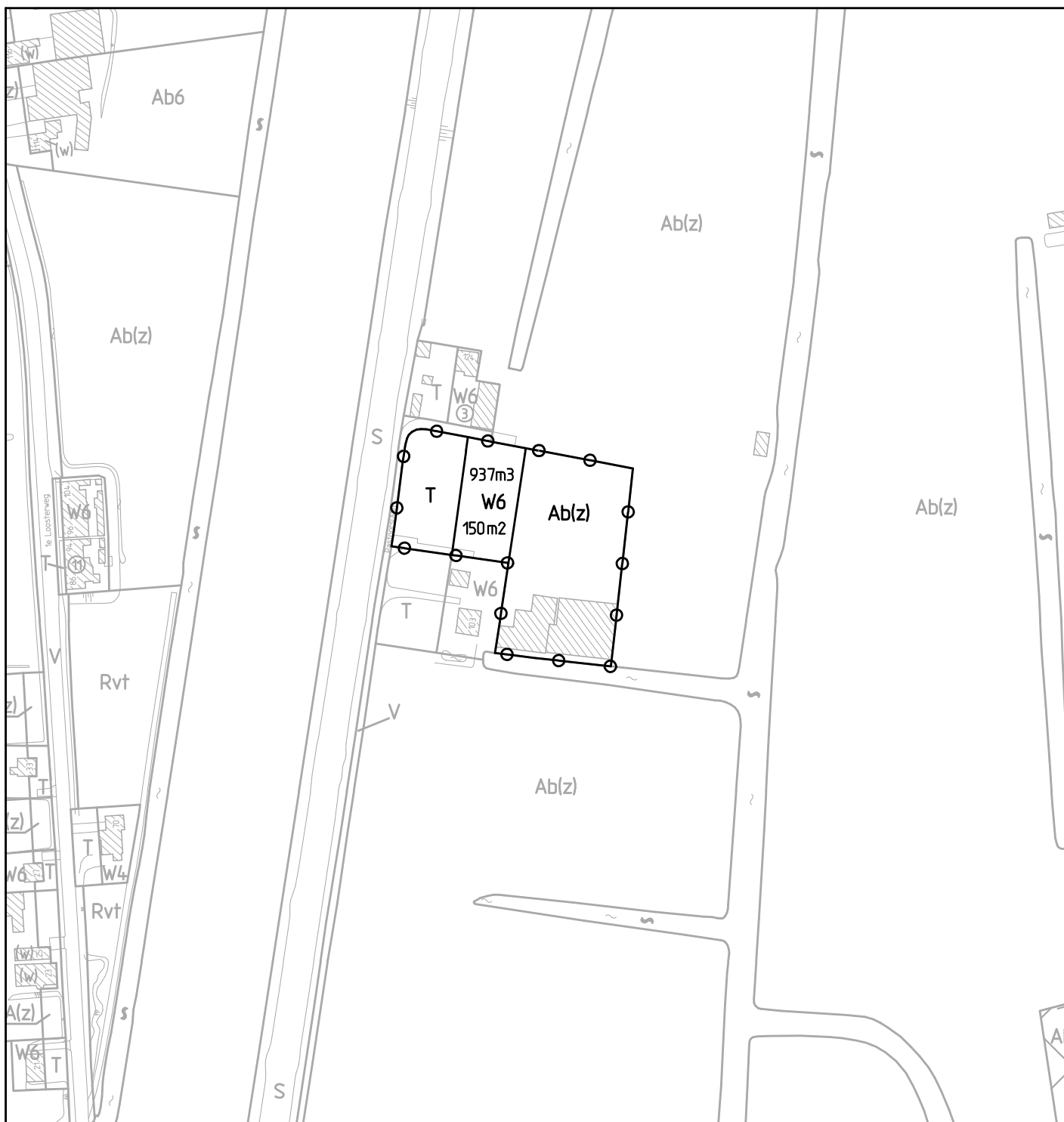


drs. A. Mans
voorzitter





kaart(en)



BESTEMMINGEN

	Subbestemmingen	Nadere aanwijzingen
A	AGRARISCHE DOELEINDEN	
W	WOONDOELEINDEN	
T	TUINEN	

OVERIGE AANDUIDINGEN

cijfer bij letteraanduiding is maximale goot- c,q- boeibordhoogte in meters

937m3 maximale inhoudsmaat woning
150m2 maximale oppervlaktemaat bijgebouwen

—○— grens van de 2e herziening

onderwerp : landelijk gebied 1997 2e herziening		schaal 1: 2500		
onderdeel : bestemmingsplankaart (uitsnede) (blad 1 - noord)		 noordpijl		
datum	12-03-2009	gecontroleerd		formaat 900x1155 tekeningnummer Sxx-xx-xxx
raad	10-02-2011	gew.	datum	
G.S.				
ABR RvS				
Gemeente Hillegom				
053400-15895-00		getekend: f.t.		
01.				