

Gemeente Hillegom



BESTEMMINGSPLAN 'STATIONSWEG 1 EN OMGEVING'

ONTWERP

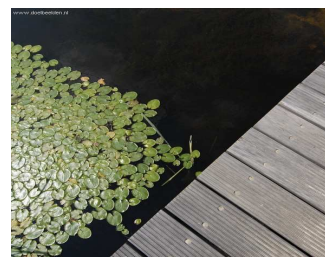
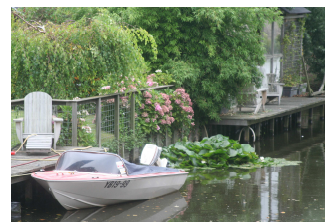
17 OKTOBER 2008

Vastgesteld op 14 mei 2009



VAN OOSTEN RUIMTELIJKE PLANONTWIKKELING BV

ONDERDEEL VAN DE ACTAJURIGROEP B.V.



Gemeente Hillegom



BESTEMMINGSPLAN

‘STATIONSWEG 1

EN OMGEVING’

ONTWERP

Datum: 17 oktober 2008

Vastgesteld door de raad van de gemeente Hillegom bij besluit van

de voorzitter,

de raadsgriffier,

....

....

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Doel van het bestemmingsplan	9
1.3 Ligging en plangrenzen	9
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	10
1.5 Huidige situatie	11
Hoofdstuk 2 Beleidskader	13
2.1 Europees en Rijksbeleid	13
2.2 Provinciaal beleid	13
2.3 Regionaal beleid	15
2.4 Gemeentelijk beleid	16
2.5 Conclusie	18
Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden	19
3.1 Stedenbouwkundige structuur	19
3.2 Bebouwingsstructuur	19
3.3 Verkeersstructuur	23
Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten	25
4.1 Bodem	25
4.2 Geluid	25
4.3 Geurhinder	25
4.4 Luchtkwaliteit	26
4.5 Externe veiligheid en calamiteiten	26
4.6 Natuur en landschap	27
4.7 Cultuurhistorie en archeologie	28
Hoofdstuk 5 Water	31
Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten	33
6.1 Algemeen	33
6.2 Bestemmingen	33
6.3 Bouw- en gebruiksregels	33
6.4 Bestemmingen	34
6.5 Overige algemene regels	35
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	37
7.1 Economische uitvoerbaarheid	37
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 8 Vooroverleg en zienswijzen	38

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	41
Artikel 1 Begrippen	41
Artikel 2 Wijze van meten	47
Artikel 3 Overschrijding van bouwgrenzen	49
Artikel 4 Toegestane bebouwing	51
Artikel 5 Bestaande afstanden en maten	53
Artikel 6 Ondergronds bouwen	55
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	57
Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied	57
Artikel 8 Water	59
Artikel 9 Wonen	61
Hoofdstuk 3 Algemene regels	63
Artikel 10 Karakteristieke bouwwerken	63
Artikel 11 Algemene gebruiksbepalingen	65
Artikel 12 Algemene ontheffingsregels	67
Artikel 13 Antidubbeltelregel	69
Artikel 14 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	71
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	73
Artikel 15 Overgangsrecht	73
Artikel 16 Slotregel	75

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor een perceel nabij de Stationsweg en de Sixlaan te Hillegom is het verzoek ontvangen voor het ontwikkelen en oprichten van drie vrijstaande villa's die onder particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld worden. Recent is voor het plangebied via een vrijstellingsprocedure de bouw van een drietal villa's mogelijk gemaakt. De markt blijkt echter geschikter voor een ander soort woningbouw op deze locatie.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft als doel om de ontwikkeling van een drietal vrijstaande woningen die onder particulier opdrachtgeverschap wordt uitgevoerd, mogelijk te maken.

1.3 Ligging en plangrenzen

Het perceel waarop de voorgenomen ontwikkeling zal plaatsvinden is gelegen aan de Stationsweg, kadastraal bekend als Hillegom, sectie A, nrs 2585 en 7792 ten zuiden van de zuidelijk van de Stationsweg gesitueerde bebouwing. Het perceel is momenteel een voornamelijk braakliggend stuk grond en wordt globaal gezien omgeven door de Stationsweg ten noorden, de Hillegommer Beek ten oosten en sportvelden ten zuiden en ten westen.



Figuur 1: ligging plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

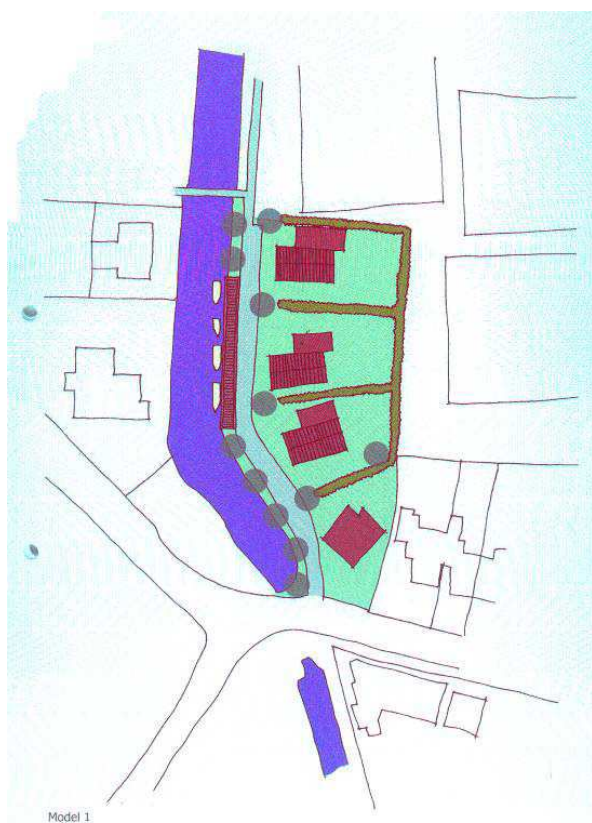
Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan De Zanderij. Het bestemmingsplan De Zanderij is op 5 februari 2008 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde staten van Zuid-Holland. Aan het gedeelte van het bestemmingsplan dat betrekking heeft op het plangebied is geen goedkeuring onthouden. Het bestemmingsplan Zanderij is nog niet onherroepelijk.

In het bestemmingsplan De Zanderij is voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 3 ruime villa's. De woning Stationsweg 1 is positief bestemd.

In de toelichting van het bestemmingsplan De Zanderij is het volgende opgenomen over het plangebied:

Nieuwbouw achter Stationsweg 1 (kavel 7792 en 2595)

Conform het collegebesluit van 4 januari 2005 (nr. 14135) staat de gemeente de bouw van drie vrijstaande woningen toe achter de bestaande woning aan de Stationsweg 1. In een toelichting bij het uitwerkingsmodel (voor model zie figuur 2) is aangegeven dat bij nadere uitwerking van de plannen concrete stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld dienen te worden. Verder zijn voor de bouw van deze woningen voorwaarden gesteld. De eerste voorwaarde is dat er een route gecreëerd moet worden die zowel de drie woningen op de Stationsweg ontsluit als een openbare route voor het langzaam verkeer vanuit het sportpark vormt. Het profiel van deze weg moet anders ingericht zijn als de Stationsweg en een groener karakter hebben dan de Stationsweg. De tweede voorwaarde is dat de toekomstige woningen qua bouwvolume, architectuur en materiaalgebruik moeten aansluiten op de groene structuur die aanwezig is op de Sixlaan.



Figuur 2: Oorspronkelijk model inrichting plangebied in bestemmingsplan De Zanderij

1.5 Huidige situatie

Het huidige beeld langs de Stationsweg en Sixlaan bestaat voornamelijk uit karakteristieke (villa)bebouwing op groene kavels. Het bestaande pand aan de Stationsweg 1 maakt hier duidelijk onderdeel van uit. Het plangebied, zoals dit is omschreven in paragraaf 1.1 betreft momenteel een (voornamelijk) braakliggend stuk grond.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Europees en Rijksbeleid

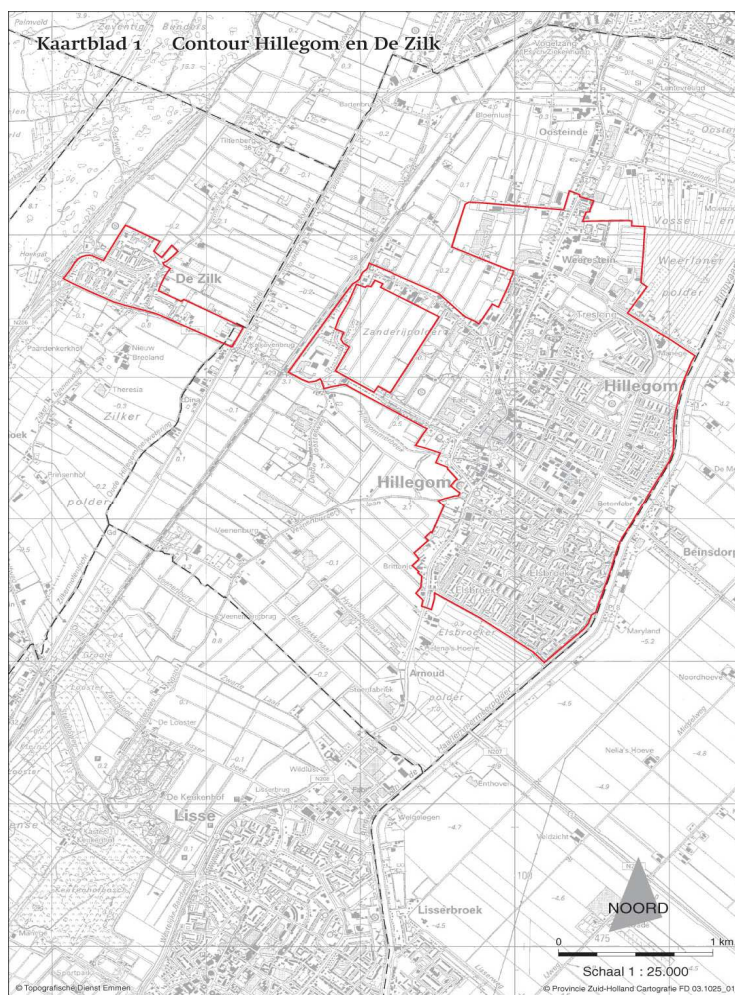
De **Nota Ruimte** bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Vooruitlopend op de vaststelling van de concept Nota Ruimte kan in huidige plannen reeds geanticipeerd worden op dit nationaal ruimtelijk beleid.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De gemeente Hillegom is als onderdeel van de bollenstreek op de PKB-kaart 1 (economie en landbouw) aangewezen als 'greenport'. Reden hiervoor is het belangrijke aandeel van de Nederlandse tuinbouwketen in de wereldhandel van voedingstuinbouw- en sierteeltproducten. In de aangewezen 'greenports' heeft de ontwikkeling van de tuinbouw en de daaraan verbonden kennisinstellingen, logistieke en dienstverlenende bedrijvigheid geleid tot een zeer sterke internationale concurrentiepositie. Het rijksbeleid is erop gericht de ruimtelijke ontwikkeling van de 'greenports' zodanig te sturen, dat hun functie als 'greenport' ook op de lange termijn blijft behouden en/of wordt versterkt. Aan dit beleid wordt tegemoet gekomen door bebouwing te weren in het bollengebied en te verdichten in bestaand stedelijk gebied.

2.2 Provinciaal beleid

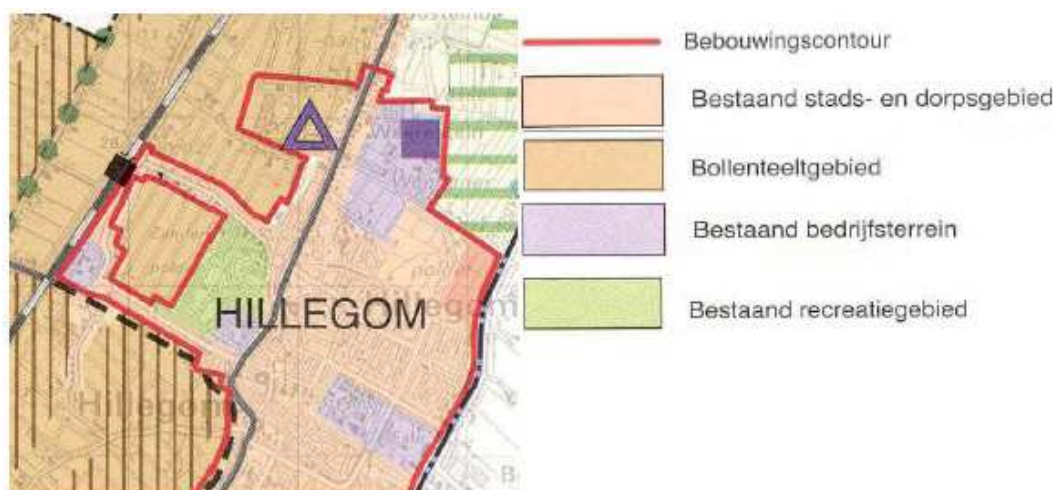
Op 19 februari 2003 is door Provinciale Staten het **streekplan Zuid-Holland West** vastgesteld. Het plangebied van het streekplan is onderverdeeld in een aantal deelgebieden op grond van structuur en karakter. Hillegom maakt deel uit van het gebied de Duin- en Bollenstreek. De Bollenstreek heeft de status van provinciaal landschap. Deze status wordt uitgewerkt in het integraal Ontwikkelingsplan Bollengebied (IOPB). Inzet is behoud en versterking van het open bollenlandschap en het vitaal houden van de bedrijvigheid. Hiermee wordt aangesloten op het Pact van Teylingen en het reeds vastgestelde landschapsbeleidsplan. Het groenblauwe raamwerk speelt in het beleid een centrale rol. Dit raamwerk bestaat uit het samenstel van natuur, landschap, landbouw en water en verbindt internationale, nationale, regionale en stedelijke groene gebieden en wateren. Deze gebieden hebben een belangrijke functie in de sfeer van (agrarische) recreatie en bieden ruimte aan duurzaam waterbeheer. De aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten moeten worden behouden. Door gerichte ontwikkeling en transformatie kunnen de specifieke kwaliteiten beter uit de verf komen. Maatwerk in de afstemming van natuur, landschap, landbouw en recreatie is uitgangspunt van het beleid.



Figuur 3: Stedelijke bebouwingscontour streekplankaart Zuid-Holland West

Om te voorkomen dat door nieuwe ontwikkelingen de kernen aaneengroeien, heeft de provincie rode contouren getrokken rondom de huidige woonkernen. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen die contouren beperkt blijven. Op de streekplankaart (figuur 3) is een bebouwingscontour opgenomen voor de kern Hillegom. Deze bebouwingscontour is gelegen om het bestaande stads- en dorpsgebied. Voor woningbouw geldt dat de ruimte voor wonen vooral binnen deze bebouwingscontour (bestaand stedelijk gebied) moet worden gevonden. Stedelijke vernieuwing is prioriteit nummer één. De provincie wil daarbij dat binnen de steden een grotere mix van functies ontstaat. Voor bedrijvigheid geldt dat de ruimte voor werken zoveel mogelijk binnen de stad moet worden gezocht. Bij bedrijventerreinen is (her)ontwikkeling van bestaand areaal aan de orde. In het landelijk gebied is agrarische bedrijvigheid bepalend, waarbij de provincie koppelingen wil stimuleren tussen deze sector en aspecten van cultuurhistorie, landschappelijke kwaliteit, waterbeheer, toerisme en recreatie.

Het sportcomplex is op de streekplankaart aangeduid als bestaand recreatiegebied (figuur 4). Het plangebied valt hier binnen. Het plan voor de bouw van drie woningen past binnen het beleid.



Figuur 4: Gebieden Hillegom van streekplankaart Zuid-Holland West

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 van kracht is geworden, komen het instrument streekplan te vervallen. In plaats van het streekplan komt de provinciale structuurvisie (PSV) die de basis vormt voor provinciale bestemmingsplannen en verordeningen.

De provincie Zuid-Holland is voornemens om eind 2009 een provinciale Structuurvisie vast te stellen. Tot die tijd heeft de provincie interimbeleid vastgesteld waarin is bepaald dat de vier streekplannen (Oost, West, Zuid en RR2020), alsmede -in procedure zijnde dan wel vastgestelde- partiële herzieningen van deze streekplannen, onder het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening komen te vallen. Dit houdt in dat de streekplannen vanaf 1 juli 2008 automatisch de status van structuurvisie hebben gekregen.

Op 8 maart 2005 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de nota **Regels voor Ruimte** vastgesteld. Deze nota komt ter vervanging van de nota Planbeoordeling. De nota vormt naast de streekplannen het beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen en bevat beleidsregels ten behoeve van de goedkeuring van ruimtelijke plannen.

De nota Regels voor Ruimte benadrukt en bewaakt de provinciale belangen beter en laat de gemeenten meer vrijheid, onder andere op het gebied van agrarische bebouwing, inrichtingseisen voor het stedelijke gebied, en voor toerisme en recreatie. Procedures worden korter door het overleg over ontwerpbestemmingsplannen in te perken en indieningvereisten voor ruimtelijke plannen te vereenvoudigen.

2.3 Regionaal beleid

Op 1 oktober 2004 zijn de samenwerkingsorganen Duin- en Bollenstreek en Leidse regio samengegaan in de nieuwe regio Holland Rijnland. Regionale afspraken waar dit orgaan voor staat zijn vastgelegd in onder andere het **Pact van Teylingen** en het Landschapsbeleidsplan.

In 1996 hebben de provincie Zuid-Holland, de gemeenten in de Duin- en Bollenstreek, het Samenwerkingsorgaan Duin- en Bollenstreek, het Samenwerkingsorgaan Leidse Regio, het Hoogheemraadschap van Rijnland, Natuur- en milieuverenigingen in de Duin- en Bollenstreek, het "bollencomplex" en de Westelijke Land- en Tuinbouw Organisatie het Pact van Teylingen gesloten. Het Pact van Teylingen is een manifest, waarin gebiedsgerichte afspraken zijn gemaakt met als doel te komen tot een duurzaam toekomstperspectief voor de lange termijn. In het Pact van Teylingen staat handhaving en verbetering van het bollencomplex centraal. Gekozen is voor ruimte voor bollengerelateerde bedrijvigheid, ruimte voor recreatie en toerisme en ruimte voor in de regio gevestigde bedrijven.

Voor het plan voor de bouw van drie woningen is vooral van belang dat het Pact inzet op woningverdichting in bestaand stedelijk gebied in plaats van verdere uitbreiding van stedelijke kernen. In het Pact van Teijlingen is voorts vastgelegd dat, uit oogpunt van stedelijke kwaliteit en ecologie, aandacht moet bestaan voor de relatie van de woonomgeving met groen. Ook het recreëren in de eigen woonomgeving verdient aandacht. Bij het ontwikkelen van plannen dient het watersysteem van bepalend belang te zijn.

Als uitvloeisel van het Pact van Teylingen is voor de Duin- en Bollenstreek een **Landschapsbeleidsplan** opgesteld. Het landschapsbeleidsplan is een uitwerking van het Pact en geeft de gewenste toekomstige landschappelijke ontwikkeling van de streek aan voor een termijn van 20 jaar. Het landschapsbeleidsplan is gebaseerd op drie pijlers: een esthetische, ecologische en economische. Het landschapsbeleidsplan is gericht op de realisatie van een duurzaam en stabiel landschappelijk raamwerk, het groene casco. Uitwerking van het casco vindt zowel plaats vanuit de ecologische betekenis ervan als vanuit de eisen die vanuit de landbouw worden gesteld aan de "gebruiksruimten". In het bollengebied wordt gestreefd naar het versterken van het onderscheid tussen strandwallen en strandvlakten en daarmee van de parallelle (noord/zuid gerichte) ordening van het gebied.

Het streven naar een groen casco past binnen de uitgangspunten van het Pact:

- versterken van de kwaliteit van natuur en landschap en het realiseren van ecologische verbindingen;
- het streven naar grotere eenheden, het streven naar een bundeling van functies die gelijke eisen stellen aan waterkwaliteit en waterkwantiteit als opmaat naar een watersysteembenadering.

Tegelijkertijd geeft het Pact aan dat er maar weinig ruimte is om verschuivingen in het grondgebruik te doen plaatsvinden. Het groene raamwerk zal met een beperkte inzet van gronden bereikt moeten worden. Het landschapsbeleidsplan streeft er dan ook naar om, met behoud van het bollenareaal, de groenstructuur te verbeteren.

Het stedenbouwkundige toetsingskader, dat voor de nieuwbouwlocatie is gebruikt, respecteert de uitgangspunten van het Pact van Teylingen en het Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollen-streek. Hierbij kan gedacht worden aan de uitgangspunten, stedelijke verdichting, behoud van doorzichten op de bollenvelden, aandacht voor de stedelijke kwaliteit en ecologie in relatie met de woonomgeving en de groenstructuur, de waterhuishouding hanteren als sturend uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen en het reserveren van waterberging bij toename van verhard oppervlak.

2.4 Gemeentelijk beleid

In 1999 stelde de gemeente Hillegom haar volkshuisvestingsplan vast. Na 4 jaar is dit plan geactualiseerd door middel van de **geactualiseerde woonvisie 2004**. In de geactualiseerde woonvisie 2004 is onder andere gekozen voor meer nieuwbouwmogelijkheden met aandacht voor jongeren en ouderen. In Hillegom zijn verschillende (centrale) locaties, die in grote mate geschikt zijn om op de behoefte aan woningen in te spelen. Met betrekking tot het toekomstige bestemmingsplan "De Zanderij" (het gebied waarin ook het plangebied is gelegen) is de gehele Stationsweg aangemerkt als woningbouwlocatie voor 110 woningen.

Voorafgaand aan de actualisatie van bovengenoemd bestemmingsplan "De Zanderij" is de **Visie De Zanderij** opgesteld. De aanleiding hiervoor was een duidelijk beeld te krijgen van eventuele problemen en ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplangebied spelen.

Tijdens een informatieavond op 19 november 2003 zijn de volgende problemen naar voren gekomen:

- verkeershinder doorgaand verkeer Stationsweg en Wilhelminalaan;
- verkeersbewegingen gevestigde transportbedrijven;
- parkeerproblemen aan de 2e Loosterweg.

De visie draagt oplossingen aan voor de gesignaleerde problemen. Deze visie dient verder als ontwikkelingsrichting voor de Zanderijpolder, zodat incidentele ontwikkelingen (zoals voornoemde ontwikkeling) binnen het door de gemeente gewenste ruimtelijk kader gaan passen.

In de '**Nota stedenbouwkundige randvoorwaarden Stationsweg, Hillegom (2000)**' is aangegeven dat de gemeente er naar streeft om een deel van de bedrijfsactiviteiten langs de zuidzijde van de Stationsweg te beëindigen ten gunste van woningbouw. Momenteel is het beleid gericht op het open houden van het gebied aan de achterzijde van de lintbebouwing (bollenteelt) van de Stationsweg. Mogelijk is dit beleid in de toekomst aan discussie onderhevig, waarbij bebouwing toch tot de mogelijkheden kan gaan behoren. Bij herontwikkeling van vrijkomende bedrijfsspercelen aan de Stationsweg moet rekening worden gehouden met een mogelijkheid tot aansluiting op het achterliggende terrein. Deze nota geeft hiervoor randvoorwaarden en uitgangspunten.

De **Structuurschets 1995** is door de gemeenteraad op 11 januari 1996 vastgesteld. In de Structuurschets worden de ruimtelijke ontwikkelingen voor de hele gemeente tot 2010 beschreven, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de functies wonen, bedrijvigheid, voorzieningen en verkeer. Voor de woningbouw wordt aangegeven dat een substantieel deel van de vergroting van de woningbouwvoorraad op inbreidingslocaties plaats moet vinden. Ten aanzien van bedrijven en bedrijfsactiviteiten die hinder voor de omgeving veroorzaken geldt dat deze in de toekomst zo veel mogelijk dienen te worden geconcentreerd op daarvoor aangewezen bedrijventerreinen. De mate van hinder in de omgeving van gevoelige functies zal op die manier worden geminimaliseerd.

De **Ontwerp-Structuurvisie Hillegom** is in juni 2008 in de inspraak gegaan. De structuurvisie moet straks de basis voor het ruimtelijk beleid zijn en het kader voor toekomstige ontwikkelingen vormen. In de structuurvisie wordt vooruit gekeken naar 2020 met een doorkijk naar de periode daarna.

Het plangebied wordt in de Structuurvisie niet genoemd als inbreidingslocatie, aangezien de oorspronkelijk geplande drie villa's op deze locatie reeds vergund zijn. De locatie wordt wel genoemd als reeds vergunde woningbouwlocatie aan de Stationsweg.

De gemeente Hillegom heeft ook een **Groenbeleidsplan**. In het algemeen geldt dat de relatie tussen het buitengebied en de bebouwde kom versterkt dient te worden. De groenstructuur - ecologische structuur - van het buitengebied dient één geheel te vormen met de groenvoorzieningen in de bebouwde kom. Beoogd wordt de nu nog open gebieden open te houden en de bebouwing te concentreren in de nu reeds "dicht" versnipperde bebouwde zones. Daarbij dient bijvoorbeeld de Stationsweg zijn eigen karakter te behouden en vooral in de lengterichting een continu profiel te krijgen door de boombeplanting. De Stationsweg fungeert als interlokaal fietspad. Deze route dient een (sociaal) veilig en eigen karakter te hebben. In dit kader wordt een kleurrijke en diverse route voorgestaan, waarbij aan de hoogte van de begeleidende beplanting eisen worden gesteld.

De watergangen zijn een belangrijke drager voor de ecologische structuur. Rondom en in de nabijheid van het plangebied zijn watergangen gelegen die in verbinding staan met het boezemwater. Dit oude landschappelijk element leent zich bij uitstek voor het realiseren van een ecologische structuur.

2.5 Conclusie

De conclusie kan getrokken worden dat zowel het rijks-, provinciaal, regionaal als het gemeentelijk beleid streven voor wat betreft bedrijven en woningbouw naar een verdere verdichting van het bestaand stedelijk gebied (inbreiding). Het plan voor de bouw van drie woningen past binnen dit beleid.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden

3.1 Beeldkwaliteit

3.1.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van een drietal woningen op het 'achtererf' van Stationsweg 1. De bestaande woning Stationsweg 1 blijft daarbij behouden en wordt gerenoveerd. Ten westen van de woning wordt een weg aangelegd ter ontsluiting van de achterliggende gronden.

De ontsluiting van het terrein is aan de westelijke grens gedacht om de achterliggende kavels zoveel als mogelijk te kunnen laten profiteren van de ligging ten opzichte van het aan het gebied grenzend water. De woningen op de kavels kennen daarmee een tweezijdige oriëntatie; een oriëntatie op de ontsluitingsstructuur en een oriëntatie op het water. De tweezijdige oriëntatie dient in het architectonisch ontwerp voor de woningen op deze kavels tot uiting te worden gebracht.

De langzaamverkeersverbinding ten zuiden van het plangebied die thans de sportvelden via een brug met de Van Waverenstraat verbindt, krijgt een aansluiting op de ontsluiting van de kavels en daarmee een rechtstreekse verbinding met de Stationsweg. De langzaamverkeers- verbinding loopt op dit deel dus niet langs het water maar westelijk van de kavels.

3.1.2 Bebouwingsstructuur

Omgevingsanalyse

De bestaande woning Stationsweg 1 bevindt zich aan de Stationsweg en is daarmee onderdeel van de eerstelijns bebouwing. De bebouwing aan de Stationsweg is afwisselend qua maat en schaal en stamt uit verschillende stijl- en tijdsperiodes.

De Stationsweg is daarmee geleidelijk in de tijd tot een continue lint geworden. Basis aan de Stationsweg is een één- of tweelaagse opbouw met of zonder kap. Bebouwing bevindt zich daarbij op korte onderlinge afstand, in een wisselende rooilijn.



Eerstelijnsbebouwing



In een tweede lijn is projectmatige woningbouwontwikkeling tot stand gekomen, waarbij incidenteel een grotere bouwhoogte is gehanteerd. Bebouwing heeft daarbij weinig tot geen verbintenis met de bebouwing in de eerste lijn. Op onderdelen gaan eerstelijns en tweedelijns bebouwing in elkaar over.

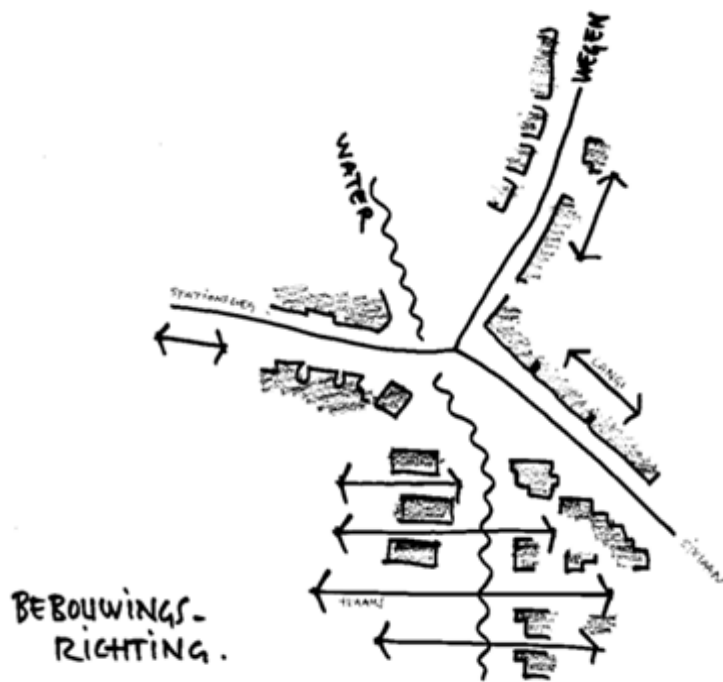


Tweedelijnsbebouwing

Naast onderscheid tussen een eerste- en tweedelijns bebouwing is ook de ligging aan het water voor deze kavels onderscheidend. Bebouwing langs de Stationsweg, maar ook de Sixlaan en Michiel de Ruijterstraat volgt in meer of mindere mate de wegstructuur. Bebouwing direct grenzend aan het water volgt juist deze structuur. Woningen zijn daarbij zoveel mogelijk georiënteerd op het water. Het water maakt onderdeel uit van een grotere waterstructuur en speelt een belangrijke rol in de waterhuishouding van het gebied.

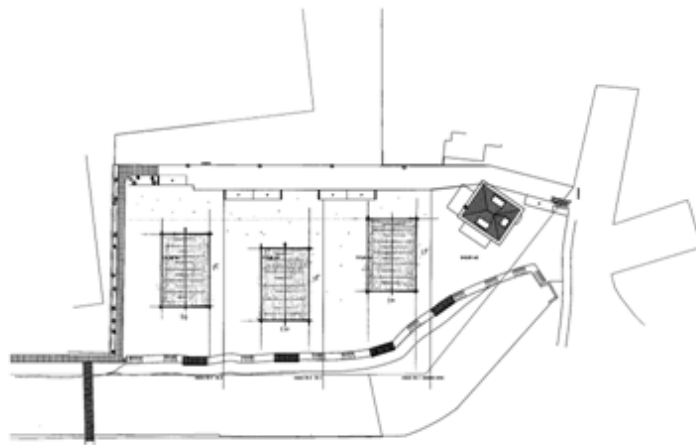


Waterstructuur



Structuur op de kavel

Bebouwing dient in de diepte van de kavel te worden geprojecteerd. Tussen de woningen dient voldoende onderlinge afstand te zijn. Water dient niet afgeschermd te worden van haar omgeving maar daar onderdeel van uit te blijven maken. Wandvorming dient te worden voorkomen door bebouwing niet evenwijdig aan het water maar bebouwing haaks op de waterstructuur te projecteren.



3.1.3 Architectuur op de kavel

Bebouwing op de drie kavels achter Stationsweg 1 kan zich onderscheiden van bebouwing aan de Stationsweg. Omdat een eenduidige benadering van wonen aan het water ter plaatse ontbreekt, is er ook wat dit betreft keuzevrijheid. De omgeving biedt voor het overige weinig referentie en houvast. Keuze valt daarmee op een thematische uitwerking die kan worden vervat onder de in de welstandsnota genoemde thematische uitbreiding.

Eenheid in verscheidenheid

Basis dient een traditionele architectuur te zijn. Er bestaat geen directe noodzaak om stijlelementen uit de omgeving over te nemen. Er moet in alle gevallen sprake zijn van een eenduidige hoofdvorm.

Gemeenschappelijke noemer

Architectuur vertoont een onderlinge samenhang door bouw onder een gemeenschappelijke noemer.

Gemeenschappelijke noemer:

1. Projectie in de diepte van de kavel, zowel qua grondplan als qua nokrichting.
2. Eén- of tweelaagse opbouw met of zonder kap; voorkeur heeft een zadeldak.
3. Traditionele bouw met een donkere gevelsteen en een keramische dakpan.



3.2 Verkeersstructuur

Zoals hierboven is aangegeven vindt de ontsluiting van het plangebied plaats via een aan te leggen toegangs-/ontsluitingsweg bij Stationsweg 1 die aansluit op de Stationsweg tegenover nummer 74. De weg zal rechtdoor worden getrokken tot aan de tennisvereniging.

Voor voetgangers is de Stationsweg te bereiken via bovengenoemde weg. De Van Waverenstraat en Wilhelminalaan zijn binnendoor te bereiken via een voetpad dat aansluit op het bestaande voetpad langs het water (ter hoogte van de tennisbanen) en op de bestaande brug over dat water.

Voor het parkeren is uitgangspunt dat het plan voor de bouw van drie woningen voorziet in de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners en gebruikers. Er moet, met andere woorden, sprake zijn van een evenwichtige parkeerbalans. Parkeren vindt plaats op een zestal parkeerplaatsen in het verblijfsgebied. Daarnaast is er de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein, al dan niet in combinatie met een garage. Hiermee wordt in ruime mate voldaan aan de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

4.1 Bodem

In maart 2005 is door IBOZO een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk: AD4290-rp1). Aanleiding tot het onderzoek was een aanvraag van een bouwvergunning voor de onderzoekslocatie. Doel van het onderzoek was om, met de daarvoor adequaat geachte onderzoekinspanning, vast te stellen of op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is, dan wel om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. Indien van toepassing is getoetst of het beoogde gebruik van de locatie mogelijk is.

Uit het onderzoek zijn de volgende conclusie te trekken:

- in het uitgevoerde analytisch onderzoek zijn alleen in de grond enkele componenten in (licht) verhoogde concentraties aangetroffen;
- voor de onderzochte stoffen wordt maximaal de streefwaarde overschreden. Aanvullend onderzoek is daarom niet noodzakelijk;
- op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt de vooraf opgestelde hypothese "niet-verdachte locatie" verworpen;
- de onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor het beoogde locatiegebruik.

De volgende aanbevelingen komen uit het onderzoek naar voren:

- op basis van bovenstaande conclusies wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht;
- bij afvoer van (licht) verontreinigde grond van de locatie moet rekening worden gehouden met eventuele (her)gebruiksbeperkingen, met hogere afvoerkosten en/of met hogere afzetkosten van deze grond. Dit als gevolg van wettelijke restricties, bepalingen en/of belastingen welke voor (licht) verontreinigde grond gelden.

4.2 Geluid

De bouw van de drie vrijstaande woningen zal niet leiden tot een forse stijging van de verkeersintensiteit op de Stationsweg. De verwachting is dat de betrokken ontwikkeling zal leiden tot een toename van de verkeersbelasting met maximaal 10 mvt/etmaal. De doelstelling van de Wet geluidhinder (Wgh) voor geluidsgevoelige functies als woningen, is het beperken van de geluidsbelasting aan alle buitengevels tot ten hoogste 50 dB(A). Dit geldt voor de aanleg van een nieuwe weg of aanpassingen aan een bestaande weg, alsmede nieuw te bouwen woningen. In dat kader wordt aan iedere weg waarop met een snelheid van 50 km/uur of meer gereden mag worden, een zone toegekend die - afhankelijk van de ligging binnen of buiten de bebouwde kom en van het aantal rijstroken - varieert in breedte. Er geldt een wettelijke zone aan weerszijden van de weg waarbinnen getoetst dient te worden of de geluidbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) voldoet aan de wettelijke normen. Deze onderzoeksplicht geldt niet voor wegen waarvoor een 30 km / uurregime geldt. Voor de Stationsweg is dat het geval. Bij de bouwvergunningsaanvraag zal moeten worden aangetoond dat de binnenwaarde niet hoger is dan 35 dB(A). Tevens geldt dat de spoorlijn Haarlem - Leiden en de N208 (provinciale weg Haarlem - Lisse) op een afstand van minimaal 800 meter liggen, zodat hiermee geen rekening hoeft te worden gehouden in het kader van de wet geluidhinder.

4.3 Geurhinder

In of nabij het plangebied bevinden zich geen bronnen die geurhinder veroorzaken. Het plangebied bevindt zich niet binnen een geurcontour van een externe bron. Dit aspect is daarom niet nader onderzocht.

4.4 Luchtkwaliteit

Per 15 november 2007 is nieuwe regelgeving voor luchtkwaliteit in werking getreden. In de Wet milieubeheer is een nieuw hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk wordt wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd en vervangt het 'Besluit Luchtkwaliteit 2005'.

De wet voorziet om te beginnen in de mogelijkheid om voor kleinere projecten, de zogenaamde "niet in betekenende mate projecten", geen afzonderlijke maatregelen meer hoeven te treffen om aan de grenswaarden te voldoen.

De wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. In Nederland zijn meer dan 5000 ruimtelijke projecten. Slechts zo'n 150 daarvan verslechteren de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'.

- Kleine projecten: Dit zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).
- Grote projecten: Deze projecten verslechteren de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. Ze worden waar mogelijk opgenomen in de gebiedsgerichte programma's van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Deze projecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL. Met deze projecten moeten de doelstellingen van het NSL voor het specifieke gebied nog steeds kunnen worden gerealiseerd. Alleen dan kan het project doorgaan. De negatieve gevolgen van het project voor de luchtkwaliteit kunnen in het gebiedsprogramma worden gecompenseerd. Dat kan door extra maatregelen in het project zelf te treffen om de luchtkwaliteit te verbeteren, in de nabije omgeving van het project maatregelen te nemen (salderen) of door het project op te nemen in het NSL.

Het onderhavige plan behoort tot de kleine projecten die de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. Nader onderzoek naar de (effecten op de) luchtkwaliteit ter plaatse zijn daardoor niet nodig. Bovendien is in juni 2006 (onder het Besluit luchtkwaliteit) ter plaatse onderzocht wat de effecten waren en uit dat onderzoek bleek dat in absolute zin geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid en calamiteiten

In een plangebied kunnen risico's ontstaan wanneer gevaarlijke stoffen worden vervoerd of opgeslagen. Het gaat hierbij om zaken als opslag van vuurwerk of vervoer van grote hoeveelheden LPG. Hierop dient in ruimtelijke plannen te worden getoetst. Verder dienen de aanwezigheid van buisleidingen, alsmede risico's die zijn verbonden aan de aanwezigheid van luchthavens, in de ruimtelijke onderbouwing te worden meegewogen.

Het ministerie van VROM coördineert het externe veiligheidsbeleid. Sinds de vuurwerkramp in Enschede is de overheid actiever op naleving en toetsing van het externe veiligheidsbeleid (13 mei 2000). Sindsdien dienen ruimtelijke onderbouwingen voorzien te zijn van een paragraaf externe veiligheid. Door te toetsen op veiligheid wordt bijgedragen aan het bieden van een minimaal beschermingsniveau voor burgers tegen gevaren van buitenaf.

De provincie Zuid-Holland heeft naar aanleiding van het Rijksbeleid een risicokaart opgesteld, welke inzichtelijk maakt waar in Hillegom en omgeving risico's te verwachten zijn op het gebied van externe veiligheid. Gezien de ligging van het plangebied levert het aspect externe veiligheid geen belemmeringen op ten aanzien van het plan voor de bouw van drie woningen. Het plangebied kent geen doorgaande wegen waarop gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Verder kent het plangebied geen veiligheidsrisico door de ligging ten opzichte van luchthaven Schiphol. In de nabijheid van de te bouwen villa's zijn geen bedrijven aanwezig die een veiligheidsrisico kunnen vormen.

4.6 Natuur en landschap

Ten behoeve van het onderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet zijn twee onderzoeken uitgevoerd. Het eerste onderzoek is gedaan door bureau Waardenburg d.d. 11 mei 2006. In dit onderzoek is men uitgegaan van het ontwerp waarin de weg langs het water werd gelegd. De bestaande oever zou in dit plan onaangetast blijven. In juni 2006 zijn de bouwplannen echter aangepast. In tegenstelling tot het vorige ontwerp zal de weg niet langs het water komen te lopen, maar wordt vanaf de insteek bij Stationsweg 1 rechtdoor getrokken tot aan het terrein van de tennisvereniging. Dit is gedaan om de benodigde extra waterberging te kunnen creëren door de oever voor een gedeelte af te graven en terug te leggen. Als gevolg van de verlegging van de oeverlijn is in 2006 een aanvullend onderzoek uitgevoerd door Witteveen+Bos om te beoordelen of zich beschermde diersoorten c.q. vegetatie in de sloot bevinden.

4.6.1 Onderzoeken

Quick-Scan Flora- en Faunawet bureau Waardenburg

Door Bureau Waardenburg bv te Culemborg is ten behoeve van het plan voor de bouw van drie woningen een quick scan uitgevoerd voor beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving. Het bureau heeft op 13 januari 2006 het plangebied bezocht. Tijdens dit bezoek is de aanwezigheid van het plantensoort 'rietorchis' vastgesteld. Deze soort valt in tabel 2 van de Flora- en Faunawet en is daarmee ontheffingsplichtig.

Uit het onderzoek komt naar voren dat gelet op de afstand en aard van de ingreep geen nadelige effecten worden verwacht op het naburige beschermde natuurgebied Kennemerland-zuid. Wel zullen werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep leiden tot beschadiging of vernietiging van groeiplaatsen van één exemplaar van de rietorchis of brede orchis en de mogelijk voorkomende daslook alsmede tot beschadiging of vernietiging van vaste verblijfplaatsen van diverse soorten broedvogels van stedelijke omgeving en tuinen. De werkzaamheden kunnen leiden tot beschadiging of vernietiging van vaste verblijfplaatsen van de mogelijk voorkomende huisspitsmuis, bosspitsmuis, bosmuis, rosse woelmuis, woelrat, egel, hermelijn, wezel en bunzing.

Voor het overtreden van verbodsbepalingen betreffende de rietorchis of brede orchis moet ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Deze aanvraag is reeds bij de Dienst Regelingen van het Ministerie voor landbouw, natuur en voedselkwaliteit ingediend. De ontheffing was ten tijde van het schrijven van de ruimtelijke onderbouwing nog niet verleend.

Voor de overige overtredingen geldt een algemene vrijstelling, indien de werkzaamheden te karakteriseren zijn als ruimtelijke ingreep of bestendig gebruik en beheer, met uitzondering van vogels. Voor vogels kan overigens vrijwel nooit ontheffing worden verkregen, aangezien het overtreden van verbodsbepalingen kan worden vermeden.

Aanvullend ecologisch onderzoek Witteveen+Bos

Begin juli 2006 is de betrokken locatie door Witteveen+Bos onderzocht op de mogelijke effecten van de planontwikkeling op beschermde vogel-, vis-, plant-, amfibie- of insectensoorten langs de bestaande sloot aan de oostzijde van het plangebied.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat algemene soorten watervogels langs de oever kunnen broeden. Derhalve dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van deze vogels.

Ten aanzien van de flora, amfibieën en insecten kan worden opgemerkt dat geen beschermde soorten zijn waargenomen. Het afgraven van de oever leidt niet tot bedreiging van de instandhouding van soorten uit deze groepen.

Uit het onderzoek is tevens naar voren gekomen dat het water van de af te graven sloot te typeren is als het snoek-blankvoornviswatertype, waarin algemene vissoorten voorkomen. Beschermde vissoorten als de grote modderkruiper en bermpje komen niet in dergelijke wateren voor. Ook ontbreken structuren als stenen, puin en helder water voor de kleine modderkruiper. Geconcludeerd wordt dat het niet in de verwachting ligt dat de werkzaamheden leiden tot negatieve effecten op de gunstige instandhouding van beschermde vissoorten.

Bureau Waardenburg heeft op 1 september 2008 aangegeven dat de in 2006 uitgevoerde onderzoeken op deze locatie nog steeds actueel zijn en toegepast mogen worden.

4.6.2 Maatregelen

Quick-Scan Flora- en Faunawet bureau Waardenburg

Om aan de zorgplicht te voldoen en schade aan de beschermde soorten te kunnen helpen voorkomen, verminderen / compenseren, worden de volgende maatregelen aanbevolen:

- Het verwijderen van opgaande beplanting en de sloop van garage en paardenstal dient plaats te vinden buiten het broedseizoen (globaal half april t/m half juli).
- Indien de standplaats van de orchis verloren gaat, wordt aanbevolen de plant te verplaatsen naar een nieuwe geschikte standplaats. Aangeraden wordt daarom om de orchis te verplaatsen naar een ecologisch beheerde oever elders in de gemeente die wel de geschikte kruidenrijke hooi- of rietlandvegetaties bevat. Ook wordt aanbevolen een flinke kluit aarde mee te verplaatsen aangezien de bodem mycorrhiza-schimmels bevat waarmee de orchis een symbiose vormt, en daarmee onmisbaar is voor zijn voortbestaan.
- Voorafgaand aan het verwijderen van de bladhopen en takkenhopen zullen deze geïnspecteerd moeten worden op de aanwezigheid van eventuele egels. Eventueel aangetroffen exemplaren kunnen worden overgezet naar de bosschages rond de sportvelden.

Aanvullend ecologisch onderzoek Witteveen+Bos

De conclusie van het aanvullend ecologisch onderzoek is dat de werkzaamheden in het kader van het nieuwbouwplan niet leiden tot negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden langs de betreffende sloot. Geadviseerd wordt om buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) van watervogels langs de oever werkzaamheden uit te voeren. Wanneer binnen het broedseizoen gewerkt zal gaan worden dan dient deze oever vóór 1 maart ongeschikt gemaakt te worden om langs te broeden, zodat geen vogels of nesten zullen worden verstoord. Het ongeschikt maken van de oever kan door de watervegetatie te verwijderen en het gras langs de oever kort te maaien. Het voorkomen dat het maaisel en de verwijderde vegetatie in de sloot terecht komt, komt ten goede aan de waterkwaliteit.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Volgens de 'Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden in Nederland' is het terrein gelegen binnen een zone die wordt weergegeven als een zone met een hoge trefkans. Deze verwachting is vooral gebaseerd op de aanwezigheid van een strandwal, afgedekt door Oude Duinen, ter plaatse van het plangebied en de omgeving daarvan. Binnen het plangebied bestaat een gerede kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen uit de Prehistorie, Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. In de omgeving van het plangebied zijn bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd aangetroffen.

Om bovengenoemde reden bestond noodzaak een archeologisch veldonderzoek te verrichten waarbij uitgegaan wordt van de uitvoering van 5 boringen. In januari 2006 is door SOB research is een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen verricht (bijlage 6). Doel van het onderzoek was de archeologische en aardkundige waarden ter plaatse van het plangebied te inventariseren. Het onderzoek was gericht op de volgende aandachtspunten:

- de geologie ter plaatse van het plangebied, in relatie tot de bebouwingsmogelijkheden in het verleden;

- de aanwezigheid van archeologische waarden;
- de aard, omvang, (diepte)ligging, kwaliteit en indien mogelijk de datering van aanwezige archeologische vindplaatsen;
- de waardering van eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen.

Ter voorbereiding van het veldonderzoek zijn diverse archieven geraadpleegd alsmede luchtfoto's van de omgeving. Vervolgens zijn in het plangebied vijf boringen uitgevoerd in een grid, waarbij de maximale afstand 25 meter bedroeg en tot een diepte tussen 2,10 en 4,40 meter.

Uit onderzoek is onder meer gebleken dat het maaiveld ter plekke van de Strandwal / Oude Duinen in bijna alle gevallen niet hoger ligt dan circa 0,04 meter +NAP. Eveneens is geconstateerd dat de top (tot maximaal 1,00 meter beneden maaiveld) van het bodemprofiel in alle boringen was verstoord.

Op basis van het opgestelde archeologische verwachtingsmodel is ingeschat dat binnen het plangebied een kans zou bestaan op de aanwezigheid van archeologische sporen uit de Prehistorie., Romeinse Tijd, Middeleeuwen en Nieuwe Tijd, op de strandwal en in de Duinafzettingen. Er was echter een grote kans dat de bodem tot op grote diepte verstoord zou zijn door ontginningswerkzaamheden in de negentiende eeuw. Tijdens het booronderzoek zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische sporen uit de Prehistorie (vanaf Midden/Laat Neolithicum), Romeinse Tijd en Middeleeuwen aangetroffen. Er waren geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van bebouwingssporen uit de periode tussen circa 1600 A.D. en 1850 A.D. In twee boringen werden archeologische indicatoren aangetroffen uit de Nieuwe Tijd, deze kunnen worden gerelateerd aan ontginningsactiviteiten in de negentiende eeuw of aan landgebruik, maar niet aan de aanwezigheid van een archeologische vindplaats ter plaatse van het plangebied.

SOB research concludeert dat er geen relevante archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Op basis van de onderzoeksgegevens wordt aanvullend archeologisch onderzoek binnen het plangebied niet noodzakelijk geacht.

Hoofdstuk 5 Water

De ADROMI GROEP heeft voor het oorspronkelijke bouwplan de watertoets uitgevoerd. Het bouwplan is getoetst aan het beleidsdocument 'waterneutraal bouwen' van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het waterbeleid is er onder meer op gericht om, ten opzichte van de bestaande opvang en bergingscapaciteit van hemelwater, nieuwe ontwikkelingen zodanig in te passen dat deze geen nadelige invloed hebben ten aanzien van de waterkwaliteit en -kwantiteit.

Het rapport concludeert dat het bouwplan voldoet aan de normen die het Hoogheemraadschap Rijnland stelt aan de bergingscapaciteit van hemelwater op de locatie waar de drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Er wordt ten opzichte van de bestaande situatie 832 m² extra verhard. Van de toename aan bebouwd en verhard oppervlak dient op grond van het waterbeleid van het Hoogheemraadschap 15% omgezet te worden in wateroppervlak, te weten circa 125 m². Het nieuwbouwplan voorziet in de aanleg van 143 m² extra oppervlaktewater door de oeverlijn aan de oostzijde terug te leggen. Er wordt aldus ruim voldoende extra water gerealiseerd om te voldoen aan de gestelde randvoorwaarden.

Op 14 juni 2006 is door het Hoogheemraadschap Rijnland een keurvergunning verleend voor: "Het vergraven van ca. 140 m² boezemland tot boezemwater ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak van ca. 830 m² en het plaatsen en hebben van 4 steigers een en ander ten behoeve van de realisatie van 3 villa's achter het perceel plaatselijk bekend Stationsweg 1 in de gemeente Hillegom."

Het onderhavige bestemmingsplan maakt eveneens drie vrijstaande woningen mogelijk. Het verhard oppervlakte neemt niet toe in vergelijking met het reeds vergunde bouwplan.

Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten

6.1 Algemeen

De systematiek van het bestemmingsplan "Stationsweg 1 en omgeving" sluit aan bij de SVBP2008 en het bestemmingsplan De Zanderij.

6.2 Bestemmingen

Het bestemmingsplan "Stationsweg 1 en omgeving" kent drie bestemmingen: Verkeer-Verblijfsgebied, Water en Wonen. Daarnaast is in het bestemmingsplan voor het pand Stationsweg 1 een algemene bepaling opgenomen voor karakteristieke bouwwerken.

De bestemmingen sluiten aan bij de SVBP2008 en het bestemmingsplan De Zanderij.

6.3 Bouw- en gebruiksregels

Voor iedere bestemming zijn bouwregels opgesteld voor zover deze niet bij wet zijn geregeld. Daarnaast zijn in de regels inleidende regels opgenomen die van belang zijn voor de toegestane bebouwing. Afgezien van de begrippenlijst in artikel 1 gaat het daarbij om de artikelen 2, 3, 4, 5 en 6.

Artikel 2 Wijze van meten geeft aan op welke wijze de maten, afstanden, hellingen en percentages in de (bouw)regels gemeten moeten worden.

Artikel 3 Overschrijding van bouwgrenzen bepaalt in welke gevallen (ondergeschikte) bouwdelen de vastgelegde bouwgrenzen mogen overschrijden.

Artikel 4 Toegestane bebouwing bepaalt dat op de in het plan begrepen gronden uitsluitend bebouwing is toegestaan, welke behoort bij de bestemmingsomschrijvingen zoals omschreven in de regels bij de aan de grond gegeven bestemming, met inachtneming van de daarbij gestelde beperkingen.

Artikel 5 Bestaande afstanden en maten geeft aan hoe om moet worden gegaan met bouwwerken en gebouwen die niet overeenkomen met de regels, maar ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan reeds in die vorm bestonden.

Artikel 6 Ondergronds bouwen geeft aan in welke gevallen ondergrond gebouwd mag worden en tot welke verticale diepte dit is toegestaan.

De gebruiksbepalingen, voor zover niet bij wet geregeld, zijn ondergebracht in artikel 11, dat betrekking heeft op alle bestemmingen.

6.4 Bestemmingen

6.4.1 Bestemming "Wonen"

De in het plangebied voorkomende woningen vallen binnen deze bestemming. Omdat in het plangebied enkel vrijstaande woningen voorkomen, zijn binnen de bestemming alleen regels opgenomen voor de bestemmingscategorie : vrijstaand". De bestemmingscategorie is op de planverbeelding aangegeven.

Op de planverbeelding heeft niet elke woning afzonderlijk een eigen bestemmingsvlak gekregen. De drie te bouwen woningen hebben één bestemmingsvlak met daarin opgenomen een maximaal aantal te bouwen woningen. De bestaande woning Stationsweg 1 heeft een apart bestemmingsvlak., noch is voor elke woning afzonderlijk een bouwvlak aangewezen. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die zo veel mogelijk een heel woonblok omvatten. Binnen deze bestemmingsvlakken is voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen. Mede daarom zijn in de voorschriften regels gesteld ten aanzien van het maximaal toegestane aantal woningen en ten aanzien van de situering van woningen. Daarmee wordt voorkomen dat door tussenvoeging van extra woningen, dan wel verandering of volledige herbouw van bestaande woningen, stedenbouwkundig ongewenste situaties ontstaan.

Het aantal toegestane woningen binnen een bestemmingsvlak is beperkt tot het aantal dat reeds bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan. Daarmee is toevoeging van extra woningen uitgesloten. Een uitzondering geldt voor woningbouwlocaties, waarvoor reeds een planologische procedure loopt of is afgerond, maar waar nog geen woningen zijn gebouwd. Aangezien daar geen sprake is van bestaande woningen, is het toegestane aantal woningen op de plankaart aangegeven.

De situering van woningen is in de regels geregeld door middel van bepalingen over de ligging van de voor- en achtergevel van hoofdgebouwen (woningen). Voor zover een voorgevelrooilijn op de planverbeelding is opgenomen, dient de voorgevel in deze grens te worden geplaatst. Voor de nog te bouwen woningen is vanuit stedenbouwkundige overwegingen een mogelijkheid opgenomen om de voorgevel tot 6 meter achter de voorgevelrooilijn op te richten. Voor woningen in de categorie "vrijstaand" geldt een maximale diepte van 15 meter voor het hoofdgebouw. Aanvullend op de voorschriften ten aanzien van de situering van de voor- en achtergevel is voor wat betreft vrijstaande woningen nog bepaald, dat deze op een afstand van minimaal 3 meter van de zijdelingse bouwperceelsgrens moeten worden gebouwd. Daarmee wordt het vrijstaande karakter van deze woningen beschermd.

Binnen de bestemming "Wonen" zijn naast hoofdgebouwen (woningen) tevens aan- en bijgebouwen toegestaan. De voorschriften voor deze bijgebouwen zijn gebaseerd op het bestemmingsplan De Zanderij. Voor wat betreft de begrippen aanbouw, uitbouw en bijgebouw is aangesloten bij de betekenis van deze begrippen in Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Bij uitbouwen gaat het om ruimtes die als een vergroting van een bestaande ruimte in het hoofdgebouw kunnen worden aangemerkt, maar niettemin architectonisch van het hoofdgebouw kunnen worden onderscheiden. Het verschil tussen een aanbouw en een uitbouw is, dat een aanbouw een afzonderlijke ruimte is en niet een vergroting van een bestaande ruimte in het hoofdgebouw. Een aanbouw staat wel door middel van een deur of een andere daaraan gelijk te stellen doorgang in directe verbinding met het hoofdgebouw. Daarmee is ook het verschil gegeven met een bijgebouw. Een bijgebouw staat niet in directe verbinding met het hoofdgebouw. Bijgebouwen kunnen zowel tegen het hoofdgebouw aangebouwd worden (aangebouwde bijgebouwen) als los van het hoofdgebouw staan (vrijstaand bijgebouwen). Voor alle bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen tezamen wordt het begrip erfbebouwing gebruikt.

Aan de omvang en de situering van erfbebouwing zijn in de bouwregels van de bestemming "Wonen" verschillende bepalingen verbonden. Het doel hiervan is om te voorkomen - onder meer uit (brand)veiligheidsoverwegingen - dat een bouwterrein volledig wordt bebouwd, dan wel dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. De totale oppervlakte van bijgebouwen op een bouwterrein mag maximaal 60 m² bedragen en dient ten minste 2,5 m² achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gebouwd. Als extra waarborg tegen het ontstaan van stedenbouwkundig ongewenste situaties is voor burgemeester en wethouders een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen opgenomen.

Ten slotte bieden de voorschriften de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep in een woning en/of een bijgebouw. Het begrip "aan huis verbonden beroep" is omschreven in artikel 1 van de regels. Voorwaarde voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep is dat de woonfunctie overheersend blijft en dat de beroepsuitoefening op een daaraan ondergeschikte wijze plaatsvindt. Bedoeld wordt met name ook een ruimtelijke ondergeschiktheid, in die zin dat de totale oppervlakte van de beroeps- of praktijkruimte beperkt dient te blijven tot 80 m². In verband daarmee is in artikel 9.4.1 een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om erfbebouwing zonodig en mits stedenbouwkundig verantwoord te vergroten tot maximaal 80 m².

6.4.2 Bestemming "Water"

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding zijn bestemd tot "Water".

6.4.3 Bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied"

Overige wegen, niet behorende tot wegen met een exclusieve verkeersfunctie, pleinen en andere openbare ruimten zijn alle aangewezen als 30 km-zone en zijn daarom bestemd tot "Verkeer - verblijfsgebied". De toegestane bebouwing binnen deze bestemming beperkt zich tot bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming.

6.4.4 Karakteristieke bouwwerken

Het op de MIP-inventarisatielijst opgenomen bouwwerk Stationsweg 1 is op de planverbeelding aangeduid als karakteristiek bouwwerk. Voor dit bouwwerk is in artikel 10 een aantal beschermende bepalingen opgenomen. Het gaat daarbij in de eerste plaats om bouwregels die slechts een gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering van karakteristiek bouwwerken toestaan, waarbij als voorwaarde geldt dat het uitwendig karakter van het pand niet mag worden aangetast.

Ontheffing van deze beperkende bouwregels kan slechts worden verleend na advies door de gemeentelijke monumentencommissie. Voorts is een bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van andere bouwwerken op het bouwperceel waarop zich een karakteristiek bouwwerk bevindt. Met deze bevoegdheid kan voorkomen worden dat de cultuurhistorische waarden van een karakteristiek bouwwerk worden aangetast door ontsierde bouwwerken in de directe omgeving. Tot slot is een aanlegvergunningplicht opgenomen voor de gehele of gedeeltelijke sloop van karakteristiek bouwwerken. Vergunning kan slechts verleend worden na advies door de gemeentelijke monumentencommissie.

6.5 Overige algemene regels

De overige algemene regels in hoofdstuk 4 van de regels betreffen min of meer standaardregels.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Thunnissen Projectontwikkeling BV heeft voor de projectontwikkeling grond aangekocht aan de Stationsweg 1 om het perceel te verkavelen, waarbij het de bedoeling is om de bestaande woning geheel te renoveren en een drietal vrijstaande woningen onder particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken. Het plan zal worden uitgevoerd voor eigen rekening en risico van Thunnissen Projectontwikkeling BV. De kosten van de uitvoering worden gefinancierd uit de verkoop van de te realiseren woningen.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van drie vrijstaand woningen mogelijk op een kavel waarvoor reeds bouwvergunning is verleend voor drie vrijstaande woningen. Voor het oorspronkelijke plan is een planschade-risicoanalyse opgesteld. Bovendien is tussen de gemeente en de ontwikkelaar een planschade-overeenkomst gesloten.

Qua bebouwingsmogelijkheden verschilt het voorliggende bestemmingsplan niet wezenlijk van de reeds vergunde situatie. Tegen de reeds vergunde situatie zijn geen planschadeverzoeken ingediend. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een nieuwe planschade-overeenkomst getekend.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voor de bouw van drie vrijstaande woningen onder particulier opdrachtgeverschap achter Stationsweg 1 stuit niet op zwaarwegende bezwaren op het gebied van beleid en regelgeving. De hoge archeologische waarde van de locatie op de archeologische waardenkaart van de provincie vormt geen struikelblok, aangezien archeologisch bodemonderzoek uitwijst dat de vondst van archeologische resten niet te verwachten is. De grond zal geschikt worden gemaakt voor woningbouw.

De gemeente constateert dat goede oplossingen getroffen worden voor de ontsluiting van de locatie en de parkeerproblematiek. Tevens hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden voor een hogere geluidsbelasting omdat de Stationsweg een weg is waarvoor een 30 km/uur-regime geldt en de spoorlijn en de provinciale weg op een te grote afstand liggen. Het plan voor de bouw van drie woningen voorziet tevens in voldoende extra berging van water, zodat aan de eisen van het Hoogheemraadschap Rijnland kan worden voldaan.

De wenselijkheid van het plan hangt echter niet alleen af van beleid en regelgeving. Ook de belangen van naburige bewoners en de maatschappelijke aanvaardbaarheid dienen meegewogen te worden in de besluitvorming.

Hoofdstuk 8 Vooroverleg en zienswijzen

Over het ontwerp van dit bestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1 Bro overleg gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Daarnaast wordt aan een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen geboden.

De resultaten van zowel het overleg als de zienswijzenfase zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.