bestemmingsplan

Paintball- en lasergame hal

Gemeente Hillegom

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*ontwerp*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0534.BPpaintballhal-ON01*
Datum:	*2011-03-11*
Contactpersoon Buro SRO:	*Chris Vaartjes*
Kenmerk Buro SRO:	*SR090038*
Opdrachtgever:	*Dhr. H.E. Zeestraten*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 4
1.3 Procedure 6
1.4 Leeswijzer 6
2 Het initiatief 7
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 7
3 Beleidskader 9
3.1 Rijksbeleid 9
3.2 Provinciaal beleid 11
3.3 Gemeentelijk beleid 15
3.4 Regionaal beleid 17
4 Haalbaarheid van het bestemmingsplan 19
4.1 Inleiding 19
4.2 Bedrijven en milieuzonering 19
4.3 Externe veiligheid 21
4.4 Geluid 23
4.5 Luchtkwaliteit 25
4.6 Bodem 26
4.7 Ecologie 26
4.8 Water 28
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 31
4.10 Verkeer en parkeren 32
5 Uitvoerbaarheid 34
5.1 Economische uitvoerbaarheid 34
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 34
6 Juridische planbeschrijving 36
6.1 Inleiding 36
6.2 Bestemmingsregels 36
6.3 Bestemmingen 37

Bijlagen: - Brief Hoogheemraadschap Rijnland, 17-09-2010
- Brief Provincie Zuid-Holland, 9-03-2011

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

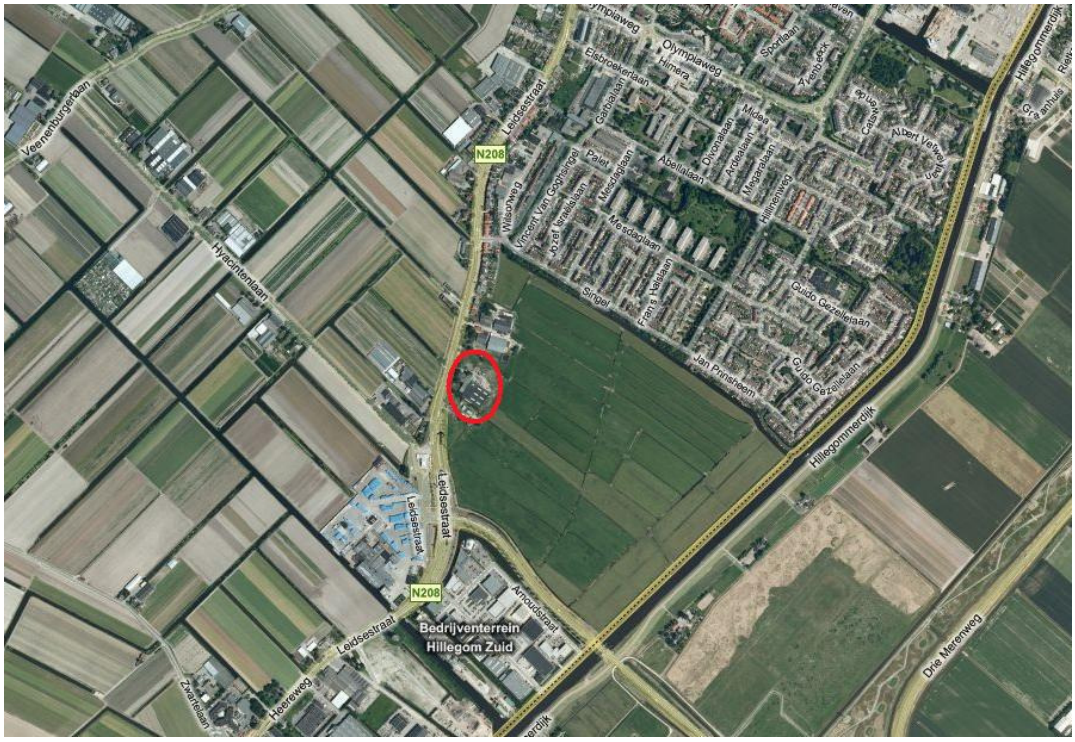
Aanleiding van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen van initiatiefnemer om zijn bollenschuur om te bouwen tot paintball- en lasergamehal. In de huidige situatie is de schuur gedurende het bollenseizoen in gebruik als bollenschuur en buiten het seizoen als tennishal. Dit gebruik is conform het vigerende bestemmingsplan Elsbroekerpolder. Hierin wordt gesteld dat in de periode van 1 oktober tot 1 april het medegebruik van het gebouw als tennishal is toegestaan.

De gemeente Hillegom heeft kenbaar gemaakt dat conform het vigerende bestemmingsplan het jaarrond gebruik van de schuur als paintball- en lasergamehal planologisch niet is toegestaan op de betreffende locatie. Het gebruik van de schuur als paintball- en lasergamehal is in strijd met de Woningwet en wordt niet gezien 'als een passende greenport activiteit'. Desondanks is begonnen met een interne verbouwing van de hal tot paintball- en lasergamehal.
Naar aanleiding van de werkzaamheden heeft de aanvrager een planologische analyse laten uitvoeren om aan te tonen dat de nagestreefde functie op de plek haalbaar is. De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om ontheffing van het vigerende bestemmingsplan Elsbroekerpolder. Middels de ontheffing wil de aanvrager de recreatieve sportfunctie uitbreiden naar de zomerperiode en het gebruik te wijzigen van tennissport in paintball en lasergamen.

De gemeente Hillegom heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het jaarrond toestaan van de recreatieve sportfunctie. Om de beoogde recreatieve sportfunctie in de vorm van een paintball- en lasergamehal toe te staan heeft de gemeente besloten afhankelijk van nader onderzoek naar de te volgen procedure een (lichte) Bro 4.1.1 procedure ("kruimelgeval) of een reguliere procedure met vooroverleg te volgen. Uiteindelijk is besloten om een reguliere procedure te volgen.
Voorliggend bestemmingsplan is de uitvoering van de reguliere procedure. Het bestemmingsplan moet de bestemmingswijziging planologisch vastleggen. In de voorliggende toelichting op het bestemmingsplan wordt uiteengezet waarom de gemeente het aanvaardbaar vindt om voor dit specifieke project af te wijken van de geldende bestemmingsplanregels. Het geeft inzicht in de bij de afweging betrokken belangen en aspecten, alsmede in hoeverre het project past in een breder ruimtelijk verband en perspectief.
Dit bestemmingsplan omvat zowel de paintball- en lasergamehal als de rest van het agrarische bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Leidsestraat 187 in het zuiden van de gemeente Hillegom. De hal is gelegen in de zuidoosthoek van een agrarisch perceel ten oosten van de Leidsestraat. Aan de oostkant grenst het plangebied aan het open grasland van de Elsbroekerpolder. Ten zuiden en ten noorden van de locatie zijn agrarische percelen gesitueerd met een bedrijfswoning en bebouwing ten dienste van de agrarische functie.
Onderstaande luchtfoto's tonen de ligging en begrenzing van het plangebied ten opzichte van de omliggende functies.



Ligging plangebied (bron: Bing maps)

Begrenzing plangebied (bron: Bing Maps)

1.3 Procedure

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels:

Toelichting
De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieu-effectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld, wordt tevens in de toelichting neergelegd conform artikel 3.1.6 lid 2 (Bro):

- een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding
De verbeelding omvat de laatste afspraken omtrent IMRO en SVBP 2008.

Planregels
De planregels stellen de verplichte eisen ten opzichte van de bestemmingen, welke zijn opgenomen in het plan. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2008.

1.4 Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 het initiatief worden beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciaal, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en milieuwetgeving. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke haalbaarheid en de gevoerde procedure en de betreffende inspraak, overleg en zienswijzen. Als laatste geeft hoofdstuk 6 een juridische planbeschrijving.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

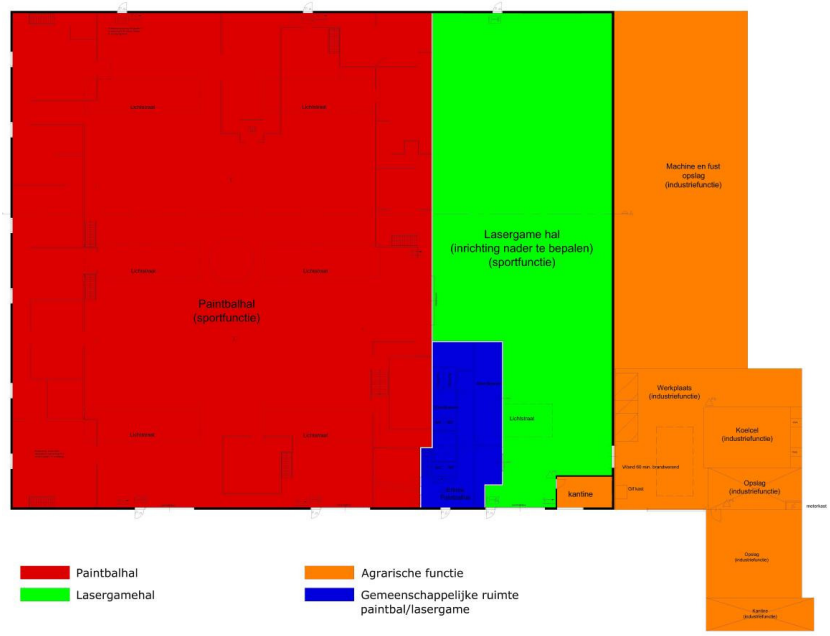
Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Hillegom. Het maakt onderdeel uit van de lintbebouwing die het stedelijk gebied van Hillegom verbindt met het bedrijventerrein 'Hillegom-Zuid'. Op het perceel aan de Leidsestraat 187 te Hillegom zijn momenteel een woonhuis en een bollenschuur gesitueerd. De omliggende gronden zijn deels verhard en in gebruik als erf en tuin. De gronden hebben momenteel een agrarische bestemming. De huidige bestemming laat naast de agrarische functie tevens een recreatieve nevenfunctie toe in de vorm van tennis. Binnen het bollenseizoen wordt de hal gebruikt voor de opslag van bollen en buiten het seizoen om als tennishal.
Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 8.900 m². De bollenschuur heeft een oppervlakte van 3.200 m².

2.2 Toekomstige situatie

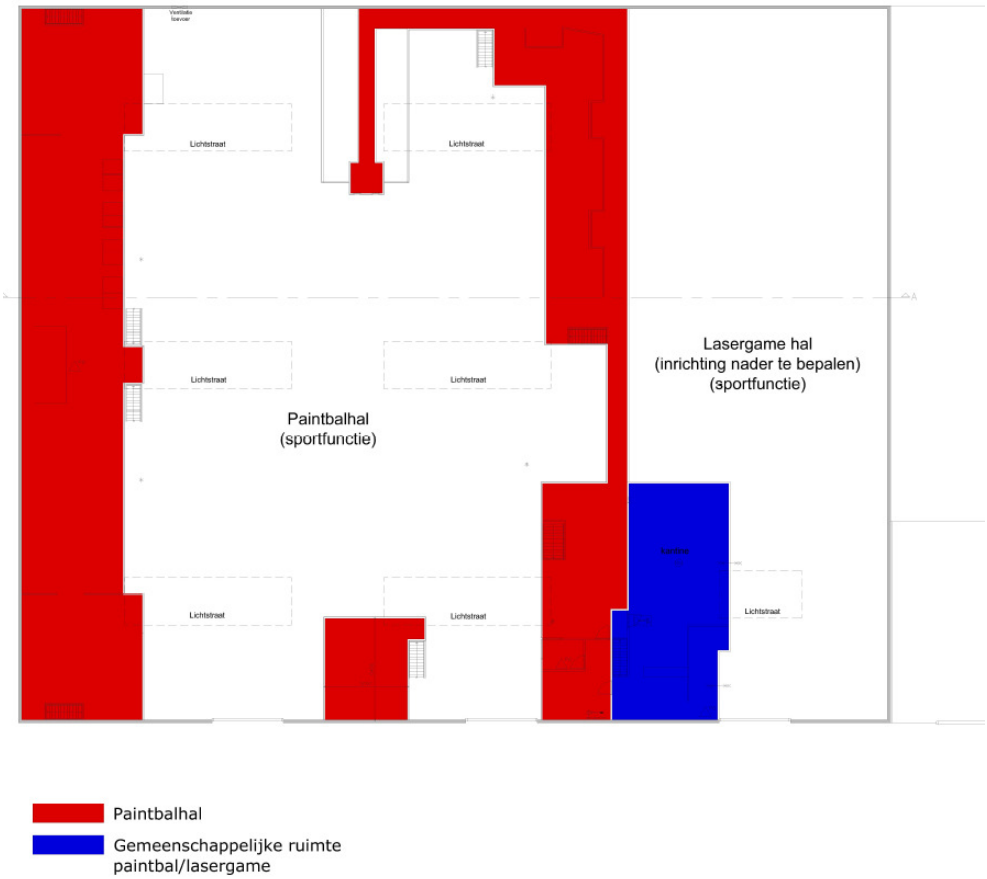
Initiatiefnemer is voornemens een groot deel van de bollenschuur te gebruiken als een paintball- en lasergamehal. Het voormalige gebruik als tennishal blijkt buiten het bollenseizoen om, niet kostendekkend. De paintball- en lasergame activiteiten worden jaarrond geëxploiteerd en vormen net als in de bestaande situatie met de tennishal een aanvullende functie op de agrarische bedrijfsfunctie. Een deel van de hal, het aangebouwde afdak, zal in gebruik blijven voor de agrarische functie. De agrarische bedrijfswoning behorende bij het perceel, en ook onderdeel van dit bestemmingsplan, komt daarmee ten dienste van zowel de agrarische activiteiten als voor de paintball- en lasergame activiteiten.

Paintball en lasergame is voornamelijk een recreatieve activiteit waarbij met kleine verfbolletjes of met laserstralen op elkaar geschoten kan worden. Het grootste deel van de hal zal ingericht worden voor paintballen over 2 verdiepingen. Een kleiner deel zal gebruikt worden voor lasergamen. Het totaal aantal mensen wat tegelijkertijd tegen elkaar kan paintballen en lasergamen is 22 personen. Er zal dan maximaal twee man personeel aanwezig zijn. Gelijk als in de bestaande situatie voor de tennishal zal er een aan de hoofdfunctie ondergeschikte horecagelegenheid bij komen.
De verbouwing van de hal voor paintball en lasergamen vindt voornamelijk inpandig plaats. De bestaande hal zal behouden blijven. De hal wordt van binnen voorzien van een decor van woningen en objecten ten behoeve van de recreatieve activiteit.
Voorin de hal is ruimte gereserveerd om een entree en lesruimte te maken. Naast de interne verbouwing is er aan de noordzijde van de hal een afdak aanwezig. Dit afdak is ruim tien jaar geleden gebouwd ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Het dak is gebouwd mede op aanwijzen van de milieudienst omdat tractoren met landbouwgif niet in de open lucht gestald mogen worden. Bij regenval kan landbouwgif van de tractor afspoelen en ongewenst in het milieu terecht komen. Het afdak heeft een oppervlakte van circa 30 m². Dit bestemmingsplan formaliseert het afdak.

Het terrein ten noorden van de hal zal worden ingericht ten behoeve van de noodzakelijke parkeervoorzieningen. In de huidige situatie is dit deel van het plangebied reeds verhard ten dienste van de bollenschuur en de tennishal. In de toekomstige situatie zal dit deel gebruikt worden voor de parkeerbehoefte van de paintball en lasergamehal. Verder zal er op het buitenterrein niks wijzigen.



Indeling begane grond voormalige bollenschuur



Indeling 1e verdieping voormalige bollenschuur

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling (2006)

De Nota Ruimte [1] geeft de hoofdlijnen aan van het nationaal ruimtelijke beleid voor de komende decennia. Uitgegaan wordt van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het rijk en de decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zoveel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In het nationaal ruimtelijk beleid richt het kabinet zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen.
De gebieden en netwerken die het Rijk van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. De Bollenstreek valt onder de door het Rijk aangewezen Economische Kerngebieden, met de aanwijzing Greenport. Greenports hebben zowel een rode als groene functie. Het sterke punt van een greenport is dat functies en schakels tussen ketens op elkaar zijn afgestemd en van elkaar afhankelijk zijn of worden. Dat wordt mede bereikt met zoveel mogelijk intensief en doordacht ruimtegebruik en door gebruik te maken van elkaars reststoffen. De provincies hebben het voortouw om dit beleidsmatig uit te werken en ruimtelijk te verankeren in hun streekplannen. Het Rijk heeft een stimulerende en faciliterende rol.

Conclusie
Onderhavig plan omvat de herontwikkeling van een bollenschuur, waarbij een recreatieve functie in de vorm van paintball jaarrond mogelijk wordt gemaakt. De toevoeging van een dergelijke functie middels de herontwikkeling van een bollenschuur draagt bij aan de vitalisering van het platteland. Hierbij is het echter essentieel dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de aanwezige natuurwaarden (paragraaf 4.7).

[1] Ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ (mei 2006) Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling

3.1.2 Nationaal milieubeleidsplan 4 (2001)

Op 13 juni 2001 is het NMP 4 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid' verschenen. Het NMP 4 kijkt vooruit naar het jaar 2030. Er worden zeven grote milieuproblemen benoemd: verlies aan biodiversiteit, klimaatverandering, overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen, bedreigingen van de gezondheid, externe veiligheid, aantasting van de leefomgeving en mogelijke onbeheersbare risico's. Over het algemeen bevat het NMP 4 geen concrete maatregelen en doelen voor de korte termijn.

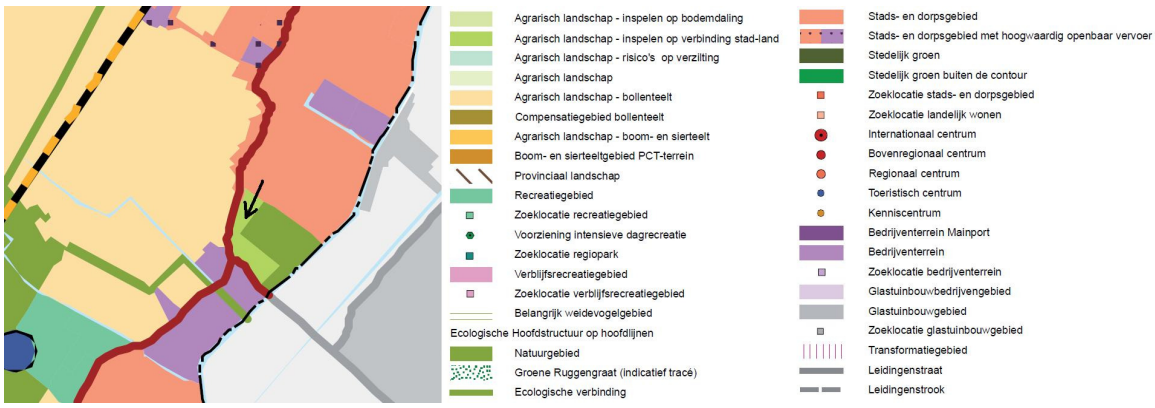
Conclusie

Het NMP 4 geeft geen concrete maatregelen of criteria waaraan het plan moet voldoen. Vanuit het perspectief van het nationaal milieubeleidsplan bestaat er dan ook geen bezwaar ten aanzien van het initiatief.

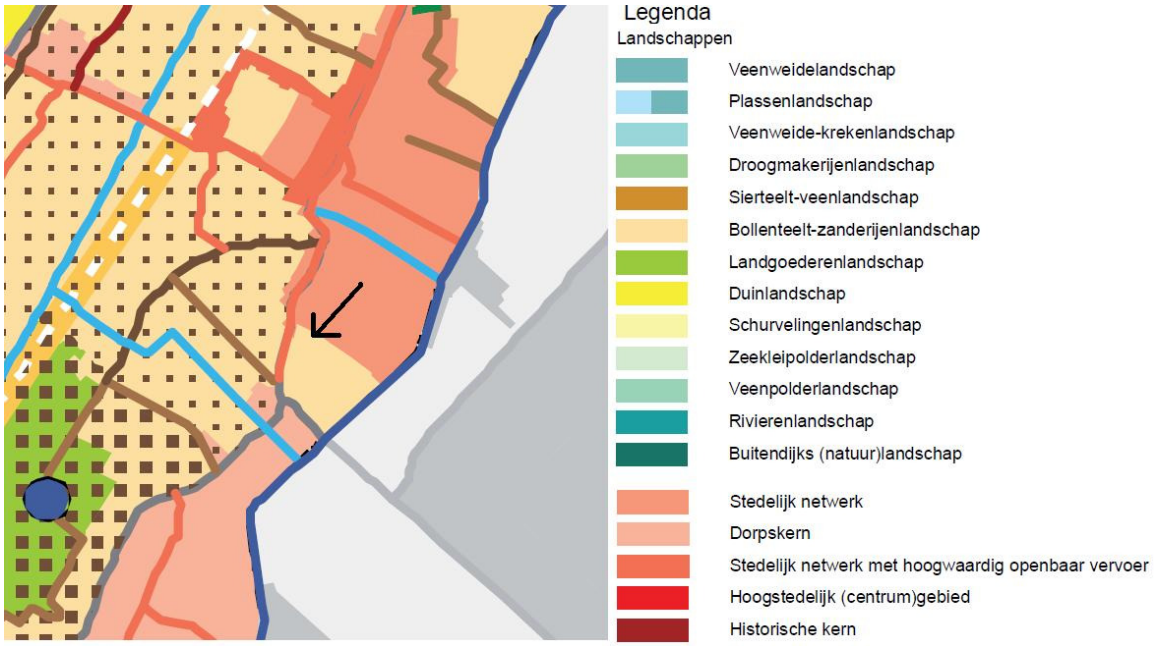
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Op 2 juli 2010 heeft de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte vastgesteld. De provincie Zuid-Holland heeft ervoor gekozen een integrale ruimtelijke structuurvisie [1] voor haar hele grondgebied op te stellen. Deze vervangt het streekplan Zuid-Holland West. De invoering van de Wet ruimtelijke ordening was aanleiding voor aanpassing van haar ruimtelijk beleid. Deze structuurvisie bevat de ambities van provinciaal belang voor de periode 2020 met een doorkijk naar 2040. Ook de aanpak om samen met andere partijen de doelen te bereiken wordt in de structuurvisie beschreven. Het accent daarbij ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit. Om hier meer grip op te krijgen, heeft de provincie een kwaliteitskaart en functiekaart opgesteld. Onderstaande afbeeldingen tonen een uitsnede van beide kaart met het betreffende plangebied.



Uitsnede functiekaart



Uitsnede kwaliteitskaart

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de kaart ruimte aan de diverse belangen in Zuid-Holland. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten.

Terwijl de functiekaart stuurt op het 'wat en waar' stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland.

De locatie valt in de structuurvisie binnen de aanduiding agrarisch landbouw - verbrede landbouw. De achterliggende Elsbroekerpolder is aangeduid als natuurgebied. In de kwaliteitskaart is het gehele plangebied aangeduid als Bollenteelt-zanderijlandschap. De functiekaart en kwaliteitskaart hebben voor dit deel geen eensluidende aanduiding.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Duin- en Bollenstreek. Voor dit gebied gelden volgens de structuurvisie een aantal gebiedsopgaven. Relevant voor onderhavig plan is de gebiedsopgave ten aanzien van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen in geen enkel geval afbreuk doen aan de aanwezige natuurwaarden.

Conclusie
Onderhavig plangebied is gelegen in het agrarisch gebied wat grenst aan de Elsbroekerpolder. Ten behoeve van de herontwikkeling van de bollenschuur wordt er geen bebouwing toegevoegd. Onderdeel van het plan is om het afdak aan de noordzijde, dat ruim 10 jaar geleden op aanwijzen van de milieudienst gerealiseerd is, in dit bestemmingsplan vast te leggen. Geconcludeerd kan worden dat de er vanuit het beleid conform de provinciale structuurvisie geen bezwaar bestaat tegen het recreatieve gebruik van de bollenschuur. De transformatie van de bollenschuur zorgt in zeker mate voor een kwaliteitsimpuls op het gebied van recreatie binnen het landschap. Daarmee is onderhavig plan in lijn met de provinciale structuurvisie van Zuid-Holland.

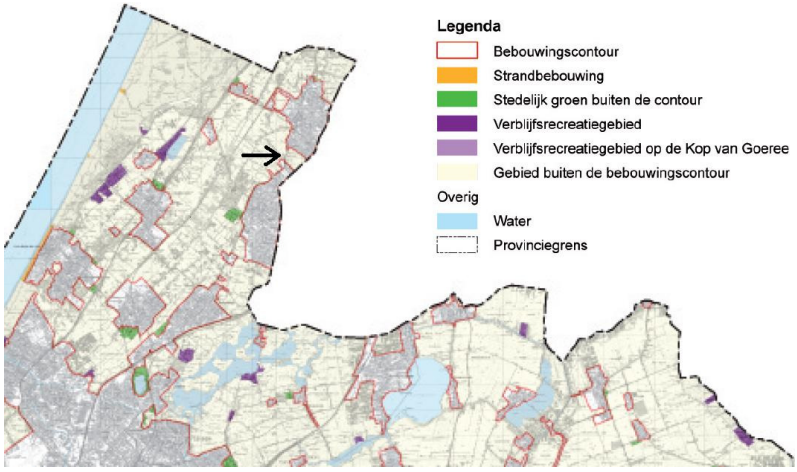
---

[1] *Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (2 juli 2010) Provinciale Structuurvisie: 'Ontwikkelen met schaarse ruimte'*

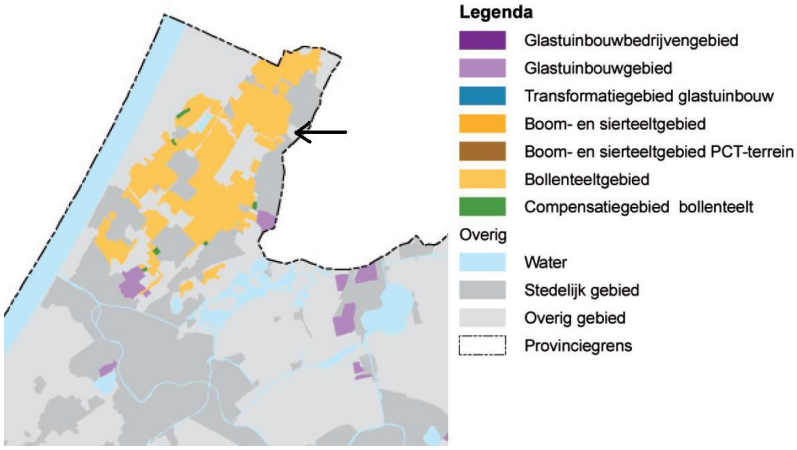
3.2.2 Provinciale verordening Ruimte

Op 2 juli 2010 heeft de provincie Zuid-Holland de Verordening Ruimte [1] vastgesteld. De verordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Een verordening omvat in aanvulling op de structuurvisie toetsbare criteria, van provinciaal belang, waaraan planvorming moet voldoen.
In dit geval draagt de Verordening Ruimte Zuid-Holland bij aan de ruimtelijke doelen en belangen van de provinciale structuurvisie 'ontwikkelen met schaarse ruimte'. In deze verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen.

Kaart 1 van de verordening toont de bebouwingscontouren van de provincie Zuid-Holland. Onderhavig plangebied is gelegen buiten de bebouwingscontour. Volgens kaart 2 van de verordening is de locatie aangeduid als natuurgebied en niet als bollenteeltgebied. De achterliggende polder is aangeduid als natuurgebied en is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur.



Uitsnede kaart 1 'bebouwingscontouren'



Uitsnede kaart 2 'concentratie gebieden glastuinbouw, bollenteelt en boom- en sierteelt'

Het plangebied heeft momenteel een agrarische functie. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zal de agrarische functie geheel komen te vervallen. Artikel 2 lid 2 onder c, stelt dat er de mogelijkheid is om in vrijkomende agrarische bebouwing, een niet-agrarische functie onder te brengen. Hierbij moet echter worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Conclusie

Er is dan ook vanuit het beleid van de provinciale verordening geen belemmering voor het beoogde gebruik.

3.2.3 Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer - Bollenstreek

De Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer – Bollenstreek is op 16 mei 2006 vastgesteld door Provinciale staten. In de Gebiedsuitwerking worden belangrijke keuzes en hoofdprincipes vastgelegd om te komen tot verdere ontwikkeling van het gebied. Het is een samenhangend pakket van voorstellen waarvoor nadere afspraken nodig zijn. De Gebiedsuitwerking draagt bij aan een evenwichtige en geleidelijke ontwikkeling van de gebieden, passend in de ontwikkeling in het grotere perspectief van de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Gezamenlijk wordt gewerkt aan een economisch sterke regio waar het aantrekkelijk is om te werken, te wonen en te recreëren.

De toekomstige ontwikkelingen zijn in een ruimtelijke strategiekaart opgenomen, welke is verdeeld in 7 zones. Onderhavig plangebied is gelegen in de zone Greenport Bollenstreek. Het beleid binnen deze zone is erop gericht grootschalige verstedelijking tegen te gaan. Naast het streven naar behoud en ontwikkeling van het bollencomplex is versterking van het toerisme in dit gebied een van de uitgangspunten. Met name de dag- en verblijfsrecreatie vormt een belangrijke economische motor van het gebied, mede ook in nauw verband met de functie van het bollencomplex.

Conclusie
De ontwikkeling van de paintball- en lasergamehal in de bollenschuur doet geen afbreuk aan het karakter van de zone Greenport Bollenstreek. De recreatieve functie draagt bij aan de versterking van de dag- en verblijfsrecreatie in het gebied. Het initiatief is derhalve in overeenstemming met de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek.

3.2.4 Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2005)

Vanuit het perspectief van de stedelijke regio is een schaalsprong nodig, vooral om de concurrentiekracht te vergroten. Eén van de centrale opgaven is dat de kernkwaliteiten van de Randstad worden versterkt, met name die van de provincie Zuid-Holland. Wat de Randstad zo bijzonder maakt, is de ligging in de delta en de structuur waarbij de steden rondom het Groene Hart liggen. Behalve dat de stedelijke netwerken versterkt moeten worden, is het ook heel belangrijk om de waterrijke cultuur- en natuurlandschappen mee te ontwikkelen. Een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsmilieu is een voorwaarde om de provincie volwaardig en duurzaam te ontwikkelen. Groen en water vormen daarvoor essentiële dragers. Water, natuur, recreatie en agrarische bedrijvigheid moeten beter met elkaar in balans worden gebracht. Het Groenbeleid van de provincie Zuid-Holland wordt ontwikkeld aan de hand van de kernopgaven uit de PRSV. Verder pakt de provincie de groenopgave op aan de hand van de lagenbenadering, en kiest ze er bewust voor gebieden integraal te ontwikkelen.

Ecologische hoofdstructuur
In de jaren tachtig van de vorige eeuw is een concept voor een Zuid-Hollandse ecologische infrastructuur ontwikkeld. In 1989 heeft het Rijk dit concept overgenomen in het Natuurbeleidsplan. De Ecologische Hoofdstructuur die daarin wordt gepresenteerd, kunnen we beschouwen als het grootste infrastructurele project van Nederland. Het streven was de EHS te realiseren in dertig jaar tijd. De aanleiding voor dit project was destijds te voorkomen dat natuur- en landschapwaarden verloren gaan, door een ruimtelijk stabiele en samenhangende EHS te realiseren. Provincies spelen een belangrijke rol bij de realisatie van de EHS. Het EHS-beleid heeft in Zuid-Holland, in de vorm van de provinciale EHS, zijn beslag gekregen in het Beleidsplan Natuur en Landschap uit 1991. De provincie neemt zich voor de EHS gereed te hebben in 2013. De rijksoverheid wil de EHS gereed hebben in 2018. In de loop van de tijd heeft de provincie het concept van de EHS op enkele aspecten aangepast. Zo zijn er nieuwe gebiedscategorieën toegevoegd en is er specifieke Zuid-Hollandse inbreng. Hoofddoel van het natuurbeleid is de biodiversiteit te behouden en te ontwikkelen, die voor Zuid-Holland zo kenmerkend is. Deze doelstelling vloeit voort uit internationale verdragen en regelgeving (onder andere het Biodiversiteitsverdrag en diverse EU-richtlijnen). De biodiversiteit in Zuid-Holland is over het algemeen sterk afgenomen ten opzichte van de referentiesituatie in 1980 (Staat van de Natuur). Deze achteruitgang komt ook uit landelijke analyses naar voren (Natuurbalans). De laatste jaren is de biodiversiteit op sommige punten hersteld. Voornaamste oorzaken hiervan zijn dat het natuurbeleid – in de vorm van nieuwe natuurgebieden - gestaag verder wordt uitgevoerd en dat de milieuomstandigheden in het landelijke gebied verbeteren.

Om het hoofddoel (biodiversiteit behouden en ontwikkelen) te bereiken, zijn de voornaamste middelen:

- De EHS tot stand brengen;
- Bijzondere natuurkwaliteit realiseren in Vogel- en Habitatrichtlijngebieden;
- Een basisnatuurkwaliteit realiseren in het landelijk gebied;
- Ontsnipperingsmaatregelen nemen ten behoeven van de westelijke Natte As.

Uitsnede EHS kaart Zuid-Holland

Uit raadpleging van de EHS-kaart van de provincie Zuid-Holland volgt dat onderhavig plangebied tegen de EHS aan is gelegen. Het natuurgebied ten oosten van het plangebied betreft de Elsbroekerpolder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat er geen afbreuk plaatsvindt van de aanwezige natuurwaarden. De ontwikkeling van de nieuwe sportfunctie vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Deze toename doet echter geen afbreuk aan het landschap. Het initiatief zal geen negatieve effecten veroorzaken voor het naastgelegen natuurgebied.

Conclusie
Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het plan in overeenstemming met het Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2005). Het plangebied is gelegen op zeer korte afstand van de ecologische hoofdstructuur. De ontwikkeling tast de bestaande structuur niet aan en vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hillegom (2008)

Op 11 december 2008 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Hillegom vastgesteld. In de structuurvisie doet Hillegom uitspraken over de keuzes die zij wil gaan maken. Zij wil daarbij een sterke stem laten horen naar buurgemeenten, de regio, provincies en het Rijk. Voor de Greenport Duin- en Bollenstreek zijn de volgende doelen opgesteld:

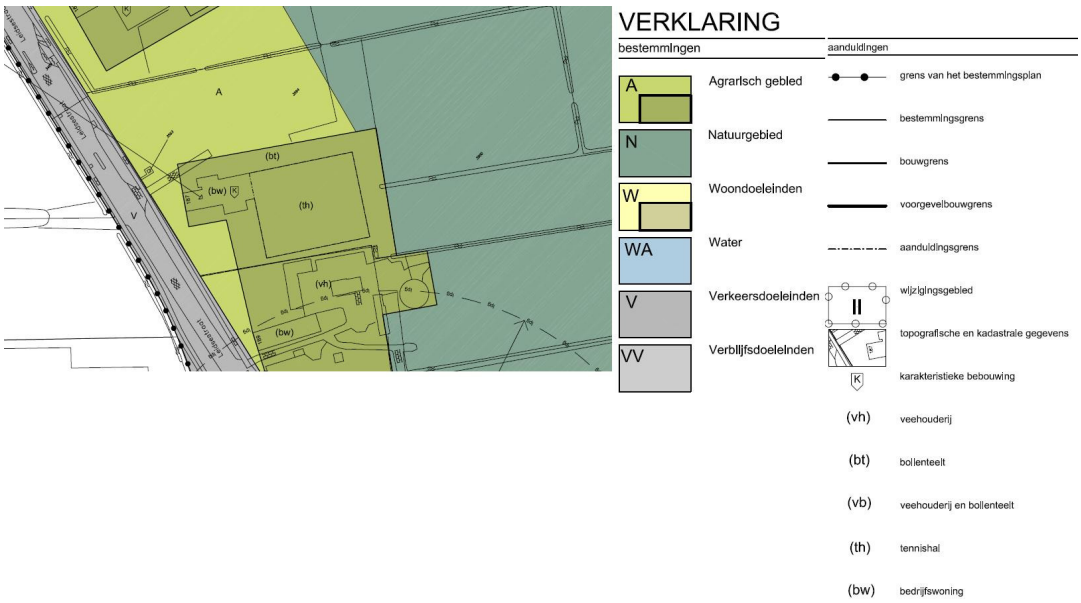
- Behoud en versterking van het bollengebied met zijn karakteristieke openheid;
- Vitaal houden van de bedrijvigheid;
- Verbetering van de kwaliteit van het landschap, niet alleen visueel, maar ook op het gebied van waterhuishouding en toeristische kwaliteiten.

Conclusie
Het initiatief draagt bij aan de toeristische kwaliteiten van het landschap. Het doet geen afbreuk aan de karakteristieke openheid van het bollengebied. Concluderend kan worden gesteld dat het initiatief in lijn is met de structuurvisie Hillegom.

3.3.2 Bestemmingsplan Elsbroekerpolder (2008)

De betrokken gronden zijn gelegen binnen het planologische regime van het bestemmingsplan 'Elsbroekerpolder'. Het vigerende bestemmingsplan is op 9 september 2008 gedeeltelijk vastgesteld door de gemeenteraad van Hillegom.

Het vigerende bestemmingsplan is overwegend gericht op het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie. Het uitgangspunt is dat de bestaande functies gehandhaafd blijven en dat binnen deze bestaande functies beperkte mogelijkheden zijn voor vernieuwing en verandering.
Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de vigerende bestemmingsplankaart. De uitsnede toont de bestemming van de betrokken gronden.



Uitsnede bestemmingsplankaart Elsbroekerpolder

Volgens de vigerende bestemmingsplankaart geldt voor de betrokken gronden de bestemming 'Agrarisch gebied'. Artikel 6 van de bestemmingsplanvoorschriften beschrijft de regels ten aanzien van deze agrarische bestemming. In artikel 6 lid 1 onder d wordt gesteld dat medegebruik van een gebouw als tennishal in de periode 1 oktober tot 1 april is toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan heeft het jarenlange gebruik van de tennishal gelegaliseerd. De voorschriften voorzien echter niet in een flexibiliteitsbepaling waarmee de gewenste paintball- en lasergamehal gerealiseerd kan worden.

Conclusie
Het voornemen om de bollenschuur jaarrond te exploiteren als een paintball- en lasergamehal is in strijd met de vigerende voorschriften. De voorschriften staan momenteel alleen de nevenactiviteit tennis toe. Om de recreatieve sportfunctie in de vorm van paintballen en lasergamen te legaliseren is het wijzigen van de vigerende bestemming noodzakelijk. Daarbij is de aanvrager tevens voornemens het afdak aan de noordzijde, gerealiseerd op aanwijzen van de milieudienst, in dit bestemmingsplan vast te leggen. Om de nieuwe bestemming mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

3.3.3 Duurzaamheid

De gemeente Hillegom hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project dienen

op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden. Voor kleine bouwprojecten als het onderhavige bouwproject informeert de gemeente initiatienemers over duurzaam bouwen via het Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen:

- als het woningbouw betreft: Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen voor particulieren: zie *www.mdwh.nl/dubo/particulieren*;
- als het bedrijvigheid betreft: Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen voor ondernemers zie *www.mdwh.nl/dubo*

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Intergemeentelijk Structuurvisie Greenport

In december 2009 is door de betrokken gemeenteraden de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) vastgesteld. De ISG kan worden gezien als een uitwerking van de Regionale Structuurvisie (2009) van de regio Holland-Rijnland en legt het ruimtelijke beleid vast voor de periode tot 2030. De ISG geeft de gemeenschappelijke, ruimtelijke ambities van de zes greenport gemeenten weer.
Binnen de ISG is gekozen voor een uitwerking van de Duin- en Bollenstreek. Het doel van de ISG Duin- en Bollensteek is drieledig:

- het gedetailleerder dan in de RSV vastleggen van het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de vitalisering van de Duin- en Bollenstreek tot en met 2030;
- het, in tegenstelling tot de RSV, wettelijk verankeren van het ontwikkelingskader als zelfbindend ontwikkelingskader voor de greenport gemeenten;
- het verschaffen van een planologisch juridische basis voor het verevenen van plankosten op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De ISG heeft een integraal karakter en geldt voor het hele buitengebied van de zes greenport gemeenten. Het beleid richt zich hoofdzakelijk op de toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het buitengebied. Met als doel een gemeenschappelijk inzet voor de herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Dit in samenspraak met verbetering van de natuurlijke, landschappelijk en recreatieve kwaliteiten.
Om het doel te bereiken hanteren de gemeenten een aantal pijlers voor het ruimtelijk beleid tot 2030, te weten:

- faciliteren van de herstructurering, versterking en vernieuwing van het gehele bollen-, vaste planten- en bloemencomplex in combinatie met verbetering van het landschap;
- realiseren van de daarvoor benodigde ruimtelijke functiewijzigingen in de Duin- en Bollenstreek;
- bijdragen aan de sociaaleconomische vitaliteit van de greenport gemeenten;
- bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van de gehele regio Holland-Rijnland.

Onderhavig initiatief voorziet in een functiewijziging die in bepaalde mate bijdraagt aan de vitalisering van de Duin- en Bollenstreek. De paintball- en lasergamehal zal een aantrekkende werking hebben op het recreatieve bezoek. Recreatie is één van de speerpunten van de ISG en maakt een belangrijk onderdeel uit van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Er wordt ingezet op een breed aanbod van recreatieve functies, zodat het gebied het hele jaar aantrekkelijk is voor recreanten en toeristen.

Conclusie
Paintball wordt in eerste instantie niet gezien als een passende greenport activiteit. Het zou afbreuk doen aan het karakter van de Duin- en Bollenstreek. Echter vanuit de ISG wordt ingezet op een breed recreatief aanbod. De activiteiten vinden overdekt plaats en kunnen derhalve het hele jaar door worden aangeboden. Daarbij zal het plan geen afbreuk doen aan de het karakter van het gebied. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing, de oude bollenschuur wordt namelijk omgebouwd tot paintball- en

lasergamehal. Van buiten zal de bebouwing aandoen als een bollenschuur, passend in de Duin- en Bollenstreek.
De locatie is dan wel gelegen binnen de ISG, maar maakt hierbinnen onderdeel uit van het bebouwingslint langs de Leidsestraat en niet van de bollengrond. Onderhavig initiatief is niet in strijd met het ruimtelijk beleid zoals omschreven in het ISG Duin- en Bollenstreek. De nieuwe functie zal het toeristisch recreatieve product van Hillegom en de regio aanvullen.

4 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

In het kader van een 'goede' ruimtelijke ordening moet het aantoonbaar zijn dat een nieuwe ontwikkeling, die afwijkt van het vigerend bestemmingsplan, uitvoerbaar is. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de planologische en milieuhygiënische aspecten die van belang zijn bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan. Er dient te worden verantwoord dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de planologische en milieuhygiënische situatie.
In onderstaande zal in worden gegaan op de volgende planologische- en milieuhygiënische aspecten: geluid, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, water, flora en fauna en cultuurhistorie en archeologie.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op ruimtelijke ontwikkelingen. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan, bijvoorbeeld woningen.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. In beide gevallen zorgt het aspect milieuzonering ervoor dat bedrijven op een juiste afstand van een gevoelige bestemming komen te staan, met als doel het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'Scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Milieuzonering is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan, maar wordt alleen toegepast bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Milieuzonering [1] beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Milieuzonering is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (het zogenaamde 'groene boekje') kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de bouwlocatie en de geluidgevoelige objecten in de omgeving. Dit kan oplopen tot een maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

Het waar nodig ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Afwijken van de richtlijnafstanden is mogelijk. De VNG biedt die initiatiefnemers de mogelijkheid om, ondanks de vastgestelde richtlijnen, een gevoelige bestemming binnen de contour van een bedrijf te plaatsen. Hiervoor moet dan wel middels onderzoeken worden aangetoond dat er voor het betreffende plangebied of bedrijf geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden.

Onderhavig plan voorziet in het combineren van een agrarische bedrijfsfunctie met een recreatieve activiteit in de vorm van een paintball- en lasergamehal in het buitengebied van de Hillegom. De niet agrarische functie is gerealiseerd in de bestaande agrarische bebouwing. Het bestemmingsplan bestaat derhalve uit een mix van twee functies: Een agrarisch functie en specifiek een paintball- en lasergame functie. De bestaande bedrijfswoning is ten dienste van beide functies. In de beoordeling over inpasbaarheid in het kader van milieuzonering wordt expliciet naar de functie paintball- en lasergame gekeken. Dit is de functie die toegevoegd wordt, de agrarische functie is bestaand en daarmee reeds inpasbaar.

Een paintball- en lasergamehal betreft geen milieugevoelige bestemming. De omliggende agrarische bedrijven worden in hun bedrijfsvoering niet gehinderd door de nieuwe recreatieve sportactiviteit.

Een recreatieve hal is niet als dusdanig opgenomen in het groene boekje van de VNG. Om vast te stellen dat de beoogde activiteiten geen hinder veroorzaken voor milieugevoelige bestemmingen in de directe omgeving van het plangebied, is het mogelijk de milieucontour te hanteren van een soortgelijke milieubelastende activiteit die wel is opgenomen in de VNG-brochure.
De activiteiten vinden overdekt plaats in de hal. Naast het paintballen is er tevens een bar/kantine aanwezig voor de gebruiker van de activiteiten. Ondanks het recreatieve karakter is onderhavig initiatief niet te plaatsen binnen de categorie 'Recreatiecentra, vaste kermis e.d.'. Een dergelijke inrichting ziet op grootschalige pretparken en vaste kermissen. Gelet op de omvang van onderhavig plan dient er gekeken te worden naar een inrichting en activiteit op een kleiner schaal niveau.
Een activiteit op een vergelijkbaar schaalniveau betreft de categorie 'sporthallen'. Voor de categorie 'sporthallen' geldt ten aanzien van het aspect geluid een maximale milieucontour van 50 meter. Gezien de diversiteit aan functies in de omgeving en de ligging aan een doorgaande weg gaat het hier om een gemengd stedelijk gebied. In onderhavig geval mag de milieucontour dus een trap naar beneden aangepast worden en is maximale contour 30 meter. Binnen deze afstand ontstaat geen hinder voor omliggende milieugevoelige bestemmingen. De omgeving laat de beoogde activiteit toe.

Voorts dient bij het oprichten van een paintball- en lasergamehal een omgevingsvergunning (voorheen vergunning in het kader van o.a. de Wet Milieubeheer) te worden aangevraagd.

Conclusie
Onderhavig initiatief voorziet in het combineren van een agrarische bedrijfsfunctie met een recreatieve activiteit in de vorm van een paintball- en lasergamehal. Het betrokken perceel is gelegen in het buitengebied van Hillegom. Een dergelijke functie omvat geen gevoelige bestemming in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering.
Een paintball- en lasergamehal is niet als dusdanig opgenomen in VNG-brochure. Voor vergelijkbare milieubelastende activiteiten dient er bij ruimtelijke ontwikkelingen een milieucontour te worden gehanteerd van 30 meter. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gevoelige bestemmingen gesitueerd. Vanuit het aspect milieuzonering is er geen bezwaar voor het opnemen van de paintball- en lasergamehal in het bestemmingsplan.

---

[1] VNG (maart 2009) Bedrijven en Milieuzonering; handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspratijk

4.3 Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten, brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen, kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

In een bestemmingsplan dient bepaald te worden of de (nieuwe) planologische invulling van het gebied verantwoord is op het aspect externe veiligheid. Er moet beoordeeld worden of de beoogde functie mogelijk is, gezien de activiteiten in de omgeving. Deze externe veiligheidsrisico's kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. (Bevi) inrichtingen;
2. Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
3. Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar
De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het besluit). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen(>1500 m^2). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

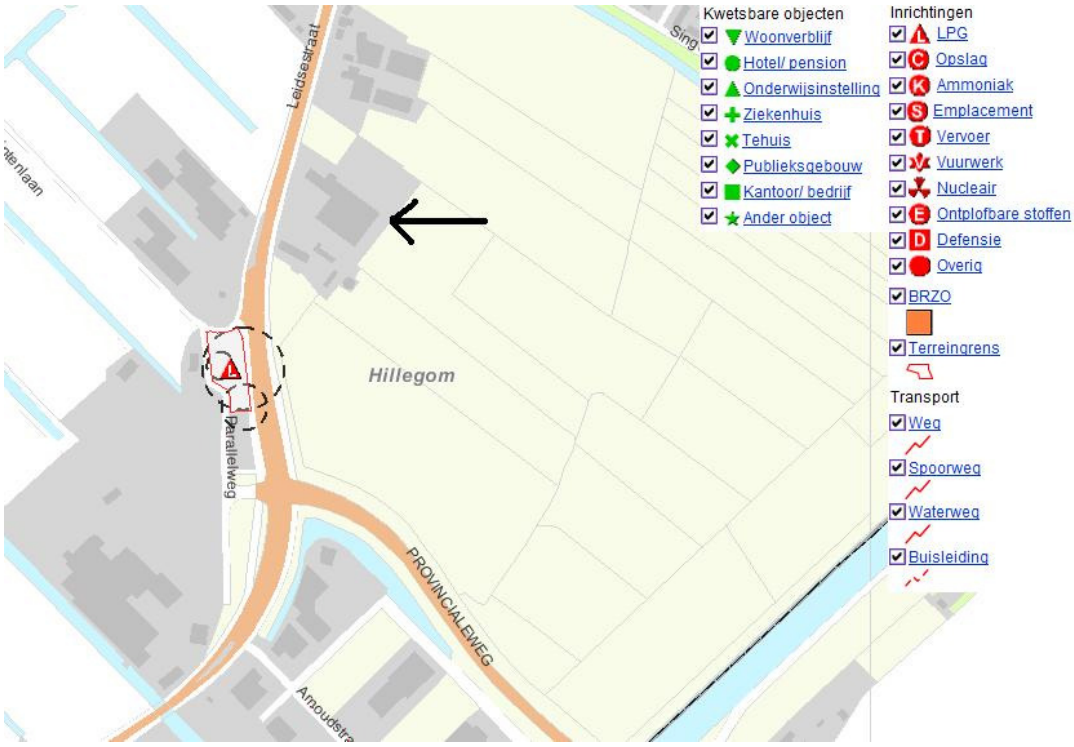
Plaatsgebonden risico en groepsrisico
Naast het onderscheid in kwetsbaar en beperkt kwetsbaar wordt er ook onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10-6 als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is enkel toegestaan mits dit goed gemotiveerd is.
Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Hierbij is de 1% lethaliteit van belang. Zolang deze oriëntatiewaarde niet overschreden wordt is er geen specifieke motivatie noodzakelijk (let wel: er is dus wel een risico!). Enige motivatie blijft altijd verplicht.
Indien de 1% lethaliteit overschreden wordt dient in de ruimtelijke planvorming dit risicoaspect bewust geaccepteerd te worden met daarbij de motivatie waarom dat acceptabel gevonden wordt. Via inrichtingsmaatregelen (op basis van de gebruiksvergunning en de bouwverordening) en rampenplannen e.a. kan het effect bij een calamiteit beperkt worden
Volgens de "Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico" dient de gemeente de verantwoording van het groepsrisico zo veel mogelijk direct of indirect vast te leggen in het betreffende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet een 'stille' toename van het groepsrisico zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit is nodig om ook in de toekomstige situatie de veiligheid te kunnen waarborgen en het ontstaan van knelpunten te voorkomen. Eén en ander kan worden vastgelegd door kwetsbare objecten uit te sluiten of indirect bijvoorbeeld door het bepalen van bebouwingshoogten.

4.3.1 BEVI - inrichtingen

De regelgeving omtrent externe veiligheid is geregeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Op 27 oktober 2004 is het BEVI en daarmee gekoppeld het Revi inwerking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het BEVI is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle

bedrijven te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. In het REVI staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisco.

De provincie Zuid-Holland beschikt net als elke andere provincies over een risicokaart. Door de kaart te raadplegen, kan voor de betreffende locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen zijn die in het kader van de externe veiligheid beschikken over een risicocontour. Uit raadpleging van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat ten zuidwesten van het plangebied een LPG-station aanwezig is. De paintball- en lasergamehal is in het kader van de BEVI een beperkt kwetsbaar object (art. 1.e BEVI). De hal is in het kader van externe veiligheid aan te duiden als een sporthal. Het plangebied ligt echter buiten de risicocontour, zoals weergegeven in de risicokaart. Het plangebied ligt tevens buiten de invloedsfeer (150m) van het lpg-station, gemeten vanaf het vulpunt.



Uitsnede risicokaart Zuid-Holland

Conclusie
In onderhavig geval is er sprake van een beperkt kwetsbaar object in het kader van het BEVI. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de beoordeling of in de omgeving inrichtingen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied, de risicokaart van Zuid-Holland geraadpleegd. De risicokaart toont aan dat er een (Bevi) inrichting in de vorm van LPG-station ten zuidwesten van het plangebied is gesitueerd. De paintball- en lasergamehal bevindt zich echter op voldoende afstand, buiten zwel de plaatsgebonden risicocontour van genoemde inrichtingen alsmede buiten de invloedsfeer van een tankstation zoals opgenomen in het Revi. De inrichting vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3.2 Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen wordt nieuw beleid ontwikkeld, dat zich in een vergevorderd stadium bevindt. Het huidige ruimtelijke beleid is beschreven in het Structuurschema buisleidingen (1985) en in twee circulaires (voor hoge druk aardgasleidingen in 1984 en voor brandbare vloeistoffen in 1991). Er wordt een nota Buisleidingen ontwikkeld ter vervanging van het Structuurschema buisleidingen en een AMvB ter vervanging van de circulaires.
De wet- en regelgeving omtrent buisleidingen schoot volgens het rijk op veel gebieden tekort. Op 9 februari 2007 heeft het kabinet ingestemd met een nieuwe aanpak voor buisleidingen in Nederland. De

nieuwe aanpak moet zicht met name richten op de veiligheidsafstand rond buisleidingen, het beheer en toezicht en de registratie van de ligging van buisleidingen.
In de nieuwe AMvB wordt de regelgeving verder uitgewerkt en zal regels stellen ten aanzien van risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van regels in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Het ontwerpbesluit van de AMvB is op 19 augustus 2009 naar de Eerste en Tweede kamer gestuurd en inmiddels gepubliceerd. Het besluit is op 1 januari 2011 in werking getreden.

Conclusie
Voor de beoordeling of er buisleidingen in de omgeving aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie Zuid-Holland geraadpleegd. De kaart toont dat er geen buisleidingen in de directe omgeving aanwezig zijn.

4.3.3 Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). Hierover is vervolgens een circulaire verschenen waarin dit beleid verder is uitgewerkt en verduidelijkt. Bij de toetsing van een bestemmingsplan moet worden bezien of de kans per kilometer route of tracé op een bepaald aantal slachtoffers groter is dan de oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde geldt in alle situaties, dus voor zowel vervoersbesluiten als omgevingsbesluiten en in zowel bestaande als in nieuwe situaties.

Weg
Langs het plangebied loopt een route voor transport van gevaarlijke stoffen (N208). Op de risicokaart van de provincie is geen plaatsgebonden risicocontour en effectgebied opgenomen voor de route. Groepsrisico behoeft gezien de minimale invloed op de oriëntatiewaarde, als gevolg van het totaal aantal personen in het plangebied, niet nader onderzocht te worden.
Er kan dan ook geconcludeerd worden dat vanuit externe veiligheid – transportroutes voor de paintball- en lasergamehal geen belemmeringen optreden.

Water
Vervoer van gevaarlijke stoffen over water is in de omgeving van het plangebied niet aan de orde.

Spoor
Vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor is in de omgeving van het plangebied niet aan de orde.

Conclusie
De paintball- en lasergamehal is in het kader van de BEVI een beperkt kwetsbaar object. Dit houdt in dat het plan ten opzichte van de externe veiligheidsregelgeving kritisch beoordeeld moet worden. Langs het plangebied loopt een route voor transport van gevaarlijke stoffen (N208). Nabij het plangebied is tevens een lpg-station gelegen. Eventuele externe veiligheidsrisico's zijn zowel voor plaatsgebonden risico als voor groepsrisico beoordeeld. Na de beoordeling blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig plan vormt.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De Wet geluidhinder is sinds het einde van de jaren zeventig een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermt tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- Woningen;
- Onderwijsgebouwen (een gymnastieklokaal maakt geen onderdeel uit van een onderwijsgebouw bij toepassing van de Wet geluidhinder);
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen;

- Verzorgingstehuizen;
- Psychiatrische inrichtingen;
- Medische Centra;
- Poliklinieken;
- Medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurd aan de hand van vastgestelde zoneringen. Door deze zoneringen is er sprake van een sterke link met de Wro. De naam 'Wet geluidhinder' doet vermoeden dat hier sprake is van een alles omvattende regelgeving, echter niet alle geluidsaspecten worden in de Wet geluidhinder geregeld. De belangrijkste onderdelen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn:

- Toestellen en geluidwerende voorzieningen;
- Industrielawaai;
- Wegverkeerslawaai;
- Spoorweglawaai;
- Geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Wegverkeer
De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet, dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied die nog niet zijn geprojecteerd is 63 dB.

De ontwikkeling van de paintball- en lasergamehal betreft geen gevoelige bestemming. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met de mogelijke geluidhinder die de het wegverkeer op de N208 veroorzaakt.

De beoogde activiteiten en bedrijfsvoering kunnen echter wel geluidhinder veroorzaken voor de omliggende objecten. In het kader van de mogelijke geluidsbelasting is er in oktober 2005 akoestisch onderzoek[1] uitgevoerd op de omliggende objecten als gevolg van de toenmalige bedrijfsvoering, te weten agrarisch, tennishal en evenementen. De resultaten van het onderzoek tonen aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Er is ten tijde van het onderzoek rekening gehouden met meer dan 200 verkeersbewegingen per dag, opgebouwd uit personenauto's, vrachtwagens en tractoren. Het ligt niet in de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de exploitatie van een paintball- en lasergamehal dit aantal overstijgt.

Conclusie
De toekomstige invulling van het plan betreft geen geluidsgevoelig object. Er is dan ook geen onderzoek nodig voor het verkeerslawaai van de N208 op het pand. In het verleden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de toenmalig aanwezige bedrijfsvoering om te beoordelen of het bedrijf geen geluidsoverlast levert op zijn omgeving.. Dit rapport gaat uit van een aantal vervoersbewegingen dat in de nieuwe situatie niet overschreden zal worden. Gesteld kan worden dat de geluidsbelasting op de omgeving door de functiewijziging niet zal toenemen.

---

[1] Akoestisch onderzoek, M+P, Kwekerij annex tennishal, Kenmerk M+P.TVS.05.1.1, 12-10-2005

4.5 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in de Algemene Maatregel van Bestuur 'gevoelige bestemmingen' (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Een kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), die 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In het kader van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing moeten doorgaans twee aspecten in beeld worden gebracht. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. En ten tweede moet blijken of het project is aan te merken als een NIBM-project.

Om te bepalen of het project 'Niet in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Deze tool is beschikbaar gesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Zoals aangegeven in de voorgaande paragraaf zal het maximaal aantal te verwachte vervoersbewegingen niet meer dan 200 zijn. Dit aantal is ingevoerd in de NIBM-tool. De tool geeft aan dat het project valt binnen de NIBM normen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	200
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,49
	PM_{10} in µg/m^3	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De toets of het plan mogelijk is gezien de aanwezige staat van de luchtkwaliteit behoeft niet onderzocht te worden. Op basis van het besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) art. 3 lid 1 is het plan niet aan te wijzen als een gevoelige bestemming.

Conclusie
Het project is aan te merken als een NIBM-project, waardoor op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM geen toetsing van het aspect luchtkwaliteit noodzakelijk is.

4.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater van het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming (2009). De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.
In het kader van de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing heeft de Milieudienst het bodeminformatiesysteem geraadpleegd. Hieruit is de volgende informatie gehaald:

- In 1993 is ten behoeve van de aanvraag van een bouwvergunning van de bollenschuur (die nu in zijn geheel tot tennishal/paintball ruimte wordt omgevormd) een NVN verkennend onderzoek uitgevoerd. Er zijn toen uitsluitend lichte verontreinigingen aangetroffen;
- In 2005 is in het kader van de Wet milieubeheer bij olieopslag/tankplaats/opslag bestrijdingsmiddelen bodemonderzoek verricht. Er zijn toen lichte verontreinigingen in de bodem aangetroffen.

Gelet op bovenstaande bodeminfo, het feit dat sinds 2005 geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden en sprake is van een inpandige verbouwing acht de Milieudienst verder bodemonderzoek niet noodzakelijk. Indien er bij de uitvoering om welke reden dan ook alsnog grond wordt aan- of afgevoerd, dan dient dit volgens de door de overheid gestelde regels te gebeuren. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie
Door de milieudienst is het bodeminformatiesysteem geraadpleegd. In 1993 en 2005 zijn er bodemonderzoeken uitgevoerd. Beide rapporten concludeerden enkel lichte verontreinigingen. Op basis van deze rapporten en de kennis dat er na 2005 geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden kan geconcludeerd worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie en dat geen nader bodemonderzoek noodzakelijk is.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de realisatie van een paintball- en lasergamehal, dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet (1998)
De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden.

Nederland heeft sinds 1998 een nieuwe natuurbeschermingswet, die zich alleen richt op de bescherming van gebieden. De gebieden die door de wet worden beschermd, zijn de vroegere Beschermde- en Staatsnatuurmonumenten en de zogenoemde Natura 2000-gebieden, welke onder de Europese Vogel- en habitatrichtlijnen vallen.

Op 1 februari 2009 is de wet opnieuw gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op het zogenoemde 'bestaand gebruik'. Hieronder vallen activiteiten in en om beschermde Natura 2000-gebieden die al plaatshadden voordat een gebied als beschermd gebied is aangewezen. De wijziging is met name van belang voor provincies (als bevoegd gezag) en voor burgers en bedrijven met bestaand gebruik. De wijzigingen zijn gericht op:

1. Verbetering van de werking van de wet in de praktijk.
2. Verbetering van de aansluiting van de wet bij de Habitatrichtlijn.

Conclusie
Gelet op het karakter van de ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden te verwachten. De ontwikkeling is niet in strijd met de Natuurbeschermingswet 1998.

4.7.2 Flora- en Faunawet (2002)

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridische kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten in Nederland. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

Rapportage voor kilometerhok X:099 / Y:477

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2	2				goed	-	1991-2007
Mossen						redelijk		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren						niet		1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	1					slecht	51-100%	1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						slecht		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						matig		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Gegevens natuurloket voor betreffend kilometerhok

Uit raadpleging van het Natuurloket blijkt dat het gebied niet volledig is onderzocht op beschermde plant- en diersoorten. Gezien de ligging van het plangebied nabij het natuurgebied de Elsbroekerpolder, dient er rekening te worden gehouden met het voorkomen van beschermde dier- en plantensoorten. Echter gelet op de aard van de ontwikkeling en de huidige intensiteit van het gebruik kan worden gesteld dat de mate van de ingreep zodanig beperkt is dat de aanwezige natuurwaarden niet worden aangetast. Bovendien is tijdens de herontwikkeling voldaan aan de algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet, te weten:

- In het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het projectgebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren;
- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren.

Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:

- het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
- het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het projectgebied ongeschikt is voor dieren.

De voornaamste verstoring van eventueel aanwezige flora en fauna in de nabijheid van het plangebied vindt plaats door vervoersbewegingen van auto's vrachtwagens en tractoren. Door onderhavig plan zal de huidige bollenschuur wijzigen in functie van deels agrarisch en deels tennishal naar een paintball- en lasergamehal. Het aantal vervoersbewegingen van en naar het terrein wijzigt hierdoor. In de bestaande situatie is het aantal vervoersbewegingen bepaald op basis van de milieuvergunning d.d. 26 januari 2006:
- dagperiode: 50 x vrachtwagens, 10 x tractor; ; 60 x personenwagen
- avondperiode: 5 x vrachtwagen, 24 personenwagen
- nachtperiode: 2 x vrachtwagen, 6 x personenwagen

In de toekomstige situatie zal het aantal bedrijfsmatige vervoersbewegingen sterk afnemen omdat het overgrote deel van de hal niet meer in gebruik is voor de agrarische functie. Het te verwachten aantal vervoersbewegingen is in paragraaf 4.10.2 aangegeven. Het geprognosticeerde aantal voertuigen voor de recreatieve functie komt op 37 voertuigen tegelijkertijd op het terrein. Het totaal aantal voertuigen op een dag is hierbij niet nader aangegeven. In de toekomstige situatie zullen ook aanzienlijk minder vrachtwagens op het terrein komen. Dit laatste geldt zeker voor de avond en nachtperiode.
Ten aanzien van de flora & fauna kan gesteld worden dat de beïnvloeding door het aantal vervoersbewegingen van personenauto's toeneemt en van vrachtwagens aanzienlijk afneemt. Hierdoor zal de nadelige beïnvloeding overdag mogelijk iets toenemen en in de avond- en nachtperiode afnemen. De functiewijziging houdt daardoor geen extra benadeling voor de flora en fauna in.

Conclusie
Bovenstaande in acht nemend, is veldonderzoek in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. Vanuit de Flora- en Faunawet zijn er geen procedurele gevolgen voor de ingreep. Wel blijven de gestelde voorwaarden met betrekking tot de zorgplicht en het broedseizoen van toepassing. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8 Water

4.8.1 Algemeen beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de waterwet en het nationaal waterplan van de rijksoverheid. Daarnaast zullen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) de komende jaren richtinggevend worden voor het regionale waterbeheer in Nederland.

Waterwet
Op 22 december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. Deze integrale wet dient om ook in de toekomst te kunnen voldoen aan de eisen die het waterbeheer van de toekomst aan ons land stelt. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de ‘watersysteembenadering’ centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van binnenwatersystemen, zoals de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening.
De Waterwet voegt de volgende acht bestaande waterbeheerwetten samen:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Grondwaterwet;
- Wet droogmakerijen en indijkingen;
- Wet op de waterkering;
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte' delen daarvan);
- Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte ervan). Daarnaast wordt vanuit de Wet bodembescherming de regeling voor waterbodems ondergebracht bij de Waterwet.

Nationaal Waterplan
In december 2009 heeft het kabinet het nationaal waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.
Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

NBW en KRW
Naast het beleid en beheer van het Hoogheemraadschap voor de betreffende regio zullen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) de komende jaren richtinggevend worden voor het regionale waterbeheer in Nederland. Het NBW betreft vooral kwantiteitsaspecten van het waterbeheer, zoals de waterberging bij hevige regenval. De KRW richt zich met name op de chemische en ecologische waterkwaliteit. Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Het Rijk, provincies, gemeenten en hoogheemraadschappen gaan dit samen aanpakken. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Nederland krijgt hierdoor steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes. Om deze problemen te bestrijden zijn maatregelen nodig met als uitgangspunt het eerst vasthouden, dan bergen en vervolgens afvoeren van water.

4.8.2 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het beleid van Hoogheemraadschap Rijnland dat voor onderhavig plan relevant is bestaat uit:

- Het waterbeheerplan Rijnland;
- De Keur en Beleidsregels.

Waterbeheerplan
Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De driehoofddoelen zijn: veiligheid tegen overstromingen; voldoende water; gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Water betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en hevigere buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelstijging. Het WBP sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: http://www.rijnland.net/wat_doet_rijnland/waterbeheerplan.

Keur en Beleidsregels
Per 22 december 2009 is een nieuwe keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden); watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten en beken); andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatwerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Keurvergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: http://www.rijnland.net/beleid/keur_2009 en http://www.rijnland.net/beleid/beleidsregels_en.

4.8.3 Watertoets

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de 'watertoets': de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.
Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen. Op basis van de watertoets zal de waterbeheerder indien nodig een watervergunning verlenen.
Het plan is voor beoordeling voorgelegd aan het hoogheemraadschap Rijnland. Het hoogheemraadschap heeft een positief advies afgegeven voor het plan middels een brief d.d. 17-09-2010 kenmerk: 10.36512. Deze brief is toegevoegd als bijlage. In de brief is aanvullend aangegeven dat een kern-beschermingszone van 2 meter om de watergangen aanwezig is t.b.v. het onderhoud van de sloten. ten tweede is aangegeven dat de verharding met niet meer dan 500 m² uitgebreid mag worden anders dient er watercompensatie plaats te vinden. De beschermingszone is als dubbelbestemming waterstaat-waterkering opgenomen op de plankaart om het gebied te vrijwaren van bebouwing. In de regels is opgenomen dat het bestaand verhard oppervlak buiten het bouwvlak maximaal met 500m² mag toenemen. Voor extra verharding is een omgevingsvergunning nodig welke moet worden kortgesloten met het Hoogheemraadschap.

Water in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling
Huidige situatie
Op het terrein is momenteel verharding aanwezig in de vorm van de bollenschuur zelf en de erfverharding aan de noordzijde van de schuur. Aan de noord- en zuidzijde van de planlocatie zijn watergangen gesitueerd. Het overige deel van het plangebied is grasland. Het totale plangebied omvat circa 8.900 m². De bollenschuur heeft een omvang van circa 3.200 m². Samen met de erfverharding komt de totale verharding neer op circa 4.700 m².

Toekomstige situatie
Onderhavig plan omvat voornamelijk een inpandige herontwikkeling van de bestaande bollenschuur. Onderdeel van de ontwikkeling is de realisatie van een overkapping aan de noordzijde van de bollenschuur. De overkapping vindt plaats op reeds verhard terrein. Ten behoeve van de nieuwe recreatieve functie in de bollenschuur, zullen er extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het plangebied. De bestaande verharding is geschikt en zal gebruikt worden voor het benodigd aantal parkeerplaatsen. De watergangen aan de noord- en zuidzijde van de planlocatie zullen in het kader van de beoogde herontwikkeling van de bollenschuur niet worden aangetast.

Waterbergingscompensatie
Onderhavig plangebied maakt deel uit van het waterbeheergebied van Hoogheemraadschap van Rijnland. In Beleidsregel 4 heeft het Hoogheemraadschap bepaald dat voor plannen met minder dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied geen compenserende waterberging vereist is. Voor andere wateraspecten blijft de Keur van het hoogheemraadschap van toepassing en kan het zijn dat de initiatiefnemer alvorens er werkzaamheden worden uitgevoerd een watervergunning dient aan te vragen in het kader van de Waterwet (2009). In de planregels is geborgd dat maximaal 500 m² extra verharding is toegestaan. In de regels komt dit neer op 4700 m² totaal verhard - 3200 m² gelegen in het bouwvlak = 1500 m² verharding buiten het bouwvlak + 500 m² extra toegestaan = 2000 m².
In onderhavig plan is geen sprake van toename aan verharding. Er is derhalve geen waterbergingscompensatie nodig.

Conclusie
Gezien het feit dat bij onderhavig initiatief de verharding niet toeneemt is geen watercompensatie noodzakelijk.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Het Europees verdrag van Malta werd in 1992 ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van het verdrag is de veiligstelling van het (Europees) archeologisch erfgoed. De Monumentenwet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen, rekening te houden met de in hun bodem aanwezige archeologische (verwachtings)waarden.
In mei 2007 is in opdracht van de gemeente Hillegom de Nota Archeologie Hillegom 'Naar een realistische en duurzame omgang met het archeologisch erfgoed in de gemeente Hillegom' door RAAP opgesteld. Deze nota dient een eerste aanzet te geven voor het formuleren van het gemeentelijk archeologisch beleid, en te inventariseren wat er in deze 'overgangsfase' door de gemeente Hillegom op het gebied van de archeologische monumentenzorg geregeld dient te worden, uitgaande van de aanstaande wettelijke verplichting hiertoe. Tegelijk met de Nota Archeologie Hillegom heeft de gemeente Hillegom RAAP verzocht een archeologische vindplaats- en verwachtingskaart voor het gemeentelijk grondgebied te vervaardigen ('beleidskaart'). Aan de vindplaats- en verwachtingskaart zijn voorschriften voor in bestemmingsplannen gekoppeld. Om die reden wordt gesproken van een archeologische beleidskaart, zie onderstaande afbeelding.

Uitsnede Archeologische beleidskaart

Op de beleidskaart staat onderhavig plangebied aangemerkt als 'omgespoten gronden of vlakte van getijafzettingen'. Volgens de nota geldt voor deze gronden een lage archeologische verwachtingswaarde. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie
Ten behoeve van de herontwikkeling van de bollenschuur is archeologisch onderzoek niet verplicht. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

In de huidige situatie wordt op de locatie een agrarisch bedrijf met een tennishal geëxploiteerd. In de nieuwe situatie een paintball- en lasergamehal. De exploitatie van de paintball- en lasergamehal is op basis van de provinciale verordening mogelijk, mits het plaatsvindt binnen de bestaande agrarische bebouwing. Het gebruik van de bollenschuur als recreatieve sportfunctie komt overeen met het huidige gebruik als tennishal. Gesteld kan worden dat het aantal bezoekers voor de paintball- en lasergamehal beperkt groter is dan die van de huidige nevenactiviteit als tennishal. De ontsluiting van het terrein van de bollenschuur op de N208 is voldoende om de beperkte toename van bezoekers op te vangen.

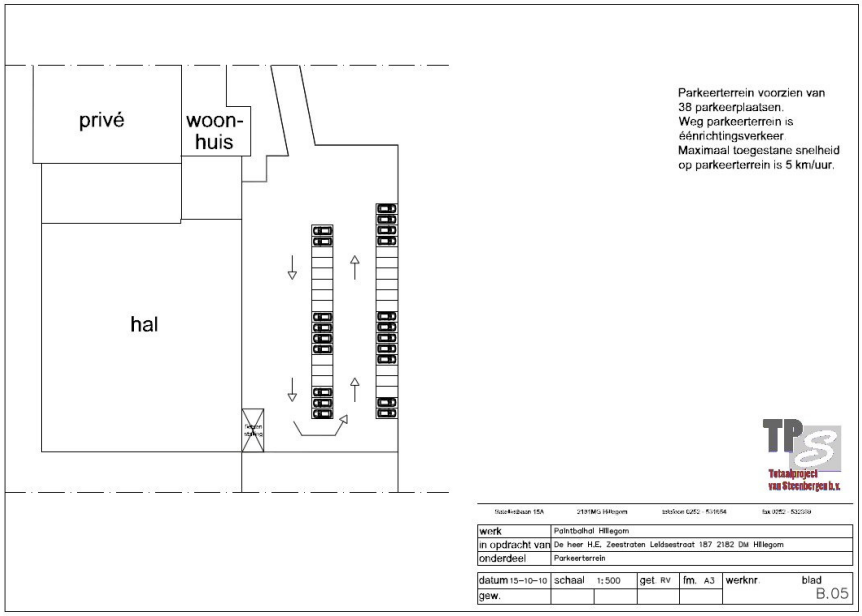
4.10.2 Parkeren

Het initiatief voorziet in een parkeervoorziening op eigen terrein. In het kader van de voorgenomen functiewijziging zal het aantal bezoekers van de locatie toenemen. Om het aantal parkeerplaatsen te berekenen wordt doorgaans uitgegaan van de parkeernormen van de ASVV 2004 uitgegeven door de CROW. De CROW heeft in de uitgave echter geen goed vergelijkbare parkeernorm voor een paintball-lasergamehal opgenomen. De CROW geeft in haar uitgave ook aan dat de cijfers als kengetal hanteerbaar zijn, maar dat per specifiek geval een beoordeling moet plaats vinden. Derhalve is onderstaand een locatie specifieke parkeerbehoefte berekening uitgewerkt op basis van de ASVV.

Huidige situatie
In de huidige situatie is de theoretische parkeerbehoefte van de tennishal:
3 banen x 3 bezoekers per baan = 9 parkeerplaatsen

Uitgangspunt hierbij is dat de ontheffing voor tennis voor de gehele hal geldt. Binnen de hal van 54m x 45 m zijn zodoende drie tennisbanen mogelijk.

Toekomstige situatie
In de hiernavolgende tekst wordt een berekening gegeven voor de toekomstige parkeerbehoefte van de paintballhal-- en lasergamehal. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is gerelateerd aan het aantal bezoekers. In de hal kunnen maximaal 14 mensen tegelijk paintballen. Op hetzelfde moment kunnen dan 8 mensen lasergamen. Rekening houdend met twee groepen die bij vertrek en aankomst tegelijk op het terrein aanwezig zijn plus ca. 2 man personeel is het gemiddeld aantal aanwezigen op het terrein (2x14) + (2x8) + 2=46 personen.



parkeeroplossing eigen terrein

Voor een recreatieve functie zoals paintball is te verwachten dat een deel van de bezoekers gezamenlijk komt. De ASVV houdt voor verschillende functies normen aan tussen de 0,5 en 1,0 auto's per bezoeker. Voor de recreatieve functie van paintball is een parkeernorm van 0,8 per bezoeker een verantwoord te hanteren maximale norm.

De parkeerbehoefte komt daarmee op 46 x 0,8 = **36,8 parkeerplaatsen**

In het plangebied is voldoende ruimte. Het bestaande verharde gedeelte zal voorzien worden van 38 parkeervakken. De parkeerbehoefte wordt daarmee geheel op eigen terrein opgelost.

Conclusie
Het plan heeft als gevolg dat de parkeerbehoefte beperkt zal toenemen. Op het eigen terrein is voldoende ruimte voor deze parkeerbehoefte. De ontsluiting van het terrein blijft ongewijzigd.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.
Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de paintballhal zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Het project wordt gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer.
Volgens de Wro afdeling 6.4 moet een gemeente bij het voornemen voor een bouwplan (artikel 6.2.1 Bro) een grondexploitatieplan vaststellen. Wanneer een bestemmingsplan wordt opgesteld voor een bouwplan kan de gemeenteraad beslissen geen exploitatieplan vast te stellen onder voorwaarden van artikel 6.12 2e lid. De raad moet hiertoe expliciet besluiten indien:

a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en
c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is compensatie in de vorm van openwater vereist. Het realiseren van de compensatie wordt gedaan door de initiatiefnemer van voorliggend plan. De kosten voor de realisatie van de compensatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Conclusie
Het bestemmingsplan is ten behoeve van een particuliere ontwikkeling. De kosten voor de gemeente als bedoeld in lid 6.2.3 Bro zijn verzekerd middels een anterieure overeenkomst, in dit geval een planschadeovereenkomst, met de initiatiefnemer. Er is derhalve geen reden om aan de economische uitvoerbaarheid te twijfelen. Het bestemmingsplan omvat tevens een besluit om geen exploitatieplan vast te stellen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met 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.

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder, ook voor overlegpartners. Na vaststelling door de Raad zal het vaststellingsbesluit bekend gemaakt worden. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking dan 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

5.2.1 Verslag Artikel 3.1.1 Bro overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan is een overlegverplichting van kracht op grond van artikel art. 3.1.1 Bro. Het voorontwerpbestemmingsplan zal in het kader van het wettelijk vooroverleg (art. 3.1.1 Bro) worden opgestuurd naar verschillende overlegpartners. De volgende overlegpartners wordt gevraagd een reactie te leveren op het voorontwerpbestemmingsplan:

- Provincie Zuid-Holland;
- VROM-Inspectie;
- Het Hoogheemraadschap van Rijnland.

De provincie heeft gereageerd in het kader van het vooroverleg. Zij heeft er op gewezen dat het overleg en de eventuele opmerkingen van het Hoogheemraadschap in het kader van de watertoets niet vermeld zijn in het plan. Het Hoogheemraadschap heeft op 17-09-2010 gereageerd in het kader van de watertoets. De opmerkingen in de brief zijn alsnog verwerkt in het plan. De aanpassingen zijn toegelicht in paragraaf 4.8.3. De brief van de provincie en van het waterschap zijn toegevoegd als bijlage.

5.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 april 2011 tot en met 8 juni 2011 ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het bestemmingsplan in te dienen. Er zijn gedurende de looptijd van de ter inzagelegging geen zienswijzen ingediend. Wel is een handtekeningenlijst als steunbetuiging ingediend voor het plan. Deze handtekeningenlijst is niet als bijlage in het plan opgenomen.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend bij werken met een standaard is maatwerk noodzakelijk, vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

6.2 Bestemmingsregels

6.2.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle regels die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)
In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)
Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramien gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving
Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwplanregels
Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregels
Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene gebruiksregels
Een algemene regel met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, die alle gebruik van gronden en opstallen verbiedt, dat strijdig is met de aan de gronden gegeven bestemming.

Algemene ontheffingsregels
In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Algemene procedureregels
Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigingsbepalingen. Er is geen procedure voorgeschreven voor ontheffingen. De manier waarop deze procedure wordt ingevuld wordt bepaald door de gemeentelijke inspraakverordening.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels
Regels, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan

Slotregel
Deze regels geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Bestemmingsplan paintball- en lasergamehal, Leidsestraat 187 te Hillegom.

6.3 Bestemmingen

Artikel 3 - Agrarisch
Voor de gronden van het bestemmingsplan is het vigerend bestemmingsplan 'Elsbroek' als uitgangspunt genomen. de voor zover relevante regels zijn uit dit plan overgenomen. Binnen deze bestemming heeft de bollenschuur aanvullend een functieaanduiding voor paintball en lasergame gekregen om deze functie ter plaatse te kunnen uitoefenen. Tevens is de mogelijkheid om parkeren opgenomen binnen de bestemming. Hierdoor is medegebruik t.b.v. parkeren voor de paintball- en lasergamehal mogelijk.

Artikel 4 - Water
De bestaande watergangen in het plan zijn positief bestemd als water. Hiermee wordt de huidige functie en situering bestendigd.

Bijlagen

Brief Hoogheemraadschap Rijnland, kenmerk: 10.36512, 17-09-2010
Brief Provincie Zuid-Holland, kenmerk: 24808042, 9-03-2011

Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw Kenmerk:

uw brief van: 17-09-2010

ons kenmerk: 10.36512

bijlagen:

inlichtingen: B. Kramer

doorkiesnummer: 071 - 306 3465

onderwerp: reactie bestemmingsplan Leidsestraat 187 te Hillegom

SRO
T.a.v. Danny La Rose
't Goylaan 11
3525 aa Utrecht

Leiden, 19 OKT. 2010

Geachte heer La Rose,

In uw email van 17 september 2010 vraagt u om een reactie op het bestemmingsplan voor een planlocatie aan de Leidsetraat 187 te Hillegom.

Op genoemd plan geven wij een voorlopig positief wateradvies. Het plan geeft ons echter wel aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

In het plan wordt gesproken over het vergroten van het verhard oppervlak in het plangebied. Wanneer dit te vergroten oppervlak meer bedraagt dan 500 m² is deze handeling vergunningplichtig. Dit omdat deze oppervlakte dan elders dient te worden gecompenseerd.

Daarnaast wijzen wij u erop dat de watergangen die zich rondom het plangebied bevinden, een kern- en beschermingszone hebben, welke vrij moet worden gehouden voor onderhoud en inspectie. Het gaat hierbij om een strook van 2 meter, gemeten vanaf de insteek, tot een hoogte van minimaal 4 meter ten opzichte van het maaiveld.

Wij verzoeken u rekening te houden met bovenstaande opmerkingen en deze mee te nemen in de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Graag ontvangen wij te zijner tijd de samenvatting van de binnengekomen (inspraak)reacties en de beantwoording daarvan, als mede een exemplaar van het bestemmingsplan Leidsestraat 187 te Hillegom met de daarbij behorende vervolgprocedure. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met mevr. S. van Dijk (071 – 306 4383) van de afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening van ons hoogheemraadschap.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

mw. drs. G.L. van Mourik
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916
internet: www.rijnland.net
e-mail: post@rijnland.net

401 B

provincie ZUID HOLLAND

GEMEENTE HILLEGOM
Nummer: Z. 5398 -
Datum : 09 MRT 2011
Route :
afgedaan

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
P.J.V.M. Severijns
T 070 - 441 74 59
pjvm.severijns@pzh.nl

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

Burgemeester en Wethouders
Hillegom

Datum
08 MAART 2011
Ons kenmerk
248708042
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp
Reactie art. 3.1.1 Bro:
Paintball- en Lasergamehal.

Geacht college,

Ik heb kennis genomen van het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan. Het plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte. Het plan is op een enkel punt niet conform dit beleid.

Water
Het plan maakt binnen de functie Agrarisch een volledige verharding mogelijk van het terrein rondom de bebouwing ten behoeve van parkeren. Hierdoor kan de bestaande verharding worden uitgebreid. Uit de plantoelichting blijkt niet of overleg heeft plaatsgevonden met de waterbeheerder. Aangegeven dient te worden hoe het advies van de waterbeheerder is verwerkt in de voorschriften en op de plankaart. Indien wordt afgeweken van het wateradvies dient daarvoor een motivering te worden opgenomen.

Conclusie
Het plan houdt op bovengenoemd punt onvoldoende rekening met het provinciaal belang.
Ik verzoek u daarom het plan aan te passen.

Overgangsrecht toepassing artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
Op 26 juni 2008 hebben Gedeputeerde Staten u ter gelegenheid van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een brief gestuurd waarin nader is ingegaan op de rol van de provincie onder de nieuwe wet. Daarin is ook aangegeven dat u, gelet op het overgangsrecht, voor verzoeken om vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) die bij u zijn ingediend voor 1 juli 2008 nog gebruik kunt maken van de mogelijkheden voor toepassing van artikel 19 lid 2 WRO (oud) die GS bij hun besluit van 9 oktober 2007 daartoe hebben geboden. Met het oog daarop bericht ik u dat u, indien u over dergelijke verzoeken beschikt, vrijstelling kunt verlenen voor de

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Trams 8 en 9 en bussen 18, 22, 65 stoppen dichtbij het provinciehuis. Vanaf station Den Haag CS is het tien minuten lopen. De parkeerruimte voor auto's is beperkt.

provincie ZUID HOLLAND

Ons kenmerk

planonderdelen waarover geen opmerkingen zijn gemaakt, voor zover die onderdelen ook de instemming hebben van de Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,

mr. C. Verwijs
hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie
Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

VERZONDEN 08 MAART 2011

bestemmingsplan

Paintball- en lasergame hal

Gemeente Hillegom

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 4
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 7
2 Bestemmingsregels 8
Artikel 3 Agrarisch 8
Artikel 4 Water 10
Artikel 5 Waterstaat - waterkering 11
3 Algemene regels 12
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 12
Artikel 7 Algemene bouwregels 12
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 12
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 12
4 Overgangs- en slotregels 14
Artikel 10 Overgangsrecht 14
Artikel 11 Slotregel 15

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

plan:
het bestemmingsplan Paintball- en lasergame hal van de Gemeente Hillegom .

bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0534.BPpaintballhal-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan Paintball- en lasergame hal te Hillegom, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

achtergevel:
de gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;

bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

bestaand bouwwerk:
een bouwwerk dat:

a. op het moment van ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is;
b. na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend.

bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijbehorende bouwwerk:
functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak.

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

bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:
een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder.

bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

dienstwoning/bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op/bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of het feitelijk gebruik van het gebouw of terrein, noodzakelijk is.

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

gevellijn:
de op de verbeelding aangegeven figuur, en de in het verlengde daarvan te trekken denkbeeldige lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

inrichting:
elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

maaiveld:
de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

overkapping:
een bijbehorend bouwwerk zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent.

omgevingsvergunning;
een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

omgevingsvergunning voor het afwijken:
omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.

recreatieve voorziening:
voorziening ten behoeve van recreatie, hieronder mede begrepen sport- en spelaccommodaties, voorzieningen ter bevordering van de lichamelijke en geestelijke gezondheid, kantine alsmede accommodaties voor administratieve functies ten dienste van de bestemming;

voorgevel:
de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

wet:
de genoemde wettelijke regeling zoals deze luidt op het tijdstip van tervisielegging van het plan;

zijgevel:
een al dan niet aangebouwde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

bebouwingspercentage:
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil verticaal tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

peil:

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
    1. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
    2. ter plaatse van de functieaanduiding 'bollenteelt' zijn tevens bollenteeltbedrijven toegestaan;
    3. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport, paintball en lasergame' is tevens het gebruik paintball en lasergame toegestaan.
    4. ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning” is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
    5. ondersteunende horeca activiteiten aan het bepaalde in artikel 3 lid 1 sub a onder 3 met een maximaal vloeroppervlak van 108 m^2.
    6. bezoekers parkeren ten behoeve van de functie zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 sub a onder 3

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de Artikel 3 bedoelde gronden mogen, ten dienste van de bestemming, uitsluitend worden gebouwd:

a. bedrijfsgebouwen;
b. bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

voor alle bouwwerken geldt dat:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. binnen een afstand van 15.00 m van de wegas van de Leidsestraat mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
c. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 750 m^3 bedragen (inclusief kantoor- en praktijkruimte);
d. het gezamenlijke grondoppervlak van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50 m^2 bedragen;
e. de afstand van gebouwen tot een waterloop of tot de zij- of achtererfscheiding dient ten minste 3.00 m te bedragen;
f. indien de gebouwen niet aaneen worden gebouwd dient de onderlinge afstand ten minste 3.00 m te bedragen;

3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

de goot- en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

	goothoogte	bouwhoogte
• van bedrijfsgebouwen	zie verbeelding	1,5 x goothoogte;
• van bedrijfswoningen	6.00 m	1,5 x goothoogte;
• van bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3.00 m	4.50 m;
• van windmolens voor de waterbeheersing	-	6.00 m;
• van terreinafscheidingen	-	2.00 m;
• van waterbassins	-	2.00 m;
• van andere bouwwerken, geen gebouwen of windturbines zijnde	-	6.00 m;

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het buiten het bouwvlak aanleggen van verhardingen met een gezamenlijk oppervlak van meer dan 2000m^2 op de in deze bestemming opgenomen gronden;
b. Werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 3 sub a zijn slechts toelaatbaar, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder Hoogheemraadschap Rijnland.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor; de waterhuishouding, waterafvoer en -aanvoer, alsmede voor de waterberging met de daarbij behorende oevers.

4.2 Bouwregels

Op of boven deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 5 Waterstaat - waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding aangewezen voor 'waterstaat-waterkering' zijn primair bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

1. Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in artikel 5 lid 1 bedoeld, geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
2. Ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.2.1 afwijking van de bouwregels

1. Het college van Burgemeester en Wethouders kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2 sub 1 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn in het kader van het waterstaatsbelang.
2. Werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de de betreffende beheerder van de waterkering en mits ontheffing wordt verkregen van de verboden uit de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland door middel van een aanvraag van een watervergunning.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bouwregels

a. In afwijking van de regels gesteld in artikel 3 lid 2 geldt voor bouwwerken ter plaatse van de functieaanduiding 'karakteristieke bebouwing', dat deze slechts gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd, mits:
    1. het uitwendig karakter van het bouwwerk niet wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;
    2. overigens voldaan wordt aan het bepaalde in de regels behorende bij de ter plaatse geldende bestemming.
b. Het bepaalde in artikel artikel 7 lid 1 sub a onder 1 en artikel 7 lid 1 sub a onder 2 is niet van toepassing indien een vernieuwing en/of verandering plaatsvindt in overeenstemming met een krachtens de Monumentenwet 1988 verleende bouwvergunning.

7.2 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 1, mits:
    1. de karakteristieke waarden van het bouwwerk niet in onevenredige mate worden aangetast;
    2. vooraf een advies is gevraagd aan de gemeentelijke monumentencommissie.
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en maatvoering van bouwwerken indien en voor zover dat noodzakelijk is om de karakteristieke waarden van een op hetzelfde bouwterrein gesitueerd en op de plankaart van een aanduiding "karakteristiek bouwwerk" voorzien bouwwerk te beschermen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens in afwijking van de in dit bestemmingsplan gegeven bestemming;
b. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor:

a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m^3 mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen (maximaal 1 bouwlaag);
e. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
    3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 15% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 meter gemeten vanaf het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak van het betreffende gebouw.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    1. gedeeltelijk worden vernieuw of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub a onder 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10 lid 1 sub a onder 1 van dit artikel met niet meer dan 10%.
c. Het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub a onder 1 van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

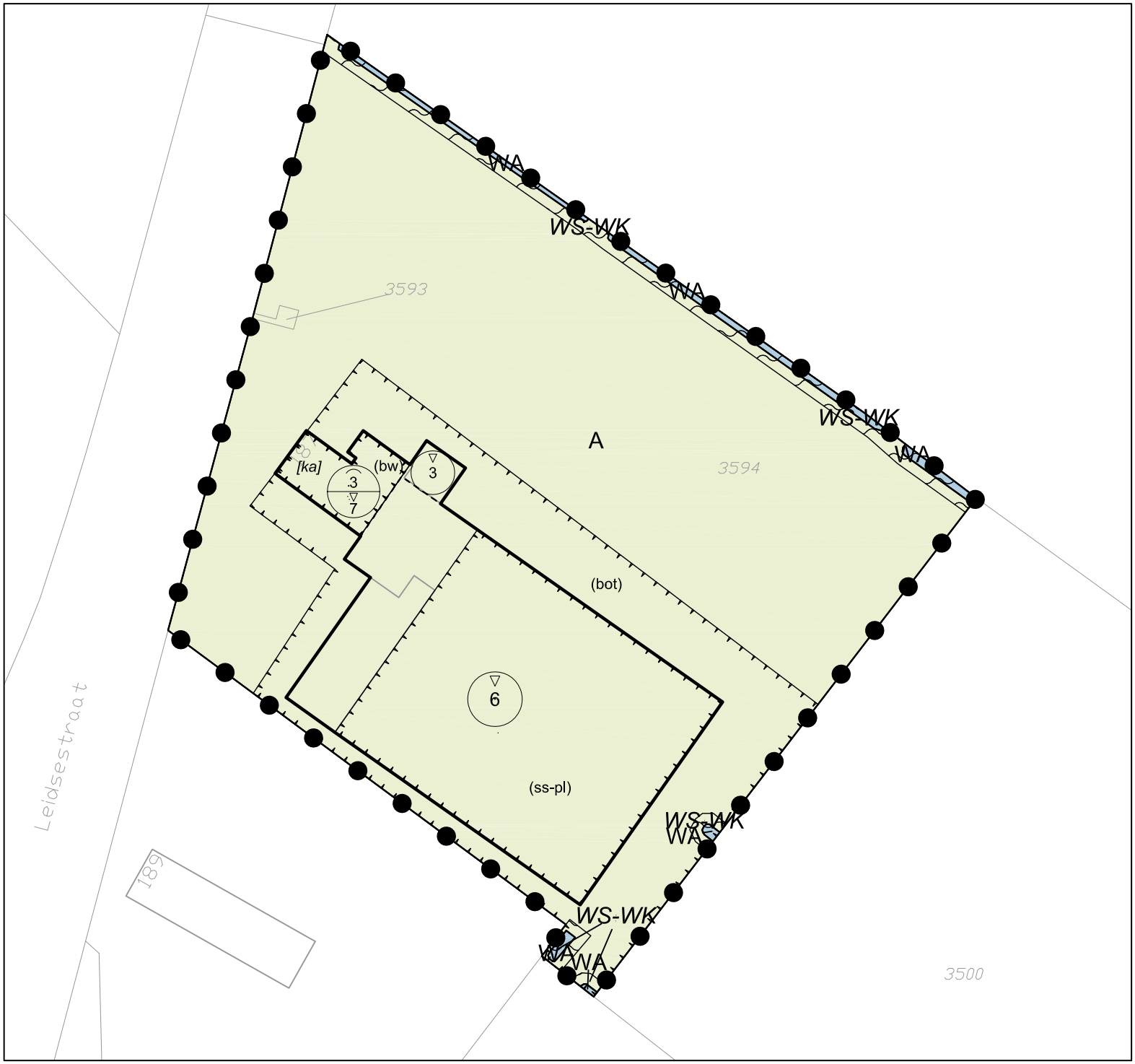
a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10 lid 2 sub a , te veranderen of te laten veranderen in 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 artikel 10 lid 2 sub a , na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan 1 jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het bepaalde in artikel 10 lid 2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

10.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht met een omgevingsvergunning afwijken.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van bestemmingsplan Paintball- en lasergame hal van de Gemeente Hillegom



Legenda

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

A — Agrarisch

WA — Water

Dubbelbestemmingen

WS-WK — Waterstaat - Waterkering

functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

(bot) — bollenteelt

(ss-pl) — specifieke vorm van sport - paintball en lasergame

bouwvlakken

bouwvlak

bouwaanduidingen

[ka] — karakteristiek

maatvoeringen

3 — maximale bouwhoogte (m)

3 / 7 — maximale goot- en bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan Paintball- en lasergame hal gemeente Hillegom

schaal:	1:1000
datum:	11 maart 2011
projectnummer:	SR100038
formaat:	A4
aantal bladen:	1
bladnummer:	1
identificatienr.	NL.IMRO.0534.BPpaintballhal-ON01
vorige versie:	21 decemebr 2010
voorontwerp:	-
ontwerp:	19 april 2011
vaststelling:	-

BURO SRO