

bestemmingsplan
Frederikslaan
Gemeente Hillegom

stedenbouw
ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw
+ ruimtelijke +
+ ordening
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +
ruimtelijke
+ ordening
ontwikkelingsmanagement



Planstatus: ontwerp
Plan identificatie: NL.IMRO.0534.BPfrederikslaan-ON01
Datum: 2012-09-27
Contactpersoon Buro SRO: Buro SRO
Kenmerk Buro SRO: SR1100136
Opdrachtgever: Oranje Vastgoed BV

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 Aanleidingen	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Procedure	5
1.4 Leeswijzer	5
2 Het initiatief	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.4 Regionaal beleid	19
4 Haalbaarheid van het bestemmingsplan	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Milieueffect rapportage	20
4.3 Bedrijven en milieuzonering	21
4.4 Externe veiligheid	22
4.5 Geluid	25
4.6 Luchtkwaliteit	26
4.7 Bodem	27
4.8 Ecologie	28
4.9 Water	31
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.11 Verkeer en parkeren	35
5 Uitvoerbaarheid	36
5.1 Economische uitvoerbaarheid	36
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6 Juridische planbeschrijving	38
6.1 Inleiding	38
6.2 Bestemmingsregels	38
6.3 Bestemmingen	39

1 Inleiding

1.1 Aanleidingen

Oranje Vastgoed is voornemens om twee woningen te bouwen op perceel 3073 aan de Frederikslaan te Hillegom. De bestaande opstallen worden via de vergoeding 'Opruimen verrommeling' van Greenport ontwikkelingsmaatschappij (verder: GOM), omgezet in 1e klas bollengrond en vervolgens worden in een gedeelte van het bestaande bouwvlak 2 greenport woningen ontwikkeld, waarvoor een bouwtitel overeenkomst met Greenport ontwikkelingsmaatschappij is gesloten.

Op 21 april 2011 is een verzoek om vooroverleg ingediend bij de gemeente Hillegom. Het betrof een verzoek voor het wijzigen van de bestemming op het perceel aan de Frederikslaan. Het is de bedoeling de huidige kasen te slopen om daarmee bollengrond terug te winnen en twee woonkavels te maken. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Hillegom, sectie D, nummer 3073.

Dit bestemmingsplan voorziet hierin. De gemeente Hillegom heeft ingestemd met deze ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Frederikslaan, ten zuid weste van de dorpskern van Hillegom. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Hillegom, sectie D, nummer 3073.

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 Bro 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.

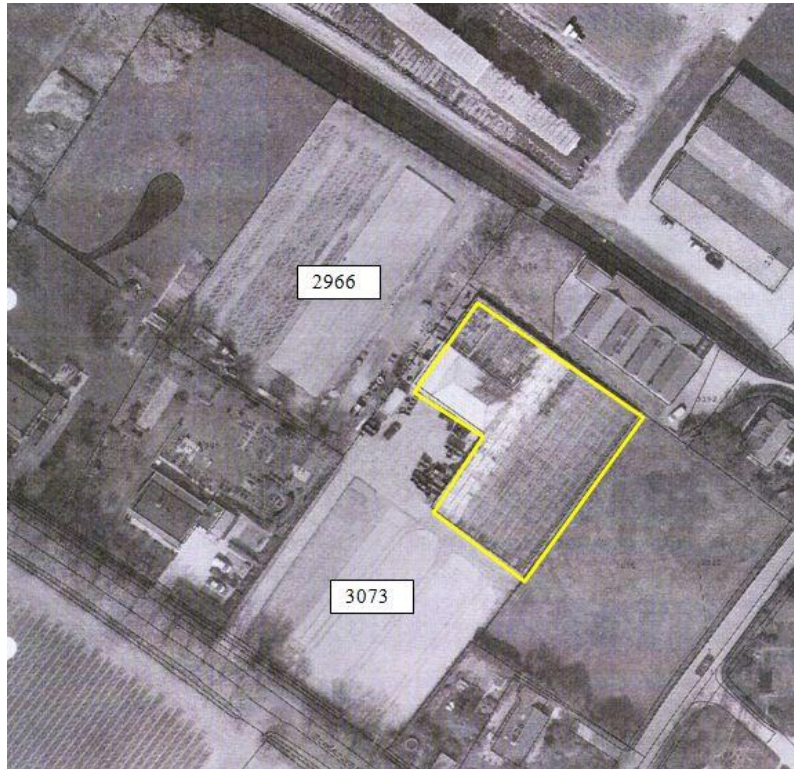
1.4 Leeswijzer

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

In de huidige situatie zijn op het perceel kassen aanwezig. Voornemen is deze kassen te saneren en overige bouwwerken en gebouwen op de kavel op te ruimen. De onderstaande afbeelding geeft de te slopen kassen weer.

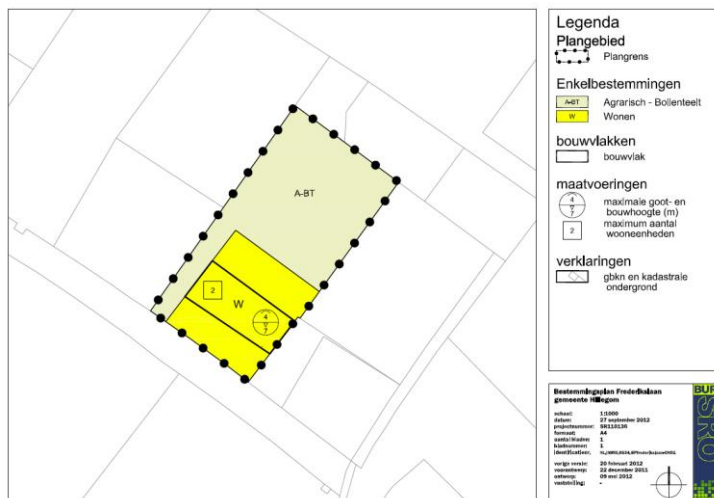


2.2 Toekomstige situatie

Het voorgenumen initiatief omvat de nieuwbouw van 2 woningen op percelen van circa 800 m². Niet het gehele perceel 3073 wordt hiervoor gebruikt. De ruimte die overblijft wordt teruggebracht ten behoeve van cultuurgrond. Met het verwijderen van de bestaande opstallen op perceel 3073 ontstaat een vrij doorzicht over het landschap vanaf de Veenenburgerlaan parallel aan de Frederikslaan, dit perceel wordt ook bestemd voor cultuurgrond. De percelen zijn zodanig gesitueerd dat er een doorgang mogelijk blijft naar de achtergelegen cultuurgrond.

Het initiatief omvat 2 woningen van maximaal 750 m³. Hierbij bedraagt de goothoogte maximaal 4 meter en de nokhoogte maximaal 7 meter. De maximale hoogte van het platte dak van het bijgebouw bedraagt 4 meter. Dit is in lijn met de omliggende bebouwing.

De bouw kavels zijn ingepast in de omliggende situatie. De rooilijn van de aangrenzende bebouwing wordt overgenomen om zoveel mogelijk aan te sluiten. Onderstaande afbeelding geeft een indicatie van de nieuw te realiseren woningen op de kavel. De onderstaande verbeelding (voorheen plankaart) geeft inzicht in de agrarische gronden waar de kassen gesloopt worden en het bouwrecht voor kassen verdwijnt.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling (2006)

De Nota Ruimte 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 'ordering' 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 is 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.

Planspecifiek

Onderhavig plan omvat de herontwikkeling van kassen naar woningbouw. De toevoeging van woningen middels de Greenport-regeling en de vergoeding 'Opruimen verrommeling' draagt bij aan de vitalisering van het platteland. Te meer nu naast twee bouwkeuzes ook cultuurgrond ter beschikking komt voor de bollenteelt.

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.

3.1.3 AMvB Ruimte

Met de invoering van de Wro in juli 2008 is de directe doorwerking van de Nota Ruimte komen te vervallen. Dit betekent dat het niet meer wettelijk verplicht is dat bestemmingsplannen in overeenstemming zijn met het beleid uit de Nota Ruimte. Om dit te ondervangen is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (de AMvB Ruimte) opgesteld en op 29 mei 2009 vastgesteld door het kabinet. De AMvB Ruimte omvat ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in bestemmingsplannen.

Door middel van de AMvB Ruimte wil het Rijk kenbaar maken aan welke regels provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven. Daarnaast kan in de AMvB Ruimte provincies opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening, waar de gemeenten zich wederom aan dienen te houden bij het opstellen van een bestemmingsplan.

De AMvB Ruimte wordt in twee fases vastgesteld. In de eerste fase wordt aangegeven dat de regels in acht moeten worden genomen tot bij het eerstvolgende besluit tot vaststelling of wijziging van het planologisch regime. Het Rijk heeft besloten om in de eerste fase nog geen nieuwe beleidskoers op te nemen in de AMvB Ruimte; deze volgt pas bij de tweede fase van de invoering, die naar verwachting in 2011 wordt vastgesteld. De AMvB Ruimte houdt tot die tijd de koers aan van de Nota Ruimte.

Planspecifiek

Onderhavig plan omvat de herontwikkeling van kassen naar woningbouw. De toevoeging van 2 greenport woningen middels de Provinciale verordening draagt bij aan de vitalisering van het platteland.

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 [\[4\]](#) 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 afbeelding toont een uitsnede van de functiekaart met het betreffende plangebied in geel gemarkeerd.



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 landschap - bollenteelt (functiekaart) en bollenteelt-zanderijenlandschap (kwaliteitskaart).

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 bollenteeltgebied. Ten behoeve van de herontwikkeling van de kassen wordt er geen bebouwing toegevoegd, per saldo neemt de hoeveelheid bebouwing af. Geconcludeerd kan worden dat de er vanuit het beleid conform de provinciale structuurvisie geen bezwaar bestaat tegen het toepassen van de 'Gom-regeling'.

3.2.2 Provinciale verordening Ruimte (herziening 23 februari 2011)

Op 23 februari 2011 heeft de provincie Zuid-Holland de Verordening Ruimte (1e herziening) 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 als bollenteeltgebied.

Het plangebied heeft momenteel een agrarische functie. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zal de agrarische functie deels komen te vervallen.

In de Verordening ruimte is bepaald dat bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren bestemmingen uitsluiten die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies mogelijk maken. In afwijking hiervan is in artikel 2 lid 2 onder I van de Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland bepaald dat in de duin- en bollenstreek 600 greenport woningen zijn toegestaan.

Specifiek is geregeld dat:

600 nieuwe woningen zoals bedoeld in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer Bollenstreek (Gedeputeerde Staten, 16 mei 2006) onder de volgende voorwaarden zijn toegestaan:

- I. *de openheid van het landschap en de zichtlijnen worden niet significant aangetast;*
- II. *de woningen worden niet opgericht binnen het Kroonjuweel Landgoed Keukenhof zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie;*
- III. *de bouw van de woningen mag niet ten koste gaan van de zichtbaarheid en ervarbaarheid van het gebied in het OV-panorama langs het spoor, zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie en*
- IV. *de opbrengst van de bouw van de woningen wordt afgedragen aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij ten behoeve van de projecten uit het meerjarenprogramma.*

Conclusie

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

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.

Conclusie

De sloop van kassen en de bouw van woningen is in overeenstemming met de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek.

3.2.4 Beleidsplan Groen, Water en Milieu (Provincie Zuid-Holland 2005)

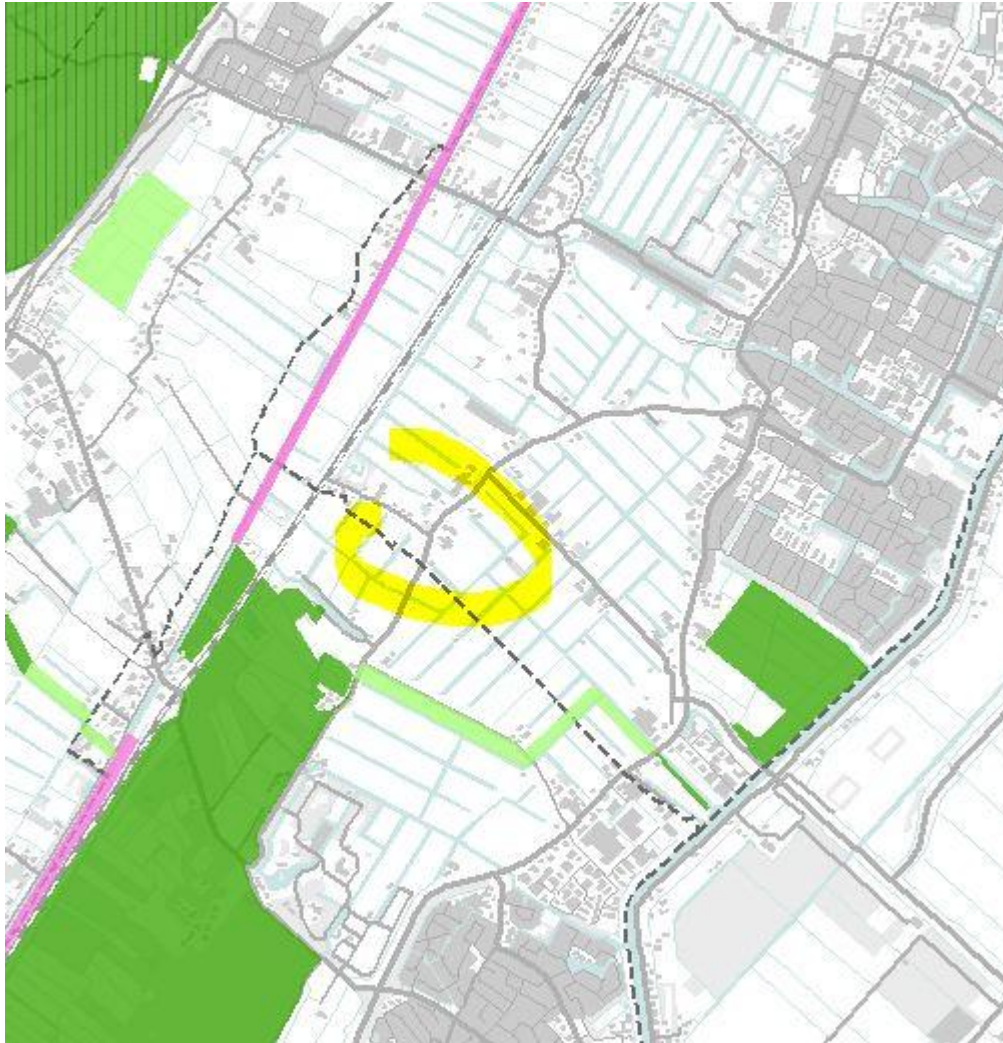
Vanuit het perspectief van de stedelijke regio is een schielsprong nodig, vooral om de concurrentiekracht te vergroten. Eén van de centrale opgaven is dat de kernkwaliteiten van de Randstad worden versterkt, met name die van de provincie Zuid-Holland. Wat de Randstad zo bijzonder maakt, is de ligging 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 landschapswaarden 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 op circa 650 meter van het EHS gebied Kleine Looster is gelegen. Het natuurgebied is gelegen ten zuid westen van het plangebied. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat er geen afbreuk plaatsvindt van de aanwezige natuurwaarden. De ontwikkeling voorziet in een afname van bebouwing. Hiermee is er geen sprake van een afbreuk aan de bestaande natuurwaarden.

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 circa 650 meter 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 het behoud en versterken van het bollengebied met zijn openheid door een afname in bebouwing, door de sloop van kassen. Concluderend kan worden gesteld dat het initiatief in lijn is met de structuurvisie Hillegom.

3.3.2 Bestemmingsplan Landelijk gebied 1997

De betrokken gronden zijn gelegen binnen het planologische regime van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied 1997, na 1e herziening 2007". Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie een agrarische bestemming.

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 Landelijk gebied

Volgens de vigerende bestemmingsplankaart geldt voor de betrokken gronden de bestemming 'Agrarisch - bollencultuur'. In artikel 12 van het bestemmingsplan is bepaald waarvoor de gronden aangewend mogen worden en wat gerealiseerd mag worden aan bebouwing.

Het initiatief tot woningbouw is niet in overeenstemming met dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het voornemen woningen te realiseren op het perceel is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de nieuwe bestemming mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In de planuitgangspunten is, waar mogelijk, aangesloten op het geldende bestemmingsplan.

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 greenportgemeenten weer.

Binnen de ISG is gekozen voor een uitwerking van de Duin- en Bollenstreek. Het doel van de ISG Duin- en Bollenstreek is driedelig:

- 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 greenportgemeenten;
- 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 greenportgemeenten. 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 greenportgemeenten;
- 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 het versterken en vernieuwen van het 'bollenlandschap'.

Conclusie

Door de sloop van solitair gelegen kassen draagt het initiatief bij aan een verdere concentratie van kassen in de bollenstreek. Daarnaast wordt in het kader van dit initiatief een afdracht gedaan aan het GOM. Deze fondsbijdrage draagt bij aan het in stand houden en ophouden van bollengrond. Het initiatief is in overeenstemming met het ISG. .

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 Milieueffect rapportage

Per 1 april 2011 is het besluit MER aangepast. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In gevallen dat een besluit of plan betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst kent de vormvrije m.e.r.-beoordeling in essentie twee mogelijke uitkomsten:

1. het is uitgesloten dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn; dit moet dan in het besluit worden gemotiveerd;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten; in dit geval is tenminste een m.e.r.-beoordeling nodig (bij besluiten) of een m.e.r. noodzakelijk (bij een plan).

De bouw van woningen is opgenomen in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Indien het aantal woningen meer dan 2.000 bedraagt is een procedure noodzakelijk zoals bedoeld in de artikelen 7.16 tot 7.20 van de Wet milieubeheer. Het onderhavige plan maakt de bouw van 2 woningen mogelijk. Daarmee wordt ruim onder de drempelwaarde gebleven en kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder, verkeer, flora- en fauna, geluid en luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling welke een forse invloed heeft op het milieu. De onderzochte haalbaarheidsaspecten in het kader van dit bestemmingsplan geven voldoende inzicht in de gevolgen voor het milieu om een gewogen besluit te nemen over de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.3 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 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 de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en het oprichten van twee woningen. Hiermee wordt een nieuwe milieugevoelige bestemming aan het gebied toegevoegd en verdwijnt er 'hinderveroorzakende' bedrijfsvoering. De locatie is omringd door woningen. Vanuit dit oogpunt treedt er een verbetering op. Voor de omliggende agrarische bedrijven treedt er geen belemmering op. Dit volgt eruit dat de nieuw te realiseren woningen in alle gevallen op een grotere afstand zijn gelegen en daarmee niet de maatgevende woningen zijn.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering is er geen bezwaar voor het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering en het oprichten van twee woningen.

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

4.4 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 m²). 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.

4.4.1 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 in werking 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 groepsrisico.

De provincie Zuid-Holland beschikt net als elke andere provincie 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 het plangebied niet binnen de invloedssfeer ligt van een BEVI inrichting dan wel een ander gevaarzettend object.



Uitsnede risicokaart Zuid-Holland

Conclusie

In onderhavig geval is er sprake van het mogelijk maken van kwetsbare objecten 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 geen (Bevi) inrichting in de nabijheid van het plangebied zijn gesitueerd.

4.4.2 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 zich 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.

4.4.3 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

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

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

Woningen zijn in het kader van de BEVI aan te merken als een beperkt kwetsbaar object. Dit houdt in dat het plan ten opzichte van de externe veiligheidsregelgeving kritisch beoordeeld moet worden. Langs het plangebied lopen geen routes voor transport van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5 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 gebeurt 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.

Conclusie

Door bureau Weel is nader onderzoek verricht. Uit de berekeningen blijkt dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is niet noodzakelijk.

4.6 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. 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 betekende 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.

Gezien het aantal te realiseren woningen is het project aan te merken als 'Niet in betekende mate'. De grens om hiervoor aangemerkt te worden ligt bij 3.000 woningen.

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek van 2009 van de gemeente Hillegom blijkt dat nergens de grenswaarden van NO₂ en PM₁₀ worden overschreden.

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.

4.7 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.

Conclusie

Door van Dijk Geotechniek is bodemonderzoek verricht. Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem ter plaatse van de voorziene bouwlocatie licht verontreinigd is met kwik, soms aldrin/dieldrin/endrïn en hexachloorbenzeen. De toplaag aan de zuidoostzijde van de voorziene bouwlocatie is licht verontreinigd met PCB. De vastgestelde verontreinigingen zijn te relateren aan het gebruik van bestrijdingsmiddelen (met voornoemde bestanddelen) in het verleden. Daarnaast is de gehele toplaag op basis van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som heptachloorepoxide en soms chloordaan.

De onderlaag is op basis van de AS3000-correctie licht verontreinigd met PCB. Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met tetrachlooretheen. Het licht verhoogde gehalte heeft een onbekende oorzaak. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met xylenen en soms dichlooretheen.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen, zoals de realisatie van twee woningen, 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.

4.8.1 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 beschermd 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 Beschermd- 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 beschermd Natura 2000-gebieden die al plaatsvonden 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.

4.8.2 Flora- en Faunawet (2002)

Bij ruimtelijke ingrepen 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. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten 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.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. 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). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

De ontwikkeling voorziet in de sloop van kassen en de bouw van maximaal twee woningen. In de bestaande situatie worden de gronden gebruikt voor de agrarische bedrijfsvoering (zie onderstaande foto). Als gevolg van dit 'intensieve' gebruik zijn op het perceel er geen beschermde plant- of diersoorten te verwachten.



4.9 Water

4.9.1 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.

4.9.2 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 heviger 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.

4.9.3 Watertoets

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e 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

Het verhardingsoppervlak bestaat op dit moment uit een kas en bijgebouwen van ongeveer 1.650m² en een verhard pad naar de kas van ongeveer 250m². In totaal is dus ongeveer 1.900m² verhard oppervlak op het perceel .

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie beslaat het verharde oppervlak van de twee woningen ongeveer 165m² bebouwing en de verharde entree en tuin van circa 100m² per kavel. Totaal betreft het verharde oppervlak in de toekomstige situatie circa 530m². Daarmee is er een afname van 1.370 m² aan verharding.

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 onderhavig plan is geen sprake van toename aan verharding. Er is derhalve geen waterbergingscompensatie nodig.

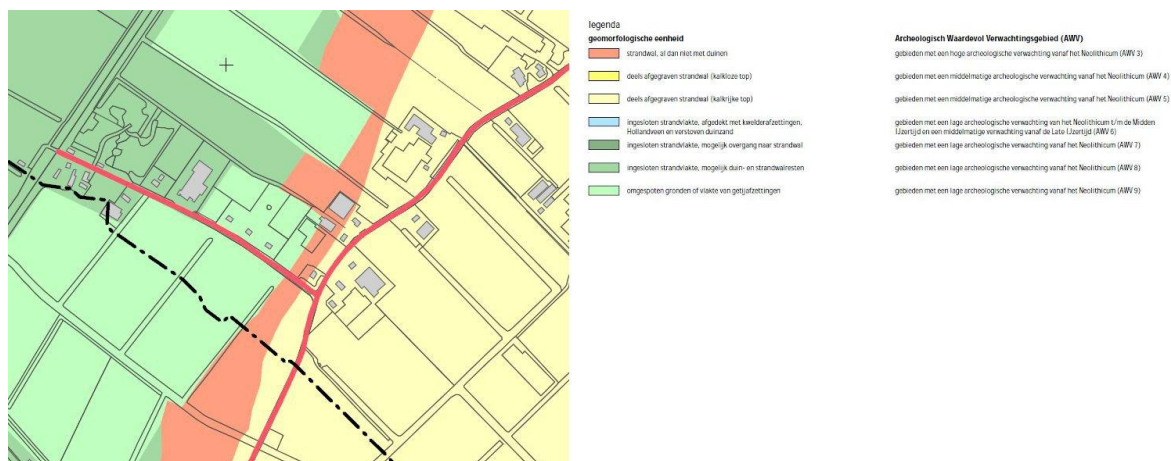
Conclusie

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

4.10 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 onderzoeksbureau 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 'strandwal al dan niet met duinen' en 'deels afgegraven strandwal'. Volgens de nota geldt voor deze gronden een hoge en middelmatige archeologische verwachtingswaarde. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Conclusie

Door ARC is er een bureauonderzoek en een verkennend onderzoek uitgevoerd. Volgens het bureauonderzoek ligt de onderzoekslocatie in het buitengebied ten zuidwesten van Hillegom op de overgang van een afgegraven strandwal naar een ingesloten strandvlakte. De strandwal heeft afhankelijk van de mate van bodembewerking een hoge tot middelhoge trefkans op archeologische resten uit de periode vanaf het Neolithicum. In de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn waarnemingen bekend uit de periode Laat-Neolithicum – Romeinse Tijd. Mogelijk is de bodem op de onderzoekslocatie tot grote diepte verstoord door bodemverbetering ten behoeve van de bollenteelt. Het westelijk deel van het terrein ligt mogelijk binnen omgespoten gronden waarin geen kans meer is op intacte archeologische resten.

Uit het verkennend booronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte ligt. De bodem binnen het grootste deel van het onderzoeksterrein vergraven tot een diepte van 80 tot 140 cm – mv. Hieronder zijn strandafzettingen aanwezig. In het centrale deel is in één boring nog een dunne laag intact veen op het strandzand aangetroffen. In het strandzand zijn geen oudere vegetatiehorizonten waargenomen, die in het verleden geschikt geweest kunnen zijn voor bewoning. Ook zijn in de boringen geen archeologische indicatoren aangetroffen. In het noordwestelijk deel van het terrein is de bodem, zoals verwacht, omgespoten tot een minimale diepte van 2,8 m –mv, waardoor de eventueel aanwezige archeologische resten geheel zijn verstoord.

Op basis van de resultaten van het verkennende booronderzoek wordt geconcludeerd dat er binnen de onderzoekslocatie waarschijnlijk geen archeologische resten en/of sporen (meer) aanwezig zijn.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

In de huidige situatie wordt op de locatie een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. In de nieuwe situatie stopt de bedrijfsvoering en worden twee woningen gerealiseerd. Gemiddeld heeft één woning 6 verkeersbewegingen per etmaal. Als gevolg van dit plan treden circa 12 verkeersbewegingen op. Het aantal verkeersbewegingen welke nu, als gevolg van de beëindiging bedrijfsvoering, komen te vervallen kunnen in mindering worden op de genoemde 12 verkeersbewegingen.

Het aantal verkeersbewegingen leidt niet tot een onevenredige verkeersdruk.

4.11.2 Parkeren

Het initiatief voorziet in een parkeervoorziening op eigen terrein. Om het aantal parkeerplaatsen te berekenen wordt doorgaans uitgegaan van de parkeernormen van de ASVV 2004 uitgegeven door de CROW.

Uitgegaan wordt van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.

Conclusie

In de regel worden per woning 2 parkeerplaatsen aangehouden. Op het eigen terrein is voldoende ruimte voor deze parkeerbehoefte.

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 woningen 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 open water 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.

Voor het verkrijgen van bouwrechten is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om twee bouwtitels voor greenport woningen af te nemen, Hiervoor is een overeenkomst gesloten met de Greenport ontwikkelingsmaatschappij. Ten behoeve van de sloop van de opstallen is gebruik gemaakt van een vergoeding 'Opruimen verrommeling' van de Greenport ontwikkelingsmaatschappij.

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 twifelen. 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 is in het kader van het wettelijk vooroverleg (art. 3.1.1 Bro) opgestuurd naar verschillende overlegpartners. De volgende overlegpartners zijn gevraagd een reactie te leveren op het voorontwerpbestemmingsplan:

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

Beide hebben aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan.

5.2.2 Zienswijzen

p.m.

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.

6.3 Bestemmingen

Artikel 3 – Agrarisch -bollenteelt

De betreffende gronden herbestemd tot Agrarisch – bollenteelt. Deze bestemming is zo vorm gegeven dat de oude bouwrechten zijn komen te vervallen.

Artikel 4 - Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen voor de voortuin. De nieuw te bouwen woningen moeten gezien de geluidsbelasting en de voorgevelrooilijn van de belendende woningen een stuk naar achteren gesitueerd worden. Om aan te sluiten bij het agrarische karakter van het gebied is er geen extra bebouwing mogelijk binnen de bestemming tuin. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat rekening gehouden dient te worden met het agrarische karakter van het gebied.

Artikel 5 - Wonen

De bestemming Wonen is opgenomen overeenkomstig de Hillegomse standaard. Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk.

Het bouwvlak op de verbeelding is zo vorm gegeven dat de bestaande rooilijn gerespecteerd moet worden.