



Bestemmingsplan 'Oosteinderlaan 62c' Hillegom

In opdracht van:	Dhr. Warmenhoven
Uitgevoerd door:	Ing dhr. G. Bot, AgROM
Plan identificatie:	Vastgesteld, NL.IMRO.0534.bpoosteinderln62c-VA01
Datum:	31 maart 2016

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4. LEESWIJZER.....	2
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	3
2.1. BESTAANDE SITUATIE	3
2.2. VISIE OP GEWENSTE ONTWIKKELING	6
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	8
3.1. INLEIDING	8
3.2. RIJSBELEID	8
3.3. PROVINCIAAL BELEID	9
3.4. REGIONAAL BELEID	13
3.5. BELEID HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND.....	14
3.6. GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 4: ONDERZOEK.....	17
4.1. INLEIDING	17
4.2. WATER	17
4.3. BODEM.....	17
4.4. ECOLOGIE	18
4.5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	20
4.6. GELUID	21
4.7. LUCHT.....	23
4.8. EXTERNE VEILIGHEID	24
4.9. MILIEUZONERINGEN	26
4.10. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	27
4.11. DUURZAAMHEID	27
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	28
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	28
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	28
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	29
6.1. ALGEMEEN	29
6.2. VERBEELDING	29
6.3. REGELS	29

Bijlagen

1. *Verkennd bodemonderzoek bureau IDDS, kenmerk 1408G523/RKO/rap1, d.d. 18 september 2014;*
 2. *Nader bodemonderzoek bureau IDDS kenmerk 1412G774/JWI/rap1, d.d. 29 december 2014;*
 3. *Flora en fauna quickscan Oosteinderlaan te Hillegom, Elzerman Ecologisch Advies, kenmerk 2015-N03, d.d. 21 mei 2015;*
 4. *Akoestisch onderzoek ten behoeve van het plan Oosteinderlaan 62c te Hillegom, Windmill Milieu Management en Advies, kenmerk P2014.326-01.02, d.d. 3 maart 2015;*
 5. *Akoestisch onderzoek industrielawaai ten behoeve van het plan Oosteinderlaan 62c te Hillegom, Windmill Milieu Management en Advies, d.d. 3 maart 2015, kenmerk P2014.326-02.02;*
 6. *Nota van Beantwoording bestemmingsplan Oosteinderlaan 62c, d.d. 31 maart 2016.*
-

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op het perceel aan de Oosteinderlaan 6c2 te Hillegom zijn een woning en diverse agrarische opstallen van verschillende grootte aanwezig. Deze opstallen zijn niet meer in gebruik en verkeren in een matige bouwkundige staat. De eigenaar is voornemens om de agrarische opstallen te slopen en het perceel te splitsen in twee kavels. Hierbij blijft de bestaande woning gehandhaafd en er wordt één nieuwe woning toegevoegd.

De gewenste ontwikkeling kan niet worden mogelijk gemaakt op basis van de ter plaatse geldende beheersverordening 'De Polders' van de gemeente Hillegom. In haar schrijven d.d. 15 juli 2014 heeft de gemeente Hillegom aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de genoemde ontwikkeling. Het initiatief kan gerealiseerd worden met behulp van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie, waarin de toekomstige situatie wordt vastgelegd. Voorliggend bestemmingsplan bevat de juridisch planologische regeling voor deze toekomstige situatie.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Oosteinderlaan 62c, te Hillegom. Dit perceel is gelegen in het buitengebied aan de noordzijde van de gemeente.

De grenzen van het plangebied komen overeen met de grenzen van de vigerende woonbestemming uit de beheersverordening. De noordzijde van het plangebied grenst daarmee aan de zuidelijke berm van de Oosteinderlaan. De westelijke grens van het bestemmingsplangebied wordt gevormd door erfgrans met de Oosteinderlaan 61. De zuidgrens bevindt zich ter hoogte van de sloot die het plangebied scheidt van achterliggende agrarische gronden. Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op de groenstrook die parallel aan het oostelijk gelegen (fiets)pad loopt.



Afbeelding: ligging bestemmingsplangebied, bij benadering, in relatie tot de omgeving.

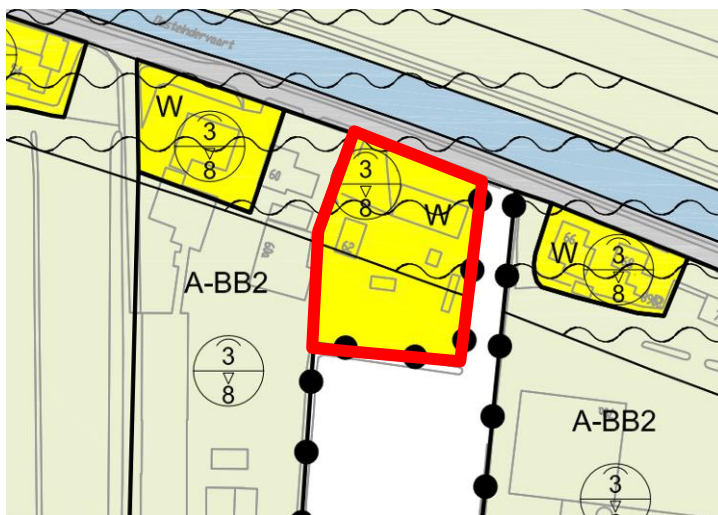
1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het bestemmingsplangebied geldt de beheersverordening 'De Polders'. Deze beheersverordening is door de gemeenteraad van de gemeente Hillegom vastgesteld op 17 oktober 2013.

Ter plaatse van het voorliggende plangebied geldt de bestemming 'Wonen' (artikel 13). Ingevolge artikel 13.2 onder c is ter plaatse van het perceel één woning toegestaan, hetgeen overeenkomt met de feitelijke situatie.

Het noordelijk deel van het perceel is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn, mede bestemd voor (de bescherming van) de aanwezige waterkering en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen en waterbergingsgebieden.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij de beheersverordening behorende kaart weergegeven. Binnen de afbeelding is het plangebied bij benadering met een rood kader aangeduid.



Afbeelding: Uitsnede kaart behorend bij de beheersverordening

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief. In hoofdstuk 3 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de juridische regeling nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie

Het perceel aan de Oosteinderlaan 62c is gesitueerd in het buitengebied aan de noordzijde van de gemeente Hillegom.

Het plangebied wordt door de Oosteinderlaan, als oostelijke aftakking van de Weeresteinstraat (N208) en doodlopend op de ringvaart van de Haarlemmermeer, ontsloten op de omgeving. De laan is gelegen op een dijklichaam dat het water van de Oosteindervaart, welke in verbinding staat met de ringvaart, afschermt van achtergelegen (agrarische) gronden.

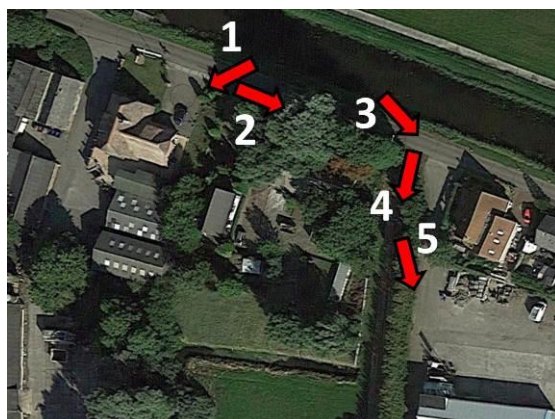
Langs de Oosteinderlaan, onderaan het dijklichaam, zijn verschillende (agrarische) bedrijven en woningen in een bouwlint gelegen. Het betreft voornamelijk vrijstaande woningen van uiteenlopende bouwstijlen, welke gerealiseerd zijn in één à twee bouwlagen met een kapconstructie. De (agrarische) opstallen ten behoeve van de bedrijven zijn op grotere afstand van het dijklichaam gepositioneerd. Vanaf de Oosteinderlaan wordt tussen de bebouwing door zicht geboden op de zuidelijker gelegen agrarische percelen. Deze percelen zijn veelal in gebruik als grasland en kennen een langgerekt en noord-zuidgericht verkavelingspatroon. Dit contrasteert met het open gebied aan de overzijde van de Oosteindervaart; hier zijn de percelen oost-westgericht.

Op de onderstaande afbeelding is de directe omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding: directe omgeving plangebied

Het bestemmingsplangebied zelf betreft een perceel met diverse opstallen. Op de westzijde van het perceel is een woning gelegen bestaande uit één bouwlaag met een kapconstructie. Deze woning is voorzien van een inpandige garage. De direct aangrenzende gronden zijn ingericht als erf en tuin.



Afbeeldingen: foto 1 toont de westelijk gelegen burgerwoning op het buurperceel. Op foto 2 is de Oosteinderlaan, gelegen langs het plangebied zichtbaar. Foto 3 toont de oostelijk gelegen bedrijfswoning. Het ten oosten van het plangebied gelegen fietspad is weergegeven op foto 4. Op foto 5 is het naastgelegen bedrijfsperceel weergegeven.

Ten oosten van de woning bevinden zich meerdere gebouwen van uiteenlopende omvang, bouwstijlen en materialen. Veel van deze gebouwen, die dienst hebben gedaan / doen als opslagruimten, verkeren in slechte staat. De gebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 265 vierkante meter en kennen een bouwhoogte uiteenlopend van 3 tot 6 meter.



Afbeelding: opstallen die gesloopt zullen worden

De binnenplaats die gevormd wordt als gevolg van de ligging van de woningen en de overige gebouwen is verhard. De zuidrand van het perceel bestaat daarentegen uit grasland. Deze zijde van het perceel grenst aan de sloot die het perceel scheidt van achterliggend agrarisch land. Het perceel bevat voorts diverse bomen en bosschages, waarvan enkele de perceelgrenzen met de buurpercelen en de Oosteinderlaan visueel benadrukken.



Afbeelding: binnenplaats en zuidelijk gelegen agrarisch land

Het perceel wordt door middel van een bestaande in- en uitrit op de Oosteinderlaan ontsloten.

2.2. Visie op gewenste ontwikkeling

De situatie die op basis van voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt gaat uit van opsplitsing van het bestaande perceel aan de Oosteinderlaan 62 in twee kavels. De bestaande woning op het westelijke deel van het huidige perceel blijft daarbij behouden. Voor het oostelijke deel van het huidige perceel wordt uitgegaan van sloop van de bestaande (agrarische) opstallen en de realisatie van een burgerwoning.

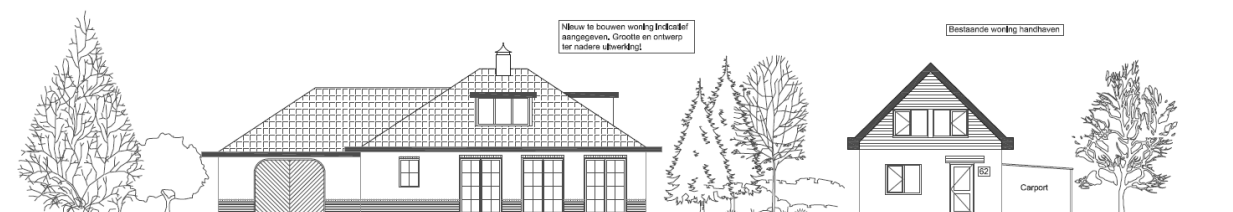
Op de onderstaande linker afbeelding is de bestaande bebouwing ter plaatse van het plangebied weergegeven. De opstallen a t/m e zullen worden gesloopt ten behoeve van de wenselijke ontwikkeling. Op de rechter afbeelding is de toekomstige situatie weergegeven. De nieuwe woning is gepositioneerd op dezelfde locatie dan de grootste te slopen opstal. Hiertoe zal het plangebied kadastraal worden gesplitst.



Afbeelding: Op de linker afbeelding is de bestaande bebouwing ter plaatse van het plangebied weergegeven.

De rechter afbeelding betreft de toekomstige situatie van het plangebied.

Op de onderstaande afbeelding is een impressie van de toekomstige situatie weergegeven. De nieuwe bestaat uit één bouwlaag met een kapvorm. De bouwhoogte bedraagt circa 8 meter. Parkeren zal worden voorzien op eigen terrein, de woning gaat uit van een inpandige garage. De achterzijde van het perceel zal worden ingericht als tuin. Een (groot) deel van de hier aanwezige verharding zal worden verwijderd. De nieuwe woning krijgt een eigen ontsluiting op de Oosteinderlaan.



Afbeelding: impressie aanzicht toekomstige situatie

HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de regio, het Hoogheemraadschap en de gemeente Hillegom in samenhang met het voorliggende initiatief nader beschreven.

3.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De ‘Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte’ (SVIR) uit 2012 geeft een totaalbeeld voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het voorliggend initiatief.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het ‘Besluit algemene regels ruimtelijke ordening’ (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op deze door het rijk benoemde nationale belangen.

Vierde Nota Waterhuishouding

Landelijk wordt gestreefd naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer. De thema's 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het landelijk beleid dat is beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding, de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Handreiking watertoets en het Nationaal bestuursakkoord water (NBW). Op Europees niveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). Deze streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal (WB21) en Europees (KRW) beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en geen verdere achteruitgang van de waterhuishouding. Dit is samengevat in de drietrapsstrategieën voor waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren) en waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

In hoofdstuk 5.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten. Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling is advies opgevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

3.3. Provinciaal beleid

Onder de noemer 'Visie ruimte en mobiliteit' heeft de provincie meerdere producten opgeleverd. De Visie ruimte en mobiliteit is een structuurvisie op provinciaal niveau zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Programma's ruimte en mobiliteit. De Verordening ruimte 2014 bevat regels voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. De Agenda ruimte gaat in op de realisatie van het ruimtelijk beleid.

Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld en geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De VRM bevat het strategische beleid met een planhorizon tot 2030.

De provincie integreert met de VRM haar beleid voor mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij anticipeert de provincie op de (aankomende) Omgevingswet, waarin het kabinet de wetgeving voor ruimte, verkeer, water en milieu integreert. Tegelijk blijven er, ondanks alle raakvlakken, ook verschillen bestaan tussen het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie.

De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Ten behoeve van de voorliggende projectlocatie worden de volgende relevante onderwerpen in de VRM benoemt:

- Beter benutten van de bebouwde ruimte door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie.
- Zoveel mogelijk concentreren van nieuwbouw binnen de bebouwde ruimte.
- De stedelijke parken vormen de uitlopers en haarvaten van de landschappen buiten de stad.

Programma ruimte

Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en Mobiliteit, de status van structuurvisie. De vier rode draden die beschreven zijn in de Visie ruimte en mobiliteit en die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie, komen ook terug in dit Programma ruimte. Het gaat om:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. In de paragraaf 'Verordening ruimte 2014' wordt hier op ingegaan.

Programma mobiliteit

Het Programma mobiliteit operationaliseert de strategische doelstellingen voor mobiliteit en beschrijft concrete maatregelen. Voor mobiliteit benoemd de provincie de volgende drie strategische doelen:

1. Op orde brengen van het mobiliteitsnetwerk, zodat mensen en goederen doelmatig de juiste plaats kunnen bereiken.
2. Verbeteren van de balans tussen mobiliteit en de kwaliteit van de omgeving, zodat mobiliteit veilig is, de omgeving leefbaar is en bijgedragen wordt aan energietransitie en ruimtelijke kwaliteit.
3. Beter aansluiten van het aanbod van openbaar vervoer bij de maatschappelijke vraag.

Voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op aspecten uit het programma mobiliteit.

Verordening ruimte 2014

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening ruimte 2014 opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. De volgende bepalingen zijn relevant voor het bestemmingsplan.

De verordening schrijft voor dat stedelijke ontwikkelingen primair plaatsvinden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Alleen als binnen bestaand stads- en dorpsgebied geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling kan een nieuw uitleglocatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied in gebruik worden genomen. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hierbij van toepassing. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie. De ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit drie stappen:

- Stap 1: houdt in dat aangetoond wordt dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. In het Programma ruimte is aangegeven welke voorwaarden de provincie stelt aan regionale afstemming. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de beschikbaarheid van een actuele regionale woonvisie. Regionale afstemming hoeft niet voor elke ontwikkeling afzonderlijk plaats te vinden. Ontwikkelingen met een lokaal karakter (bijvoorbeeld kleinschalige voorzieningen met primair een functie op buurt-, wijk- of dorpsniveau) vergen meestal geen regionale afstemming.
- Stap 2 houdt in dat wordt onderzocht in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins, rekening houdend met belangrijke waarden en kwaliteiten van het gebied. Het verdient aanbeveling dit niet per plan te onderzoeken maar vooraf een overzicht te maken met de beschikbare ruimte binnen BSD, bijvoorbeeld in een gemeentelijke of regionale structuurvisie. Voor sommige stedelijke ontwikkelingen zijn in de verordening aanvullende regels opgenomen, zoals voor kantoren, bedrijven en detailhandel.
- Stap 3 houdt in dat indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan plaatsvinden, in die behoefte kan worden voorzien op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Aan deze stap is in de verordening een extra voorwaarde toegevoegd. De ontwikkeling van de betreffende locaties moet ook passen in de richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit. Een verdere uitwerking hiervan is opgenomen in het Programma ruimte.

In de Verordening ruimte 2014, artikel 2.1.1 'Ladder voor duurzame verstedelijking', lid 2 is een definitie gegeven van Bestaand stads- en dorpsgebied. Onder bestaand stads- en dorpsgebied wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

'Stedelijke ontwikkeling' is, ingevolge artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Gezien recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS(vz.) 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156) levert één nieuwbouwwoning geen stedelijke ontwikkeling op in de zin van artikel 1.1.1, lid 1. onder i van het Bro. Ongeacht deze uitspraak wordt in het onderstaande de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen.

In de Woonagenda 2014 van de regio Holland Rijnland is voor de periode 2013-2019 een verwachte woningbehoefte voor de subregio Noord (Hillegom, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen) van 4.152 woningen benoemd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actuele woningbehoefte. Hiermee wordt voldaan aan stap 1 van de Ladder.

De bestaande stedenbouwkundige samenstel van bebouwing langs de Oosteinderlaan, alsmede de reeds aanwezige bebouwing op het perceel Oosteinderlaan 62c is gelegen binnen het 'Bestaand stads- en dorpsgebied'. De voorliggende ontwikkeling gaat uit van de sloop van diverse opstallen ter plaatse van het plangebied, daarmee is er sprake van herstructurering en opruimen van verrommeling van het bestaande perceel. Hiermee wordt voldaan aan stap 2 van de ladder. Trede 3 van de ladder is dan ook niet van toepassing op deze locatie.

Uitgangspunt van de voorliggende herstructurering is:

- De nieuwe woning vervangt bestaande bebouwing van ten minste hetzelfde bouwkundige volume;
- De woning wordt gepositioneerd op de locatie van de van de gesaneerde bebouwing;
- De woning ligt binnen het bebouwingslint van de Oosteinderlaan;
- De brengt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan.
- Aangezien de voormalige agrarische bebouwing die gesloopt wordt niet toereikend is om een compensatiewoning zijn op overige locaties glasrechten verworven. Een overzicht van de verworven locaties zijn weergegeven onder het beleidskader 'Ruimte voor Ruimte regeling Zuid Holland'.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat het voorliggende initiatief in lijn is met het provinciale beleid.

Ruimte voor Ruimte regeling Zuid Holland

De primaire doelstelling van de Ruimte voor Ruimte regeling in Zuid-Holland is de ruimtelijke kwaliteit van het landschap verbeteren. Dit door middel van het slopen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsgebouwen en/of kassen. Deze bouwwerken verstoren de gewenste landschappelijke kwaliteit in het landelijke gebied en veroorzaken verrommeling. In ruil voor het slopen van de bedrijfsgebouwen mogen vervolgens op passende locaties één of meer 'compensatiewoningen' worden gebouwd.

De sanering van verspreid glas is een belangrijk onderwerp op de beleidsagenda van de provincie Zuid-Holland en draagt bij aan de gewenste kwaliteitsverbetering van het landelijke gebied. Het beleid van de provincie voor glastuinbouw is enerzijds gericht op concentratie van glas, anderzijds op sanering van verspreid glas. Met name in die gebieden waar kassen de kwaliteit van natuur, landschap, cultuurhistorie en water aantasten, ligt de prioriteit bij sanering.

Om 1 compensatiewoning te realiseren dient 5.000 m² glas gesloopt te worden. Op het perceel aan de Oosteinderlaan 62 wordt 262,5 m² aan gebouwen gesloopt. Dit is omgerekend circa 1.300

m² glas. In het onderstaande is een overzicht van de overige benodigde glasrechten weergegeven:

- Delfweg 23 A, Noordwijkerhout: 640 m²;
- Leeweg 5, Noordwijkerhout: 985 m²;
- Herenweg, Noordwijkerhout: 1.641 m²;
- Westeinde Noordwijkerhout: 256 m²;
- Leidsevaart Noordwijkerhout: 300 m².

In totaal is 5.122 m² aan glasrechten verworven. Deels is al gesloopt en het andere wordt zo spoedig mogelijk gesloopt.

In de Verordening ruimte 2014 is middels artikel 2.1.7, lid 4 een koppeling gemaakt ten behoeve van 'ruimte voor ruimte' woningen. Een bestemmingsplan kan voorzien in 'ruimte voor ruimte' woningen als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek. In paragraaf 3.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.4 Regionaal beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (2009)

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) is een deeluitwerking van de Regionale Structuurvisie die het intergemeentelijk samenwerkingsverband Holland Rijnland in 2009 heeft vastgesteld.

De ISG heeft een integraal karakter, geldt voor het gehele buitengebied van de zes Greenportgemeenten (met uitzondering van het duingebied) en gaat met name in op de toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het buitengebied. De ISG richt zich op een gemeenschappelijke inzet voor herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Dit in samenspraak met verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten.

De Duin- en Bollenstreek is de greenport met de grootste internationale bekendheid door de toeristische aantrekkingskracht van de bollenvelden en de Keukenhof. Het is een van de Greenports waar verschillende gebiedsfuncties, zoals wonen, werken en toerisme sterk met elkaar zijn verbonden. In de jaren voor de ISG is gewerkt aan en met het Pact van Teylingen.

Met de vaststelling van het ISG kiezen de Greenportgemeenten voor versterking van de ruimtelijk-economische structuur van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Het doel van de ISG is drieledig:

- het vastleggen van een ruimtelijk ontwikkelingskader voor de vitalisering van de Duin- en Bollenstreek tot en met 2030;
- het wettelijk verankeren van dit zelfbindend ontwikkelingskader voor de Greenportgemeenten;
- het bieden van een juridisch-planologische basis voor het verevenen van plankosten op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

De voorliggende ontwikkeling gaat uit van een kwaliteitsverbetering van het perceel.

Om 1 compensatiewoning te realiseren dient 5.000 m² glas gesloopt te worden. In paragraaf 3.3 wordt hiertoe een overzicht gegeven van de in totaal 5.122 m² aan verworven glasrechten.

3.5 Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 2010 - 2015

Het Waterbeheerplan 2010-2015 (WBP) is het document waarin het Hoogheemraadschap van Rijnland de lijnen uitzet voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015. In het WBP wordt meer dan voorheen het accent op de uitvoering gelegd. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Om nu en in de toekomst over voldoende water te kunnen beschikken is het van belang om het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem, rekening houdend met klimaatverandering, op orde en toekomstvast wordt gemaakt. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels 2009

De keur is een verordening, een juridisch instrument van een waterschap. De keur is vergelijkbaar met de algemene plaatselijke verordening van een gemeente. De keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland is per 22 december 2009 in werking getreden. Per 27 mei 2011 zijn geactualiseerde beleidsregels in werking getreden. Deze Keur is gerelateerd aan de totstandkoming van de Waterwet en de daarmee gewijzigde bevoegdheden ten aanzien 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 waterkwantiteitsbeheerder 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, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren, hiertoe kan, met instemming van het waterschap, een watervergunning worden verkregen. De keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de beleidsregels, behorend bij de keur, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

De voorliggende ontwikkeling gaat uit van de sloop van diverse opstallen ter plaatse van het plangebied. In de toekomstige situatie is er minder bebouwing ter plaatse van het plangebied aanwezig. Voort zal de in de bestaande situatie de aanwezige verharding ter plaatse van de binnenplaats verminderen. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ruimtelijke wijzigingen mogelijk die consequenties hebben voor het aspect waterbeheer.

Het noordelijk deel van het plan valt in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Werkzaamheden in de kern- en beschermingszone van een regionale kering in dit geval een boezemkade moeten voldoen aan de beleidsregel waterkeringen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hiervoor moet ten alle tijden een watervergunning aangevraagd worden bij het hoogheemraadschap. Hier zal aan worden voldaan.

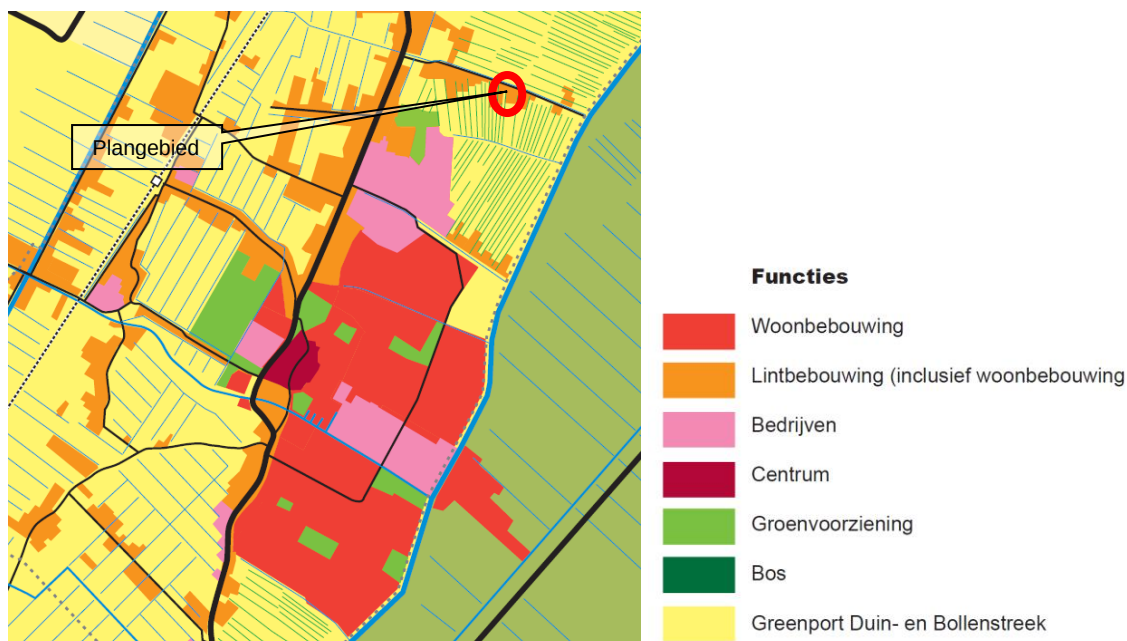
Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Een nadere toelichting op het aspect water wordt gegeven in paragraaf 4.2.

3.6 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hillegom

In de Structuurvisie Hillegom, door de gemeenteraad vastgesteld in 2008, wordt aan de hand van een aantal thema's beschreven welke concrete beleidslijnen en maatregelen zijn vastgesteld.

Op de functiekaart van de Structuurvisie is het voorliggende plangebied aangegeven als 'Lintbebouwing (inclusief woonbebouwing)'.



Afbeelding: functiekaart Structuurvisie Hillegom met rood omkaderd bij benadering het plangebied.

In de Structuurvisie thema 'Wonen' is de richting voor het woonbeleid in de gemeente Hillegom vastgelegd. Om de acties uit de Structuurvisie thema wonen te concretiseren is een uitvoeringsprogramma toegevoegd. In 2012 is het uitvoeringsprogramma geactualiseerd om in te spelen op de (veranderde) situatie op de woningmarkt en te voldoen aan de wensen van de raad.

In de structuurvisie is aangegeven dat het wenselijk is vóór 2020 door te groeien naar een inwonersaantal van 23.000. Zowel demografisch als sociaal moet er een evenwichtige samenstelling van de bevolking behouden dan wel bereikt worden binnen de tijdshorizon van de

structuurvisie. Een goede onderlinge afstemming van wonen, werken, recreatie en bereikbaarheid van deze functies bevordert de sociale samenhang. Er moet worden gewerkt aan een groot en divers genoeg inwonertal voor het in stand houden van de diversiteit van voorzieningen, voor ouderen en voor jongeren. Dat vraagt voldoende nieuwbouw, voldoende differentiatie in de nieuwbouw en aandacht voor de mogelijkheden van doorstroming.

In algemene zin geldt dat inbreiding de voorkeur geniet boven uitbreiding. Tegelijkertijd moet worden gerespecteerd dat niet elke open plek in aanmerking komt voor bebouwing. Ook open plekken hebben een belangrijke eigen waarde, als ontmoetingsplaats of als rustplaats in het dorp. Omdat inbreidingslocaties echter altijd een zekere mate van onzekerheid in zich hebben, zijn ook de mogelijkheden van uitbreiding nader onderzocht.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de ontwikkeling van één woning. Gezien de sloop van de bestaande opstallen (en verharding) zal kwalitatieve inrichting van het perceel verbeteren. Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met de structuurvisie en het daaraan gekoppelde uitvoeringsprogramma.

HOOFDSTUK 4: ONDERZOEK

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

4.2 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Conclusie

Het bestemmingsplan gaat uit van een vermindering van de aanwezige bebouwing/verharding ten opzichte van de bestaande situatie. Ook heeft het bestemmingsplan geen gevolgen voor watergangen of oppervlaktewater.

In het kader van vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan op 16 maart 2015 ter toetsing verzonden aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. In een reactie van het Hoogheemraadschap (kenmerk: 15.040474) is aangegeven dat het noordelijk deel van het plangebied valt in de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering. Werkzaamheden in de kern- en beschermingszone van een regionale kering in dit geval een boezemkade moeten voldoen aan de beleidsregel waterkeringen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Een boezemkade is gedefinieerd als het langs een boezemwater gelegen grondlichaam, dat enerzijds de lager gelegen poldergebieden beschermt tegen hoger liggend boezemwater en anderzijds de boezem in stand houdt. Voorafgaand aan het bouwen dient een watervergunning aangevraagd worden bij het hoogheemraadschap. Hier zal aan worden voldaan.

4.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde

bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn reeds lange tijd voor agrarische doeleinden in gebruik geweest. Op basis van voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe woning toegestaan, hetgeen gepaard gaat met bodemroerende activiteiten.

Conclusie

Door bureau IDDS is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit rapport (kenmerk 1408G523/RKO/rap1, d.d. 18 september 2014) is opgenomen als bijlage 1. Uit de onderzoekresultaten is gebleken dat de bovengrond sterk verontreinigd is met zink en matig verontreinigd is met lood. Gezien de onderzoeksresultaten is nader bodemonderzoek uitgevoerd.

Het nader bodemonderzoek (IDDS kenmerk 1412G774/JWI/rap1, d.d. 29 december 2014) is opgenomen als bijlage 2. Uit de chemische analyses blijkt dat de bovengrond plaatselijk sterk verontreinigd is met zink en matig met lood. De omvang van de verontreinigingsspot wordt geschat op maximaal 5 m³. Er is derhalve geen sprake van een geval ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. De bovengrond is niet tot licht verontreinigd met de overige parameters. De ondergrond en het grondwater zijn niet tot licht verontreinigd. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor vervolgstappen.

Door de Omgevingsdienst West-Holland zijn de bovengenoemde bodemonderzoeken beoordeeld (zaaknummer 201432500, d.d. 25 januari 2015). Geconcludeerd wordt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn en dat de locatie geschikt is voor het geplande gebruik wonen met tuin. De omgevingsdienst adviseert de matige en sterke verontreiniging met zware metalen te laten verwijderen middels een door de omgevingsdienst te toetsen plan van aanpak en na afloop een evaluatieverslag van de verwijdering te laten beoordelen door de omgevingsdienst. Hier zal aan worden voldaan.

4.4 Ecologie

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is een tweetal wetten van toepassing. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten). De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebieds-

bescherming. Op grond van deze gebieden vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998. De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geregeld via de Provinciale Verordening Ruimte. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS plaatsvinden, geldt het nee, tenzij-principe.

- *Natura 2000-gebied*

Het plangebied ligt niet binnen of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het voorliggende bestemmingsplan heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebieden.

- *Ecologische Hoofdstructuur*

Het bestemmingsplangebied maakt geen onderdeel uit van of bevindt zich niet in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur. Het voorliggende bestemmingsplan heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de instandhouding of realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur.

Soortenbescherming

Soortenbescherming wordt gewaarborgd door de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet beschermt alle in het wild levende soorten, waarbij onderscheid is gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Daarnaast zijn alle broedende vogels, hun broedplaatsen en de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd tijdens de broedperiode. Van een aantal vogelsoorten zijn de vaste rust- en verblijfplaatsen en de functionele omgeving jaar rond beschermd. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- rust- en verblijfsplaatsen. Naast de verbodsbepalingen geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Deze zorgplicht, die voor iedereen geldt, houdt in dat nadelige gevolgen zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een woning mogelijk. Uitvoering van deze ontwikkelingen impliceert de sloop van de bestaande opstallen en terreinaanpassingen, zoals de kap van bomen en het omwoelen van gronden. In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna ter plaatse.

Conclusie

Door Elzerman Ecologisch Advies is de 'Flora en fauna quickscan Oosteinderlaan te Hillegom' uitgevoerd. Het onderzoek (kenmerk 2015-N03, d.d. 21 mei 2015) is opgenomen als bijlage 3 bij de voorliggende toelichting. Door de Omgevingsdienst West-Holland is de flora en fauna quickscan beoordeeld (zaaknummer 2015008574, d.d. 12 mei 2015). In de bovengenoemde quickscan flora en fauna zijn de opmerkingen van de omgevingsdienst verwerkt.

De flora en fauna quickscan bestond uit een literatuuronderzoek en veldbezoek. Hierbij zijn geen beschermde soorten binnen het projectgebied vastgesteld. Er is geen vervolgonderzoek nodig en voor de werkzaamheden hoeft geen ontheffing op de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied in relatie tot het plangebied is Kennemerland-Zuid. De afstand tot de rand van het Beschermd Natuurmonument bedraagt circa 2,7 kilometer. Daarmee ligt het Natura 2000-gebied op een dermate grote afstand dat er geen sprake is van negatieve invloed middels het voorliggende plan. In het onderzoek zijn ook gebieden benoemd die vanwege hun natuurwaarden planologisch worden beschermd. Het gaat hierbij in de provincie Zuid-Holland om het NatuurNetwerk Nederland, Nationale Landschappen en Belangrijke Weidevogelgebieden. Het bosperceel De Buitengronden, gelegen op circa één kilometer ten noordwesten van het plangebied, is onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland. Dit bos is via de Leidsche Trekvaart (onderlinge afstand meer dan 1,5 kilometer ten opzichte van het plangebied) verbonden met andere natuurgebieden. Verder naar het westen bevinden zich de Amsterdamse Waterleidingduinen, dat deels onder de bescherming van Natura 2000 valt. Belangrijke Weidevogelgebieden zijn niet aanwezig binnen een straal van tien kilometer rondom het projectgebied. De bouw van de nieuwe woning sluit aan bij de bestaande lintbebouwing. Bovendien sluit de woonfunctie aan bij de omringende kavels. Het is een kleinschalige ontwikkeling op grote afstand van beschermde natuurgebieden. Een negatief effect op de natuurwaarden binnen het NatuurNetwerk Nederland valt niet te verwachten.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient wel rekening gehouden te worden met broedvogels. Alle wilde inheemse vogels in Nederland zijn beschermd gedurende de broedtijd. In de bomen en struiken binnen het projectgebied kunnen diverse soorten tot broeden komen. Wanneer deze gesnoeid of verwijderd zullen de bomen vooraf worden gecontroleerd op broedende vogels.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet bovendien te allen tijde rekening worden gehouden met de in de Flora- en faunawet opgenomen Algemene Zorgplicht (Art. 2) in acht genomen worden. De Zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt moeten worden. Deze wettelijke verplichting geldt voor alle flora en fauna in Nederland ongeacht de beschermde status.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden, die is neergelegd in de Monumentenwet 1988. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische goed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

De gemeente Hillegom heeft in samenwerking met de gemeenten Noordwijkerhout en Lisse een archeologische vindplaats- en verwachtingenkaart laten opstellen, die de basis vormt voor het gemeentelijk archeologiebeleid. De archeologische verwachtingskaart laat zien waar welke archeologische resten voorkomen of zijn te verwachten. Met de term “archeologische verwachting” wordt de verwachte dichtheid aan archeologische resten in een gebied tot uitdrukking gebracht. Hoe hoger de verwachting, hoe groter de (verwachte) dichtheid.



 omgespoten gronden of vlakte van getijafzettingen

Afbeelding: uitsnede archeologische vindplaats- en verwachtingenkaart met rood omkader bij benadering het plangebied

Het plangebied ligt volgens de archeologische waarden- en beleidskaart van gemeente Hillegom in de zone van omgespoten gronden of vlakte van getijafzettingen. In het advies van de Omgevingsdienst West-Holland (zaaknummer 2015008574, d.d. 12 mei 2015) is aangegeven dat er geen archeologisch onderzoek bekend is van de locatie. Op basis van de archeologische waarden- en beleidskaart geldt een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum. Voor deze gebieden geldt geen archeologische onderzoeksverplichting. In geval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W.

Conclusie

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is aanvullend onderzoek naar archeologische waarden niet nodig.

4.6 Geluid

Verkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van wegen die op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd. Dit betreft wegen waar een maximumsnelheid van meer dan 30 kilometer per uur geldt. De geluidbelasting ten gevolge van een zoneplichtige weg mag ter plaatse van de gevel van een woonfunctie of andere geluidgevoelige bestemmingen conform artikel 82 van de Wgh ten hoogste 48 dB bedragen (voorkeursgrenswaarde). Indien de geluidbelasting ten gevolge van één van de gezoneerde wegen afzonderlijk hoger is dan de

voorkeursgrenswaarde, kan er per weg een hogere grenswaarde worden aangevraagd. Hierbij geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een nieuw geluidsgevoelige object (woning) mogelijk. De woning is gelegen binnen de geluidszone van de Oosteindelaan. Gezien het toevoegen van een nieuwe geluidgevoelig object is door bureau WINDMILL Milieu & Management het 'Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï ten behoeve van het plan Oosteinderlaan 62 te Hillegom' uitgevoerd. Dit onderzoek (d.d. 3 maart 2015, kenmerk P2014.326-01.02) is opgenomen als bijlage 4.

In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Oosteinderlaan bedraagt ten hoogste 49 dB na aftrek van de correctie van 5 dB zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt door de geluidbelasting van de Oosteinderlaan niet gerespecteerd. Aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt echter ruimschoots voldaan. Bron- en overdrachtsmaatregelen aangaande de Oosteinderlaan stuiten op overwegende bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, landschappelijke en/of verkeerskundige aard. De gemeente Hillegom wordt verzocht om hogere waarden van 49 dB te verlenen. Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde woningen vormt het aspect geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

In het advies van de Omgevingsdienst West-Holland (zaaknummer 2015008574, d.d. 12 mei 2015) is aangegeven dat door het mogelijk verschuiven van het bouwvlak een hogere waarde procedure kan worden voorkomen. Voorliggende initiatief gaat uit van sloop-nieuwbouw. In het bouwplan is de nieuwe woning exact gepositioneerd ter plaatse van de huidige schuur. Het aanpassen van het bouwvlak is derhalve niet wenselijk.

Door Windmill Milieu Management en Advies een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het akoestisch woon- en leefklimaat ten gevolge van het hoveniersbedrijf De Barn gelegen aan de Oosteinderlaan 64/70 te Hillegom. De naastgelegen voormalige varkenshouderij wordt akoestisch reeds beperkt door de bestaande woning Oosteinderlaan 62. De overige bedrijven worden akoestisch beperkt door overige (bedrijfs)woningen en hoeven derhalve in dit kader niet beschouwd te worden.

Het 'Akoestisch onderzoek industrielawaai ten behoeve van het plan Oosteinderlaan 62 te Hillegom' (d.d. 3 maart 2015, kenmerk P2014.326-02.02) is opgenomen als bijlage 5. Ten behoeve van de milieuhygiënische afweging is aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie. De VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar bedrijven dicht bij woningen worden voorzien. De VNG-publicatie omschrijft voor de beoordeling van geluidhinder het volgende stappenplan (beknopt samengevat):

- Stap 1: Indien de richtafstanden niet worden overschreden kan verdere toetsing in beginsel achterwege blijven.
- Stap 2: Indien stap 1 niet toereikend is:

- a. Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:
- 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ (etmaalwaarde);
 - 70 dB(A) maximale geluidniveaus $L_{A,max}$ (etmaalwaarde);
 - 50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde);
- b. Vrijstelling is dan mogelijk;
- Stap 3: Indien stap 2 niet toereikend is:
- a. Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:
- 55 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ (etmaalwaarde);
 - 70 dB(A) maximale geluidniveaus $L_{A,max}$ (etmaalwaarde);
 - 65 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde);
- b. Vrijstelling is dan mogelijk met dien verstande dat het bevoegd gezag moet motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht;
- Stap 4: Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal vrijstelling doorgaans niet mogelijk zijn.

Op basis van de berekeningsresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) ter plaatse van de woning gelegen aan de Oosteinderlaan 62c voldoet aan stap 2 van de VNG-publicatie voor een gemengd gebied.

Op basis van de berekeningsresultaten blijkt dat het maximale geluidniveau ($L_{A,max}$) ter plaatse van de woning niet voldoet aan stap 2 van de VNG-publicatie voor een gemengd gebied. Met het plaatsen van een scherm ter plaatse van de erfgrans en ten hoogte van de woning van het plangebied met een hoogte van 2 meter kan wel worden voldaan aan stap 2 van de VNG-publicatie. Echter een scherm op deze locatie is niet gewenst vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Daarnaast wordt voldaan aan stap 3 van de VNG-publicatie, aangezien de beschouwde situatie uit gaat van maximale geluidniveaus ($L_{A,max}$) die worden veroorzaakt door het aan- en afrijden van verkeer. In stap 3 van de VNG-publicatie worden piekgeluiden ten gevolge van het aan- en afrijden van verkeer uitgesloten van toetsing.

De indirecte hinder voldoet ter plaatse van de woning aan de gestelde richtwaarden zoals die gelden ter plaatse van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in een gebiedstype 'gemengd gebied'. Door de Omgevingsdienst West-Holland is het akoestisch onderzoek industrielawaai beoordeeld (zaaknummer 2015008574, d.d. 12 mei 2015). Indien alleen in de dagperiode sprake is van vrachtverkeer van en naar het bedrijf Oosteinderlaan 64, dan is ter plaatse van de nieuwe woning sprake van een goede ruimtelijke ordening. De woning leidt niet tot beperkingen voor de bedrijfsvoering van het bedrijf Oosteinderlaan 64, onder voorwaarde dat er geen vrachtwagens in de avond- en/of nachtperiode van en naar het bedrijf komen. Hier wordt aan voldaan.

4.7 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat

deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de ontwikkeling van één nieuwe woning, hetgeen zeer geringe invloed zal hebben op de verkeersaantrekkende werking. De bestemmingsplan-regeling heeft derhalve geen noemenswaardige belastende gevolgen voor de luchtkwaliteit en kan worden gekwalificeerd als in Niet in betekenende mate. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

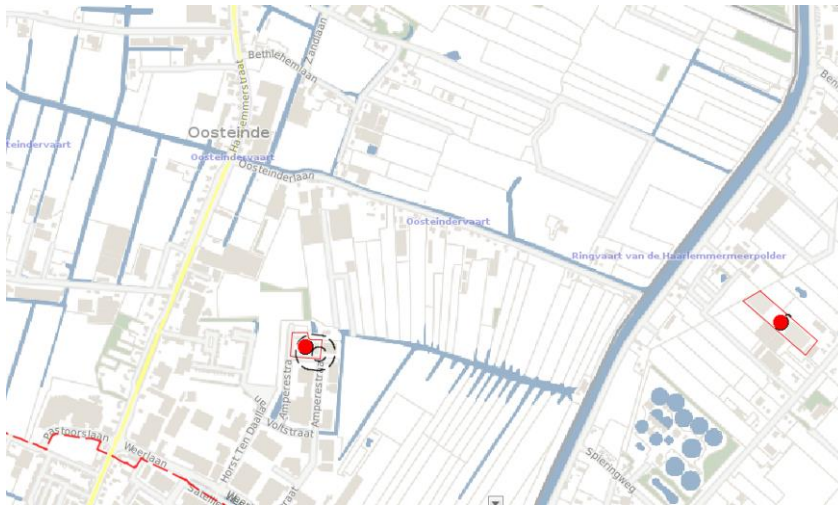
Externe veiligheid transport

In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) heeft het rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In de circulaire zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De circulaire is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.



Afbeelding: uitsnede provinciale risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

Op basis van de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen zijn. Aanvullend onderzoek (verantwoording) in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is niet noodzakelijk.

Het plangebied valt niet binnen de zonering van een transportroute van vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor en/of water. Nader onderzoek in het kader van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) is derhalve niet noodzakelijk.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen een ondergrondse hogedrukaardgasleidingen. Aanvullend onderzoek (verantwoording) in het kader van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is derhalve niet noodzakelijk.

Advies Brandweer

Het voorliggende bestemmingsplan is door de brandweer getoetst aan de externe veiligheidsaspecten en de nu geldende 'Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid' en 'Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening' van de Regionale Brandweer Hollands-Midden.

In het advies (kenmerk UIT-2015-050060) wordt geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling voldoet aan de eisen van de brandweer met betrekking tot bluswater en bereikbaarheid. Binnen 40 meter van de nieuwe woning is een primaire bluswatervoorziening (brandkraan of geboorde put) aanwezig. Aangezien de entree van de nieuwe woning op minder dan 10 meter van de openbare weg ligt geldt er geen minimale verhardingsbreedte voor de toegangsweg van de woning ten behoeve van de bereikbaarheid voor brandweerwagens.

4.9 Milieuzoneringsen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dienen er bij ruimtelijke plannen waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in

elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer. Deze afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

De Oosteinderlaan kan worden getypeerd als een gemengd gebied. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom van Hillegom. In de omgeving van het plangebied liggen zowel (bedrijfs)woningen alsmede agrarische bedrijven.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft advies uitgebracht ten behoeve van het principeverzoek. Hierin is vermeld dat het naastgelegen bedrijf (naast bestaande bedrijfsactiviteiten) een vergunning had voor het houden van varkens. Voor het houden van varkens geldt vanuit de VNG uitgave een richtafstand van 100 meter. Omdat er over een periode van langer dan drie jaar geen varkens zijn gehouden kan deze vergunning worden ingetrokken. Voorts is er op basis van de huidige beheersverordening en het voorgaande bestemmingsplan geen (intensive) veehouderij toegestaan. Door de Omgevingsdienst is aangegeven dat de vergunningen van de omliggende bedrijven niet voor problemen zorgen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit

Het voorliggende bestemmingsplan gaat enkel uit van de ontwikkeling van één woning. Deze wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r. beoordeling of plan M.E.R. is niet noodzakelijk.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Hillegom hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Over de nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project kunnen op vrijwillige basis afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Voor kleine bouwprojecten als het onderhavige bouwproject informeert de gemeente initiatiefnemers over duurzaam bouwen via het Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen. Dit infoblad staat op de website van de Omgevingsdienst: www.odwh.nl/dubo.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de bijbehoren leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Aangezien de voormalige agrarische bebouwing die gesloopt wordt niet toereikend is om een compensatiewoning te realiseren zijn op verschillende locaties glasrechten verworven. In paragraaf 3.3 is een overzicht gegeven van de verworven glasrechten.

Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Met de gemeente zal een planschadeovereenkomst worden gesloten. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan is door het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Omgevingsdienst West-Holland en de Regionale Brandweer Hollands-Midden advies uitgebracht. Deze adviezen zijn verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosteinderlaan 62c' heeft van 30 september tot en met 10 november 2015 ter inzage gelegen. De gemeente heeft één zienswijze ontvangen. In bijlage 6 'Nota van Beantwoording bestemmingsplan Oosteinderlaan 62c' wordt nader ingegaan op de zienswijze en de gemeentelijke reactie hiertoe.

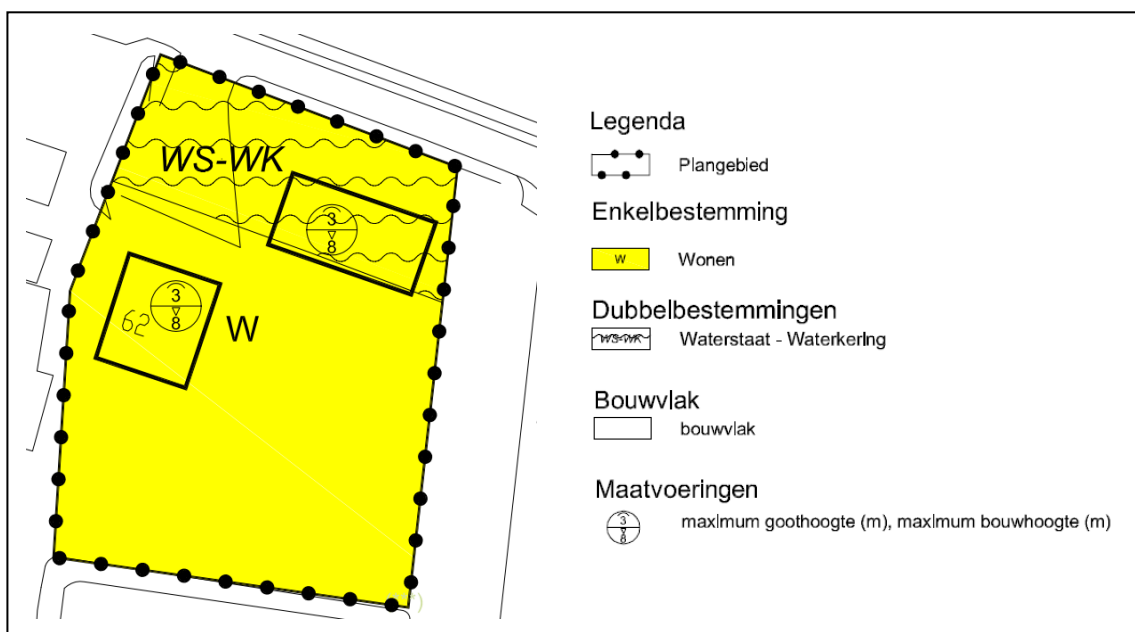
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1. Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding (plankaart), waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

6.2. Verbeelding

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Afbeelding: verbeelding bestemmingsplan Oosteinderlaan 62c

6.3. Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

Het plangebied is bestemd als 'Wonen'. Gelet op lid 1 mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor wonen, met daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroep en bedrijf. Voorts zijn binnen de bestemming 'Wonen' behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen toegestaan.

In lid 2 zijn verschillende bouwregels opgenomen. Het afwijken van de bouwregels ten behoeve van een beroep aan huis zijn benoemd in lid 3. De specifieke gebruiksregels die betrekking hebben op de oppervlakte van een beroep aan huis zijn opgenomen in lid 4.

Artikel 4 Waterstaat – waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor (de bescherming van) waterkeringen, watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen en waterbergingsgebieden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel is aangegeven dat bestemmings- en/of bouwgrenzen van gebouwen die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen zijn toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In lid 1 is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Onder strijdig gebruik wordt onder andere verstaan: staan- of ligplaats voor onderkomens, seksinrichtingen, stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning, onbebouwde gronden als kampeerterrein, vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan, stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. In deze regeling zijn de algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen zodat enige flexibiliteit mogelijk wordt gemaakt ten aanzien van de regels. In artikel 8.2 zijn regels benoemd voor het toestaan van mantelzorg.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven.

Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan. Artikel 9.1 regelt de bebouwing, waarbij onder a vernieuwing en verandering van bebouwing, die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven omgevingsvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%. De omgevingsvergunning kan gelet op het bepaalde onder c niet worden verleend indien het betreffende bouwwerk in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Artikel 9.2 regelt het gebruik. Onder a is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Onder b is geregeld dat gebruik als bedoeld onder a niet mag worden gewijzigd in een ander strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang afneemt. Indien het strijdig gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken is het conform het bepaalde onder c niet meer toegestaan om het strijdig gebruik daarna te hervatten. Gelet op het bepaalde onder d is het bepaalde onder a niet van toepassing indien het betreffende gebruik reeds in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Artikel 10 Slotregel

Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.