ontwerpbestemmingsplan

Elsbroek

Gemeente Hillegom

CROONEN ADVISEURS | WEST
ruimtelijke vormgeving & ordening

Bestemmingsplan

Elsbroek

Gemeente Hillegom

Toelichting

Regels
Bijlage(n)

Verbeelding
Schaal 1:1 000

Datum:
9 december 2010

Projectgegevens:
300132-0005

CROONEN ADVISEURS | WEST
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 37085 – 1030 AB Amsterdam
T (020) 626 44 10 – F (020) 626 44 51
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Plangebied 3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 4
1.4 Planvorm 5
1.5 Planproces 5
1.6 Leeswijzer 5

2 Gebiedsvisie 7
2.1 Beleidskader 7
2.2 Ruimtelijk-functionele structuur 17
2.3 Gebiedsvisie 21

3 Onderzoek 26
3.1 Geluid 26
3.2 Beoordeling van de verschillende ontwikkelingen binnen het plangebied.28
3.3 Luchtkwaliteit 30
3.4 Externe veiligheid 31
3.5 Bedrijven en milieuhinder 33
3.6 Bodemkwaliteit 33
3.7 Ecologie 34
3.8 Cultuurhistorie en archeologie 35
3.9 Water 38

4 Juridische planbeschrijving 41
4.1 Algemeen 41
4.2 Planvorm 42
4.3 Bestemmingsregeling 42

5 Uitvoerbaarheid 46
5.1 Economische uitvoerbaarheid 46
5.2 Handhaving 46
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 48

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De huidige bestemmingsplannen voor het plangebied van Elsbroek dienen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden geactualiseerd. Een deel van de geldende bestemmingsplannen zijn ouder dan 10 jaar.

De vigerende bestemmingsplannen worden door het voorliggend bestemmingsplan “Elsbroek” vervangen, nadat dit is vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet het plangebied van de juiste planologische en juridische regelingen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de oude kern van Hillegom. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de ringvaart van de Haarlemmermeerpolder die tevens deel uitmaakt van de provinciale grens met Noord-Holland. Aan de zuid en westzijde houdt de omlijning van het plangebied de rode contour aan die de grens vormt met het buitengebied. De noordgrens wordt gevormd door het deel van de provinciale weg N208 vanaf de Beekkade, de Hoofdstraat tot aan de kruising Beekkade en Haven en verder langs de Haven naar de Ringvaart. (zie afbeelding 1). De uitbreiding van het bollenbedrijf Weijers aan de Leidstestraat 100 is opgenomen.

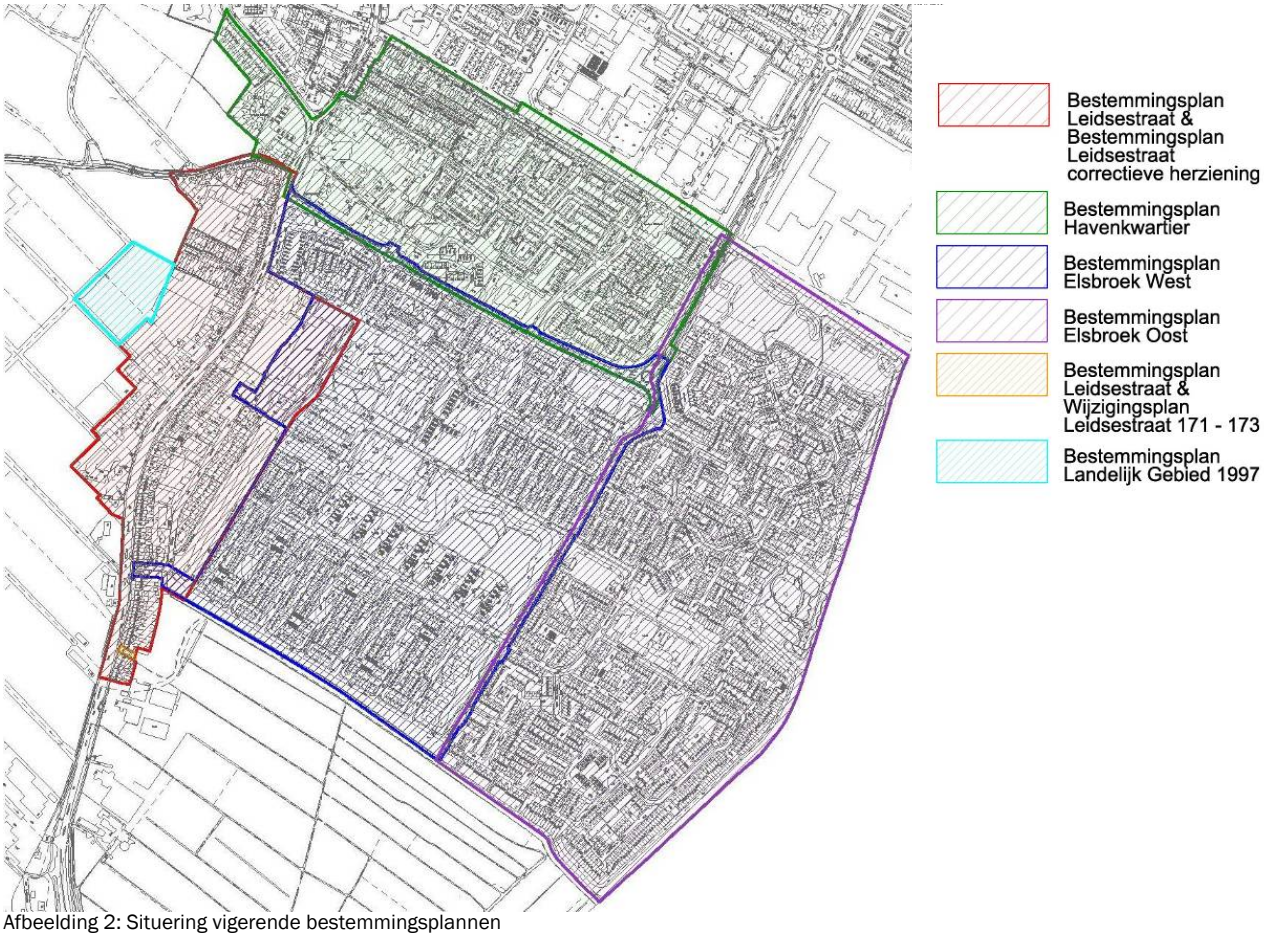
Afbeelding 1: luchtfoto plangebied Elsbroek

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied is voor een aantal bestemmingsplannen, een correctieve herziening en een wijzigingsplan van toepassing. Het bestemmingsplan Elsbroek vervangt de vigerende bestemmingsplannen / planologische regelingen.

De nummers in onderstaande tabel komen overeen met de nummers zoals aangegeven in Afbeelding 2.

Geldende bestemmingsplannen / planologische regelingen	Datum vaststelling
1. Bestemmingsplan Leidsestraat en cor. herziening Leidsestraat	16 maart 2000 9 oktober 2003
2. Bestemmingsplan Havenkwartier	9 oktober 2003
3. Bestemmingsplan Elsbroek West	9 juli 1996
4. Bestemmingsplan Elsbroek Oost	8 juni 2000
5. Wijzigingsplan Bestemmingsplan Leidsestraat	26 november 2009
6. Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997	12 maart 1998



Afbeelding 2: Situering vigerende bestemmingsplannen

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan “Elsbroek” is een conserverend bestemmingsplan. Met conserverend wordt bedoeld dat wordt voldaan aan de verplichting te beschikken over een actueel bestemmingsplan waar de bestaande rechten worden opgenomen. Ontwikkelingen worden alleen meegenomen als sprake is van een ontwerpbesluit (vrijstelling, projectbesluit, ontheffing). In de navolgende tekst zijn zowel de ontwikkelingen binnen als buiten het plangebied genoemd. Ontwikkelingen van buiten het plangebied, die een uitstraling hebben op het plangebied zijn meegenomen in de omschrijving.

Ontwikkelingen binnen het plangebied
De volgende ontwikkelingen bevinden zich in het plangebied:
- Mesdaglaanflats
- Project woonzorgzone Elsbroek (1e fase) (ter plaatse van Bloemswaard) en gebouw J aan de Elsbroekerlaan
- Ontwikkeling moskee Al Ansaar
- Herinrichting N208
- Complex 49 (fase V)
- Leidsestraat 171-173

De vervolgfasen van het Project woonzorgzone en de mogelijke ontwikkeling van het St. Jozefpark zijn nog niet concreet genoeg en worden daarom niet meegenomen in het plan. Deze ontwikkelingen doorlopen een eigen planologische procedure.

Ontwikkelingen buiten maar wel in de directe omgeving van het plangebied die niet worden meegenomen
De herontwikkelingen van zowel de betonfabriek aan de Meerlaan / Olympiaweg als de Elsbroekerpolder zijn wel bekend, maar bevinden zich nog in een onderzoeksfase. Vooralsnog houdt dit bestemmingsplan hier geen rekening mee.

1.5 Planproces

Dit bestemmingsplan is in opdracht van de gemeente Hillegom opgesteld door Croonen Adviseurs West (CAW). Het proces is begeleid door een stuurgroep, die op hoofdlijnen de richting van het bestemmingsplan bepaalt en de belangrijkste inhoudelijke keuzes maakt. De projectgroep bestaat naast de projectleider van CAW en de gemeentelijke projectleider uit medewerkers van de verschillende afdelingen van de gemeente. Een integrale benadering en afstemming van belangen is cruciaal voor het opstellen van het plan.

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan “Elsbroek” bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 is de inleiding. Het ruimtelijk beleid, de gebiedsvisie en de onderlinge relatie worden beschreven in hoofdstuk

2 waarin tevens de ruimtelijke en functionele structuur aan de orde komen. De cultuurhistorische- en archeologische en de milieu-aspecten waaronder ecologie en water zijn in hoofdstuk 3 beschreven. De gekozen planvorm met de daarbij behorende keuzes van bestemmingsregelingen worden behandeld in hoofdstuk 4. Tenslotte is in hoofdstuk 5 de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond en is er ingegaan op de reacties uit het artikel 3.1.1 Bro-overleg.

2 Gebiedsvisie

2.1 Beleidskader

2.1.1 Rijk

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (2006) worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Het ontwikkelingsperspectief is erop gericht de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de ruimtevraag binnen de Randstad, waar Hillegom deel van uitmaakt, op te vangen. In de Randstad moet tussen 2010 en 2030 rekening worden gehouden met een vraag naar 360.000 tot 440.000 woningen. Een deel van de woningen kan worden gebouwd door "verdichting" in bestaand stedelijk gebied. Het streefgetal voor de realisatie van woningen en arbeidsplaatsen in het bestaand bebouwd gebied van stedelijke netwerken is 40% van het totale uitbreidingsprogramma, hoewel het rijk rekening houdt met 25% op basis van de tegenvallende praktijk. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft daarom van groot belang.

Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet

Op Europees niveau is beleid geformuleerd ter voorkoming van de verdere achteruitgang van het aantal soorten zoogdieren en vogels: De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De richtlijnen hebben betrekking op zowel bescherming van bepaalde soorten als op bescherming van gebieden. De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd door middel van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet.

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan deze wetgeving.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan zijn, indien noodzakelijk, binnen een eigen planologische procedure voorzien van een ecologisch onderzoek.

2.1.2 Provincie en regio

Structuurvisie Zuid-Holland, Visie op Zuid-Holland 2010

Op 2 juli 2010 is de structuurvisie "Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte" vastgesteld. Deze structuurvisie is het ruimtelijk provinciaal beleid voor de periode 2010-2020 met een doorkijk tot 2040. Bij de uitwerking van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling staan twee lange termijndoelen centraal: duurzaamheid, in samenspraak met klimaatbestendigheid, alsmede de versterking van de internationale concurrentiepositie van de Randstad.

De structuurvisie waarborgt de ruimtelijke kwaliteit door deze mee te wegen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Specifieke gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Gebiedskenmerken zijn de ontwikkelingsgeschiedenis, schaal en maat, ruimtelijke opbouw, karakteristiek en verschijningsvorm, en de inpassing in de wijdere omgeving.

Om de provincie klimaatbestendig te maken, legt de structuurvisie de nadruk op waterveiligheid. Waterveiligheid wordt bereikt door:

- het versterken van provinciale en regionale waterkeringen;
- het creëren van mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen in buitendijkse gebieden en kwetsbare binnendijkse gebieden, met behoud van veiligheid tegen overstromingen.

De provincie streeft naar een robuust en veerkrachtig watersysteem met duurzame watervoorziening en een groter aandeel, van een duurzame vorm, van energievoorziening na. De klimaatbestendigheid van de Provincie Zuid-Holland wordt hierdoor vergroot.

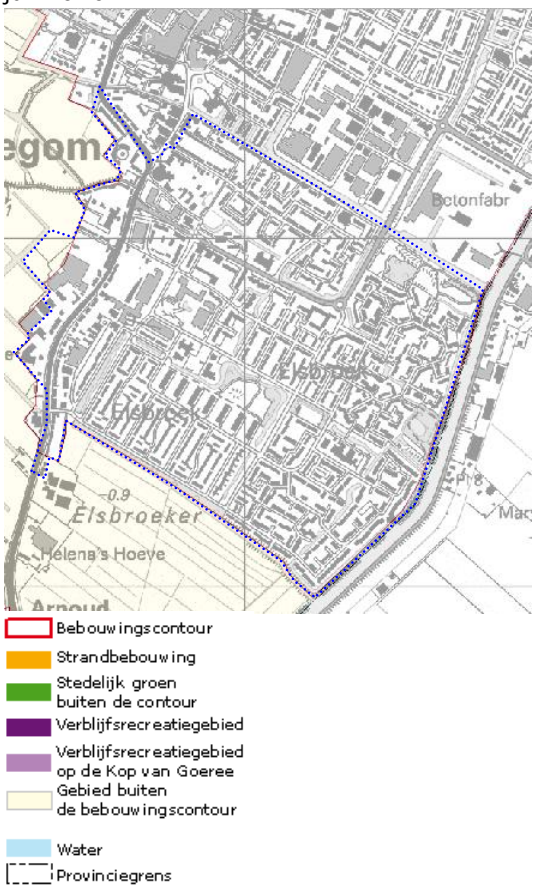
De provincie zet met de structuurvisie in op het concentreren van de verstedelijking in en rond de steden in het stedelijk netwerk. Het contrast van stad en land blijft behouden en gebiedskwaliteiten worden versterkt. Een divers en samenhangend stedelijk netwerk ontstaat door een bundeling van verstedelijking en het verbeteren van (interne en externe) bereikbaarheid. Dit wordt ook bereikt door voldoende verschillende woonmilieus en een gezonde leefomgeving.

De structuurvisie zet in op het behoud van leefbaarheid en economische vitaliteit van het landelijk gebied en het realiseren van een robuust natuur- en watersysteem. Het ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen en het behouden van de cultuurhistorische hoofdstructuur dragen hieraan bij. Verrommeling van het landschap moet worden tegen gegaan, terwijl juist het realiseren van een aaneengesloten ecologische hoofdstructuur wordt gestimuleerd.

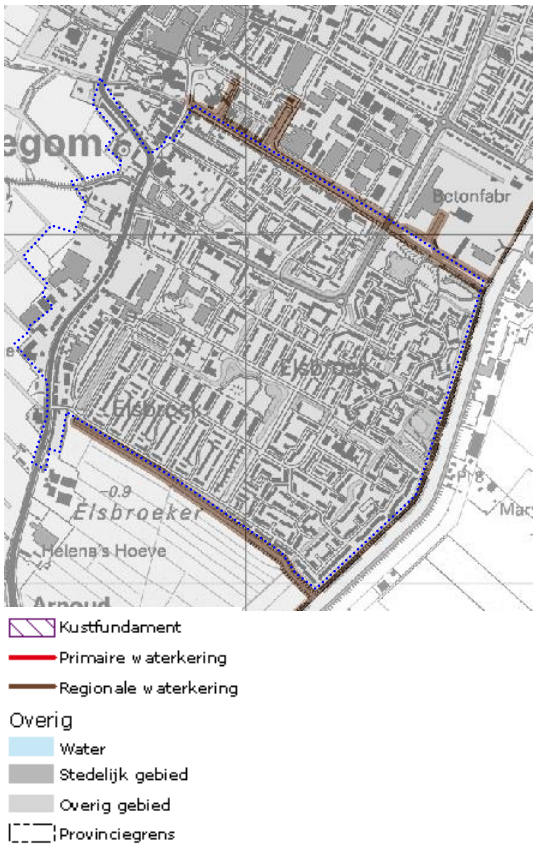
Een groeiende verstedelijkingsopgave vraagt om een hogere kwaliteit van de groene ruimte. Voor meer samenhang tussen stad en land en de kwaliteit van de groene ruimte nabij de stad, bestaat uit het versterken over de volle breedte. Alleen bescherming en uitbreiding van recreatiegebied is niet toereikend. Het versterken van de relatie tussen stad en land in zowel ruimtelijk, recreatief als economisch opzicht is het hoofddoel.

Verordening Ruimte, Provincie Zuid-Holland 2010

Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moet voldoen. De provinciale goedkeuring van bestemmingsplannen is door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet meer nodig. Dit vormt de aanleiding voor het opstellen van provinciale verordeningen, waardoor de provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De "Verordening Ruimte" is vastgesteld op 2 juli 2010.



Afbeelding 3: bebouwingscontour (blauwe lijn betreft plangebied)



Afbeelding 4: concentratiegebied

De Verordening Ruimte beschrijft dat bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren bestemmingen uitsluiten die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken. Uitzonderingen op deze regel zijn onder andere de ruimte voor ruimte regeling, nieuwe landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing en noodzakelijke bebouwing. Het plangebied is op het gedeelte van het plangebied aan de Leidsestraat na, geheel binnen de bebouwingscontour gelegen (zie Afbeelding 3).

Langs de Ringvaart Haarlemmermeer, de Singel en de Haven is een regionale waterkering gelegen. In de Verordening Ruimte is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen in de verordening die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud

van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen. De bebouwing dient gemakkelijk verwijderbaar te zijn en vormt geen belemmering voor het onderhoud, de veiligheid of de versterking van de aanwezige waterkeringen. Hierbij is advies nodig van de beheerder van de waterkering. In paragraaf 3.8 is verder ingegaan op het thema water.

Programma van Afspraken Toekomst Duin- en Bollenstreek en Leidse regio (2002)
De Leidse Regio, de Duin- en Bollenstreek en de provincie kiezen voor een behoedzame en duurzame ontwikkeling op alle gebieden. Dit houdt een koerswijziging in wat betreft het ruimtebeslag van infrastructuur, wonen en werken: van "groei door meer ruimtebeslag" naar "groei door slim, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte". In deze optiek is een groter ruimtebeslag hiervoor slechts bespreekbaar indien mogelijkheden tot betere benutting van bestaande locaties uitgeput zijn.

Het Pact van Teylingen
Vanaf 1994 is door een breed samengestelde "projectgroep Toekomst Duin- en Bollenstreek" gewerkt aan een gebiedsgerichte aanpak met als doel te komen tot een duurzaam toekomstperspectief voor de lange termijn via het maken van een set van afspraken.

Deze afspraken zijn neergelegd in het, in maart 1996 door de betrokken partijen ondertekende, "Pact van Teylingen" en ingebracht in het eerdergenoemde streekplan. Dit Pact is een manifest van en voor de streek dat tot doel heeft om gezamenlijke afspraken uit te dragen). Deelnemende partijen in deze zijn de provincie Zuid-Holland en de samenwerkende gemeenten van de Duin- en Bollenstreek en van de Leidse Regio.

De diverse partijen hebben onder meer vastgesteld dat woningbouw niet meer ten koste moet gaan van aangrenzende open gebieden en niet meer ten koste mag gaan van hoogwaardige bollengrond. Zij willen dat, door het opnemen van contouren rondom de kernen, in het gebied gestreefd wordt naar intensivering van "binnenstedelijk" bouwen. De partijen spannen zich in, hun reeds ingezette beleid met betrekking tot woningverdichting voort te zetten en uit te bouwen.

Het “bestemmingsplan Elsbroek” is conserverend met enkele ontwikkelingen meegenomen. Voor deze ontwikkelingen zijn planologische procedures doorlopen. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. De openheid van onder andere de Leidsestraat blijft hierdoor behouden. Op deze manier houdt het bestemmingsplan rekening met het Pact van Teylingen.

2.1.3 Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna HHvR)

Waterbeheerplan
Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan stelt Rijnland haar ambities vast voor de komende planperiode. Ook

worden de maatregelen in het watersysteem aangegeven. Het nieuwe WBP legt meer accent op de uitvoering.

De drie hoofddoelen zijn: veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Voor de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Voor voldoende water is een compleet watersysteem nodig, dat goed ingericht, te beheren en te onderhouden is. HHvR wil daarom het watersysteem op orde hebben en toekomstvast maken. Hierdoor kan het HHvR rekening houden met klimaatverandering. De verandering van het klimaat zorgt immers voor mogelijk meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het speelt op deze ontwikkelingen in.

In paragraaf 3.8 zijn de uitkomsten van het overleg met het HHvR beschreven.

Keur en Beleidsregels
De nieuwe Waterwet vereist een nieuwe keur. Deze is samen met nieuwe Beleidsregels op 22 december 2009 in werking getreden. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het HHvR haar taken als waterkwaliteit- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (geboden verbodsbepalingen). Aan deze Keur zijn bepalingen toegevoegd voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De Keur geeft regels voor het gebruik van of het uitvoeren van activiteiten op:
- 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 stelt verbodsbepalingen op voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Het HHvR kan met de afgifte van een vergunning ontheffing verlenen van de Keur voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten. De Keur is 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 ontheffing van de Keur is een activiteit in de zin van de Waterwet. Bij een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een keurontheffing, zal dit bij de Keur onderdeel uitmaken van het toetsingskader.

2.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie thema Wonen 2009-2013, gemeente Hillegom
De structuurvisie thema Wonen is een thematische uitwerking van de structuurvisie Hillegom. De kern van de gemeentelijke visie voor wonen is: “*Een evenwichtige en sociale dorpsgemeenschap met een compleet voorzieningenaanbod van commerciële en col-*

lectieve voorzieningen. Al met al; een prettige woonplek voor iedereen die in Hillegom wil wonen."

De hoofdlijnen van de visie zijn:

- *Werken aan een evenwichtige bevolkingsopbouw*

Om een evenwichtige bevolkingsopbouw te bewerkstelligen is een zekere groei van Hillegom nodig. Daarbij hanteert de gemeente als richtlijn een inwonertal van 23.000 inwoners in 2020; omdat dit aantal kansen biedt voor een substantiële sturing in bevolkingsopbouw (naast de autonome ontwikkeling van de gemeente). Tevens draagt dit bij aan min of meer voldoende draagvlak voor voorzieningen;

- *Doelgroepen van beleid*

De aandacht voor specifieke groepen die momenteel weinig kansen hebben op de woningmarkt, zoals jonge huishoudens (waaronder gezinnen en starters), moet bijdragen aan de gewenste evenwichtige bevolkingsopbouw. Maar ook beleid voor andere groepen vraagt aandacht; zoals de groeiende groep senioren of de kleine groep (tijdelijke) arbeidsmigranten;

- *Typisch Hillegoms en karakteristieke woonmilieus*

Essentieel voor een ontwikkeling die recht doet aan de eigenheid van de Hillegomse woonmilieus is zicht op de kwaliteiten. Het gaat om de rust en ruimte van het wonen in het groen voor een brede laag van de bevolking, de diversiteit en het dorpse karakter van de stedenbouwkundige opzet, de centrale ligging in de Randstad en het aantrekkelijke voorzieningenniveau. Ontwikkelingen moeten passen binnen deze eigenheid, en waar nodig de kwaliteiten van Hillegom versterken;

- *Woonzorgzone-ontwikkeling*

Nieuwe ontwikkelingen vragen om oplossingen. Een belangrijke ontwikkeling is de verandering in de wijze waarop zorg aan mensen aangeboden wordt: minder in grootschalige instellingen en meer bij mensen thuis in de wijk. Dit vraagt om concepten waarin wonen, welzijn en zorg goed op elkaar zijn afgestemd. De ontwikkeling van de woonzorgzone Elsbroek speelt hier op in. Ook in andere delen van Hillegom wil de gemeente een afgestemd aanbod van wonen, welzijn en zorg aanbieden.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) is een initiatief van de politie in samenwerking met partners zoals gemeenten, bedrijven en woningcorporaties. Het PKVW is een integraal veiligheidsinstrument. Aanpassingen in en rond de wijk en afspraken over het beheer van een buurt zorgen ervoor dat mensen in een veilige, leefbare buurt wonen.

Het keurmerk stelt veiligheidseisen aan nieuwbouw zowel op het niveau van de openbare ruimte, de kavels, het gebouwcomplex als aan de woning zelf. Hierbij moet gedacht worden aan eisen rond verlichting in een wijk of eisen aan de groenvoorziening en parkeerplaatsen rond een flatgebouw. Maar ook goede sloten op de deuren en ramen vallen onder dit keurmerk. Het hele pakket aan maatregelen zorgt uiteindelijk voor een veilige buurt, een veilig complex en goed beveiligde individuele woningen. Daarbij zijn organisatorische maatregelen erg belangrijk, zoals het onderhoud van en het juist

omgaan met de aangebrachte voorzieningen. Het Politiekeurmerk voor bestaande bouw bestaat uit Woningeisen, Complexeisen en Omgevingseisen.

Milieubeleidsplan 2008-2011 (2008)
Het milieubeleidsplan is opgesteld door de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout. De samenwerkende gemeenten willen werken aan behoud en verbetering van de milieukwaliteit en een bijdrage leveren aan het oplossen van milieuproblemen op grotere schaal. Het beleidsplan is bedoeld als een kader voor toekomstige besluiten. In het milieubeleidsplan zijn ambities benoemd. Bij besluiten over ontwikkelingen en activiteiten binnen de gemeente gelden deze ambities als kader. In het besluit moet duidelijk worden hoe de ambities gerealiseerd gaan worden.

Het milieubeleidsplan bestaat uit acht thema's in. Als eerste is gekozen voor het thema milieu op orde. De gemeente moet en wil de wettelijke taken goed uitvoeren. Het voorliggend bestemmingsplan behandelt milieuaspecten in paragraaf 3 en voldoet daardoor aan het “Milieubeleidsplan 2008-2001”. De overige thema's sluiten aan bij de ontwikkelingen binnen de gemeente en de kansen om milieu een plek te geven bij deze ontwikkelingen. De ambities op het gebied van de ruimtelijke ordening zijn met name gericht op het buitengebied van de gemeente en hierdoor minder relevant voor het bestemmingsplan.

Groenbeleidsplan 2002
In het Groenbeleidsplan is aangeven dat de relatie tussen het buitengebied en de bebouwde kom versterkt dient te worden. De groenstructuur - ecologische structuur– van het buitengebied dient één geheel te vormen met de groenvoorzieningen in de bebouwde kom. Daarnaast is ingegaan op de mogelijkheid om de groenstructuur en het groene karakter in de bebouwde kom te versterken. In de oude kern zal zich dat vooral richten op het intensief verzorgen en behouden van de individuele bomen. In de nieuwere wijken zal het vooral gaan om de koppeling van het groene netwerk, zowel langs de singels als langs de wegen. Zie een verdere uitwerking in hoofdstuk 3.6.

Welstandsnota Hillegom 2008
Het welstandsbeleid van de gemeente Hillegom is vastgelegd in de Welstandsnota Hillegom 2008. De nota maakt duidelijk welke voorwaarden er zijn voor bouwplannen en geldt als een handreiking voor het maken van een ontwerp binnen de context van haar omgeving. De nota is onderverdeeld in algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte en objectgerichte criteria.

De algemene welstandscriteria zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes betreffende vorm, context en verhoudingen met de directe omgeving. Bij de gebiedsgerichte criteria wordt Hillegom opgedeeld in een aantal welstandsgebieden, per gebied is er een beoordelingskader opgesteld waarin o.a. het vigerende beleid, de ruimtelijke kwaliteit en het welstandsniveau beschreven wordt. Voor bijzondere en beeldbepalende bouwwerken van Hillegom, zoals bepaalde monumenten, zijn de objectgerichte welstandscriteria opgesteld.

Kijkend naar de gebiedsgerichte criteria kent Elsbroek bijvoorbeeld cultuurhistorisch waardevolle gebieden die vallen onder het bijzondere welstandsniveau, zoals de lintbebouwing van de straatweg en de linten van burgerwoningen. Hiervoor gelden bijzondere criteria die gericht zijn op het behoud en versterking van de bestaande karakteristieken. De criteria voor de naoorlogse wijken en de 'meanderende wijken' uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw zijn meer gericht op beheer en vallen hierdoor onder het reguliere welstandsbeleid.

Stedelijk Waterplan Hillegom 2009-2013

De gemeente Hillegom en het hoogheemraadschap van Rijnland hebben gezamenlijk een visie ontwikkeld op de waterhuishouding in de gemeente Hillegom, in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen en andere beleidsontwikkelingen. Daarbij zijn het algemene beleid en wensen van de verschillende betrokken partijen omgezet in streefbeelden en doelen voor de waterhuishouding in Hillegom, inclusief de bijbehorende oplossingsrichtingen. De visie geeft een beeld van het watersysteem zoals dit op de middellange termijn (2015) gerealiseerd zou moeten worden, met een doorkijk naar de lange termijn (2030). Het gaat daarbij zowel om technische doelstellingen - zoals het voorkomen van wateroverlast en verbeteren van de waterkwaliteit - als ruimtelijke doelstellingen - zoals het aangeven van de gewenste ruimtelijke (water)structuur en de ruimtelijke inpassing van het water in de leefomgeving.

Maatregelen voor Elsbroek zijn onder andere de aanleg van natuurvriendelijke oevers, onderzoek wateroverlast en vervanging van een duiker.

Nota Grondbeleid gemeente Hillegom

Het gemeentelijk grondbeleid heeft tot doel de bestuurlijke en maatschappelijke gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente mogelijk te maken. De kern van gemeentelijk grondbeleid is de wijze waarop de gemeente invloed uitoefent op de uitvoering van ruimtelijke plannen.

De gemeente Hillegom heeft een faciliterend grondbeleid met een actieve rol voor marktpartijen. Het beleid houdt rekening met de mogelijkheid van strategische aankopen. Om de risico's voor de gemeente te beperken, geeft de nota een aantal criteria:

- de noodzaak aantonen;
- de mogelijkheid van het verwerven;
- goede inschatting van de risico's;
- ontwikkelingstermijn.

Beleidsregels omgevingsvergunning artikel 2.12 Wabo, Gemeente Hillegom

Naar verwachting zal op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder Wabo) in werking treden. Met deze wet worden 25 vergunningen samengevoegd in één vergunning: de omgevingsvergunning. Ook de planologische afwijkingsbesluiten, zoals de ontheffingen en het projectbesluit, worden met deze wet in de omge-

vingsvergunning opgenomen. Hieronder vallen ook de kruimelgevallen van beperkte planologische betekenis.
Ten aanzien van de kruimelgevallen biedt de systematiek van de Wabo ruimere mogelijkheden. Hiernaast zijn de beslistermijnen uit de Wabo voor vergunningverlening strakker geformuleerd en korter. De Wabo zorgt ook in Elsbroek voor korte verleningstermijnen van vergunningen. Dit plan speelt in de regels in op deze ruimere ontwikkelingen. Belangrijkste onderdelen zijn:

- de mogelijkheid bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor beroep-aan-huis en mantelzorg;
- dakopbouwen tot 3 meter boven de bestaande bouwhoogte.

Plan van aanpak Duurzaam Bouwen
In Hillegom is een gemeentelijk plan van aanpak Duurzaam Bouwen opgesteld. In dit plan zijn uitgangspunten voor het gemeentelijk beleid vastgelegd. Uitgangspunt voor Duurzaam Bouwen is de "drie-stappen-strategie". Deze aanpak geldt voor alle ingaande en uitgaande stromen, die door een gebouw, wijk of stad gaan zoals energie, water, bouwmaterialen en afval. De drie stappen zijn:

1. voorkom onnodig gebruik van energie, water, materialen en het produceren van afval;
2. gebruik duurzame/hernieuwbare bronnen zoals zon, wind, regen en hergebruik afval;
3. gebruik de niet duurzame bronnen verstandig en verwerk afval verstandig.

Op basis daarvan heeft de gemeente Hillegom haar Duurzaam Bouwen vormgegeven, samen met de andere Holland-Rijnland gemeenten. Dit beleid heeft een stedenbouwkundige en een bouwtechnische component.
Voor projecten met meer dan 50 woningen of 2 ha ontwikkeling gelden strenge stedebouwkundige eisen. Er worden extra voorwaarden gesteld aan het materiaalgebruik, ontwerp en energiegebruik van het gebouw.

Speelruimteplan gemeente Hillegom, “Buitenspelen, ja leuk!”
Het Speelruimteplan is opgesteld om een lijn uit te zetten voor de Speelmogelijkheden in Hillegom over een periode van tien jaar. Dat is ter bevordering van speelmogelijkheden van kinderen van 0 tot en met 18 jaar in de openbare ruimte. Spelen is van belang voor de ontplooiing van het opgroeiend kind en is de basis voor zijn geestelijke en lichamelijke ontwikkeling. Hiervoor zijn in Hillegom de onderstaande speelgelegenheden aanwezig en gepland.

Informele speelruimte
Om invulling te geven aan de normen voor informele speelruimte wordt voorgesteld om ontmoetingsaanleidingen te plaatsen op de kruisingen Olympiaweg/Hillinenweg, Hillinenweg/Jacques Perklaan, Hillinenweg/Lodewijk van Deijssellaan en in enkele plantsoenen. In het gebied tussen de Brouwerlaan/Havenkwartier zijn verspreid verschillende informele ontmoetingsvoorzieningen aanwezig.

Formele speelruimte
Op het gebied van formele speelruimte wordt nagedacht over de ontwikkeling van de volgende ontmoetingsplekken:
- Skatebaan Beltpark (aanwezig), die valt buiten het plangebied;
- een ontmoetingsmogelijkheid bij het Arthur van Schendelplein;
- sport- en ontmoetingsplek in Park Elsbroek;
- sport en ontmoetingsmogelijkheid aan de Vincent van Goghsingel.

Nota Archeologie gemeente Hillegom
Deze nota geeft een eerste aanzet voor het formuleren van het gemeentelijk archeologie beleid. Daarnaast inventariseert de nota welke maatregelen genomen moeten worden voor een archeologische monumentenzorg in Hillegom, De aanstaande wettelijke verplichting is hiervoor het vertrekpunt. De Nota Archeologie vervangt samen met de Archeologische beleidskaart de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Paragraaf 3.7 gaat op dit onderwerp dieper in.

Duurzaamheid
De gemeente Hillegom vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Hillegom streeft er naar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

Duurzame stedenbouw / gebiedsontwikkeling
Duurzame stedenbouw/gebiedsontwikkeling is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat. De gemeente Hillegom hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente Hillegom voor duurzame stedenbouw. Dit instrument is bedoeld om de milieuambities en andere duurzaamheidaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden groter dan 2 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid.
Zie ook www.mdwh.nl/rbds.

DuBoPlus-Richtlijn
De gemeente Hillegom hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwmaatlat. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project worden op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd.

Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw en de resultaten gepresenteerd in een schoolcijfer (1 -10). Een 7 is de regionale norm. De ontwikkelaar informeert de gemeente met een GPR-Gebouw berekening (meest recente versie) of gelijkwaardig of aan de regionale ambitie wordt voldaan. Hiertoe ontvangt de ontwikkelaar van de gemeente een gratis sublicentie GPR-Gebouw.

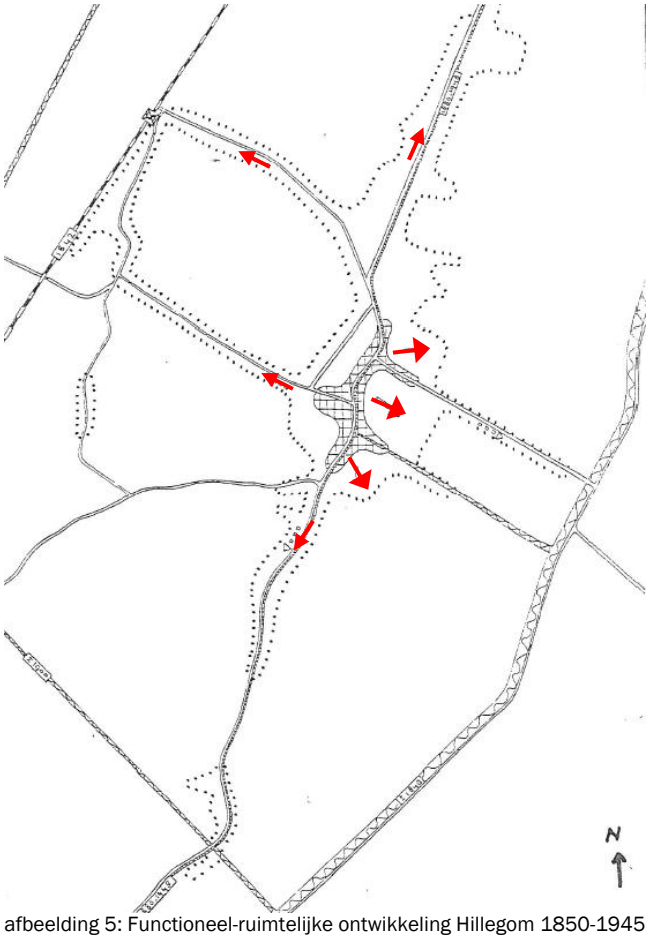
Voor de grond-, weg- en waterbouw geldt een maatregelenchecklist met vaste- (altijd doen) en keuzemaatregelen. Aan de hand van deze maatregelenchecklist wordt de projectambitie samengesteld, geconcretiseerd en getoetst.
Zie ook www.mdwh.nl/dubo.

Klimaatprogramma
In 2008 heeft de gemeente Hillegom in samenwerking met de Milieudienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek vastgesteld.
Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In de CO2-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete CO2-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor onze regio betekent.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

2.2.1 Ruimtelijke opbouw

Hillegom is een strandwallendorp, waarvan de bebouwing zich aanvankelijk ontwikkelde langs de huidige Weeresteinstraat-Hoofdstraat (oude centrum)-Leidsestraat. Door de opkomst van de bollencultuur ontwikkelde de bebouwing zich vanaf de tweede helft van de vorige eeuw ook langs de verschillende zanderijsloten en vaarten.



afbeelding 5: Functioneel-ruimtelijke ontwikkeling Hillegom 1850-1945

De oudste bebouwing is te vinden aan de Hoofdstraat. Aan de Leidsestraat staan enkele rijtjes arbeiderswoningen met mansardekapjes als iconen van de negentiende-eeuwse uitbreidingen.

De grote villa’s voor de rijke bollen-boeren, zoals aan de Leidsestraat, zijn mooie voorbeelden van bijzondere bebouwing. De karakteristieke Rooms Katholieke kerk met pastorie en het Theresiahuis daterend circa 1925 mag natuurlijk niet ontbreken.

De oudste Bollenschuren zijn kleine houten schuren van één bouwlaag met een zadeldak. Één exemplaar staat aan de Leidsestraat. De schuren worden groter, waarbij het hout wordt vervangen door houten vakwerk en baksteen. Nog enige tijd blijft het zadeldak toegepast, maar als snel volgt het mansardedak. Begin 20e eeuw wordt het standaard type bollenschuur een bakstenen gebouw met twee- of driebouwlagen op een rechthoekige plattegrond en een plat dak. De gevels zijn vaak voorzien van decoratief metselwerk en worden bekroond door een borstwering. Bollenschuren en complexen staan op enkele plaatsen aan de Leidsestraat.

2.2.2 Functionele opbouw

Wonen

Het plangebied kent verschillende typen woningbouw, die ruimtelijke geconcentreerd zijn.

De oorspronkelijke bebouwing aan de Leidsestraat bestaat voor een deel uit vaak kleine woningen van (gepensioneerde) bollenboeren of hun personeel. De geschakelde – en of vrijstaande woningen zijn ondanks hun ligging nog steeds erg gewild. In de loop der tijd heeft hier en daar vernieuwing plaats gevonden of zijn bouwkavels vergroot of verdicht. Hoe dichter men komt bij het oude dorp, des te kleiner de woningen worden.

In de bocht van de Van den Endelaan staan burgerwoningen uit de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw, die met hun zorgvuldige architectuur het beeld van deze hoofdroute mede bepalen. De bebouwing langs deze wegen bestaat uit rijwoningen afgewisseld met vrijstaande huizen of twee-onder-één-kap. Zij hebben veelal een samengesteld zadeldak of mansardekap.

De omgeving van park Elsbroek wordt voornamelijk gekenmerkt door de rechte bebouwingsblokken. De woningbouw hier wordt gekenmerkt door repetitie van zowel de woning als de rijen en blokken in een samenhangende compositie. De wijk vormt een herkenbare eenheid binnen de kern en heeft een ruim en groen karakter. De woningen hebben een eenvoudige opbouw van twee lagen met een kap, meestal een zadeldak. Afwijkend van deze bebouwing, maar ook in het rechte patroon gesitueerd zijn de flats in het park Elsbroek en de gestapelde woningen van Complex 49 aan de Olympiaweg.

In de omgeving van de Guido Gezellelaan, de Albert Verweylaan, de Elsbroekerlaan en Avenbeeck zijn planmatig opgezette wijken uit de jaren zeventig en tachtig te vinden. De wijken vormen een verzameling clusters en rijen langs straten en woonerven met deels een meanderend stratenpatroon. De opbouw van de woningen wisselt van simpel tot gedifferentieerd, maar in het algemeen bestaat ze uit een of twee lagen met een kap. De vele kleine groenelementen geven deze wijken een groen uiterlijk. Een uitzondering op de maat en schaal van deze buurten is de stapelbouw aan de Guido Gezellelaan en het woningbouwcomplex ten noorden van de Olympiaweg.

Elsbroek kent ook uitbreiding met individuele huizen. Het gaat om dorpsachtige bebouwing, variërend van eenvoudige (semi-) vrijstaande huizen tot villa's. De veelal kleinschalige gebouwen zijn georiënteerd op de weg, waarbij de rooilijn verspringt als accent van het individuele karakter. De huizen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een kap. Verschillende kapvormen zijn gebruikt: een zadel, schild- en piramidedak.

Infrastructuur

Groene infrastructuur

Het plangebied ligt in een veenpolder grenzend aan de ringvaart van de Haarlemmermeer. Door het plangebied slingert een groen lint dat de ringvaart met het buitengebied

verbindt. De verschillende wijken hebben naast dit groene lint een groene omlijsting met hier en daar grotere groenelementen. Voorbeelden hiervan zijn te vinden aan de Abellalaan en in het Park Heemtuin. Het groen is grotendeels openbaar met af en toe speelvoorzieningen.

Water infrastructuur
De Ringvaart van de Haarlemmermeer ligt oostelijk van het plangebied. Het water binnen de wijk is op de ringvaart aangesloten. In het verlengde van de Abellalaan, het Elsbroekerend, steekt de ringvaart het plangebied in. Het hoogteverschil wordt echter niet met sluisjes overbrugd. Met een gemaal zijn de watergangen met elkaar verbonden. Aan de noordzijde van het plangebied is een haven aanwezig. Binnen het groen zijn veel waterpartijen en waterlopen. Het water vormt een samenhangende structuur, met name aan de randen van de wijk.

Verkeer
De Leidsestraat N208 ontsluit het plangebied op de regionale infrastructuur. Vanaf de Leidsestraat wordt het achterliggende gedeelte van Elsbroek ontsloten door een aantal aftakkingen. De Olympiaweg is een grote aftakking en de Singel, Elsbroekerlaan, de Hoofdstraat en de Beekkade hebben een kleinere rol in de verkeersafwikkeling. Het stratenpatroon is in de westelijke helft van Elsbroek voornamelijk doorlopend van karakter, met rechthoekige blokken. De oostelijke helft van het plangebied bestaat uit een paar doorlopende wegen met aftakkingen die doodlopen.

Ontsluiting fietsverkeer
In de wijken deelt het langzaamverkeer de straat met het andere verkeer. Langs de doorgaande wegen zoals de Leidsetraat en de Olympiaweg zijn (gescheiden) fietspaden aangelegd. De Elsbroekerlaan is alleen voor langzaamverkeer direct vanaf de Leidsestraat toegankelijk.

Verkeersveiligheid
De projectmatige 70- en 80 wijken zijn ingericht voor langzaamverkeer. Door fysieke hindernissen (drempels, bloembakken etc.) worden structurele hardrijders ontmoedigd.

Werken
Bedrijven
Aan beide zijde van de Leidsstraat zijn verschillende bedrijven gevestigd. De oorspronkelijke bollenteelt bedrijven zijn in de loop der tijd ingeruild voor andere branches: aannemers, tuinmeubelen, woningbouw of kantoren. De goede ontsluiting van de Leidsestraat op de regionale infrastructuur biedt wel kansen. In het gebied tussen de Brouwerstraat en de Haven zijn enkele kleinschalige bedrijven gevestigd.
Het gebouw aan het Palet is een woongebouw met in de plint enkele horecabedrijven en andere voorzieningen. De combinatie met wonen komt ook aan de Haven voor; café met bovenwoning.
De diversiteit aan bedrijven is groot, zoals blijkt uit onderstaand overzicht:
- bouwbedrijven;

- bloembollenhandel;
- loodgieter;
- antiekwinkel;
- bureau voor smart reading (cursus);
- zeefdrukkerij;’
- bedrijfsverzamelgebouw;
- hypotheekshop.

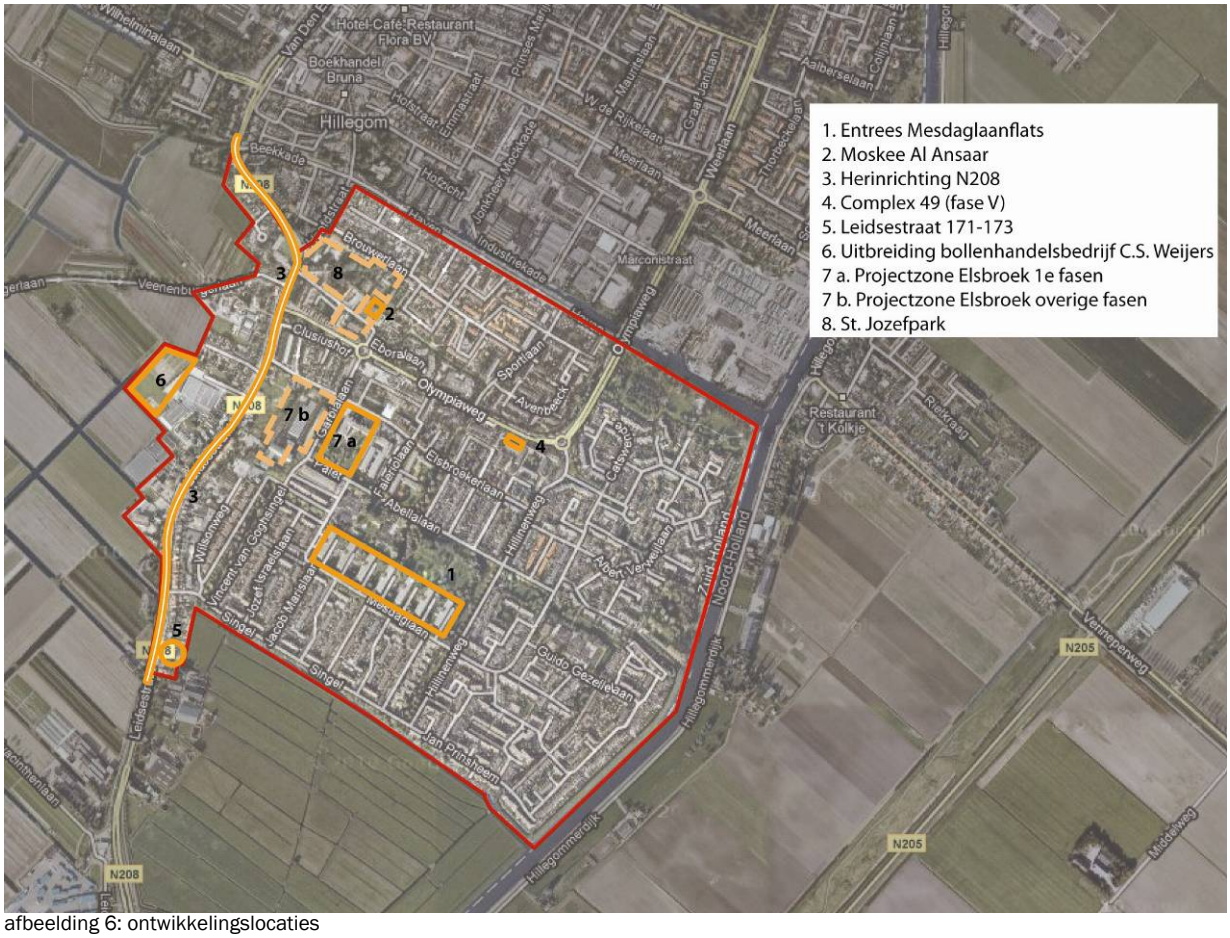
Detailhandel
Het merendeel van de detailhandel komt voor in het centrum van Hillegom. In Elsbroek is weinig detailhandel aanwezig. Er is een winkel voor tuinmeubelen gevestigd aan de Leidsestraat. Verder is er een klein winkelcentrum aan het Palet met daarin een supermarkt, een chinees restaurant en een cafetaria.

Maatschappelijke voorzieningen
Maatschappelijke voorzieningen bevinden zich door het hele plangebied heen, maar zijn op twee plaatsen meer geconcentreerd. De eerste concentratie ligt rond Olympiaweg en Brouwerlaan, met de voorzieningen begraafplaats, kerk, moskee, bibliotheek, een drietal scholen en een gezondheidscentrum. De tweede concentratie ligt in de omgeving van de Abellalaan en bevat twee scholen, waarvan één met sporthal. Verder zijn in deze omgeving de functies huisarts, tandarts, fysiotherapeut en apotheek aanwezig. Elsbroek bevat verder nog een school, een kinderdagverblijf en een sportschool.

2.3 Gebiedsvisie

Ontwikkelingen
Het voorliggende bestemmingsplan is een overwegend conserverend bestemmingsplan, maar nieuwe ontwikkelingen die zijn voorzien van op zijn minst een ontwerpbesluit, zijn hieronder meegenomen.

Er vindt een aantal concrete en in onderzoek zijnde ontwikkelingen plaats. Deze ontwikkelingen zijn weergegeven in afbeelding 6. De nummers in de kaart corresponderen met het nummer in de begeleidende tekst voor de ontwikkelingen. De gestippelde ontwikkelingen zijn nog niet concreet genoeg om meegenomen te worden in het plan.



afbeelding 6: ontwikkelingslocaties

Ontwikkelingen die worden meegenomen

1. *Mesdaglaan*

Woningstichting PAGO heeft het voornemen op het perceel aan de Mesdaglaan zeven portieken te bouwen aan de zeven bestaande flatgebouwen (huisnummers 5 t/m 423). De portieken, bestaande uit één bouwlaag en ieder met een oppervlakte van circa 30 m2 en een hoogte van 2,8 m, worden gerealiseerd op het eigen terrein van de woningstichting.

Het plangebied ligt aan de Mesdaglaan te Hillegom in de wijk Elsbroek. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied bevindt zich de Mesdaglaan, waarop de uitritten van het complex zijn aangesloten. Ten zuiden en westen van deze weg bevinden zich woningen. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een kleine strook van het Elsbroekpark en ten oosten daarvan de Hillinenweg. In het noorden wordt het plangebied begrensd door het Elsbroekpark, een school inclusief gymzaal, een speeltuin en een gebouw met diverse functies (sportschool, apotheek, tandarts). Ten noorden hiervan ligt de Abellalaan.

2. *Ontwikkeling moskee Al Ansaar*

De Gemeente Hillegom is voornemens de realisatie van een nieuwe moskee voor de Marokkaanse vereniging Al Ansaar mogelijk te maken in het St. Jozefpark te Hillegom.

Het plan met betrekking tot de moskee omvat de bouw van een nieuwe moskee in het St. Jozefpark met daarbij voldoende voorzieningen voor parkeren.

In het meest recente bouwplan wordt een compact gebouw van twee verdiepingen, met een oppervlakte van 20 bij 17 meter voorgesteld. De moskee krijgt volgens het bouwplan een bouwhoogte van max. 8 meter. Bovenop de moskee zal nog een stalen buisconstructie met de uitstraling van een minaret worden geplaatst met een hoogte van max. 8 meter, de totale hoogte van de bebouwing bedraagt 8 meter, inclusief de stalen buisconstructie, max. 16 meter.

De nieuwe moskee zal worden ontsloten via de Brouwerdwarstraat op de Brouwerlaan, in het noorden voor langzaamverkeer en op de Mgr. van Leeuwenlaan in het zuiden voor auto- en langzaam verkeer. De bouw van de moskee biedt de mogelijkheid om het parkeren binnen het St. Jozefpark opnieuw in te richten. Op deze wijze ontstaat er meer structuur en komt de parkachtige omgeving tot zijn recht. Hiertoe zal er direct naast de moskee een parkeergelegenheid worden gerealiseerd voor auto's en fietsen.

3. Herinrichting N208

De gemeente Hillegom wil de N208 de uitstraling geven van een verkeersveilige en leefbare omgeving, waar de weggebruiker met een goede doorstroming zijn bestemmingen kan bereiken. De N208 heeft bijzondere aandacht voor de kwetsbare verkeersdeelnemer.

De belangrijkste keuze is om het ontwerp zo op te zetten dat er zo min mogelijk grond verworven hoeft te worden. Met deze keuze is het karakter van de Voorkeursvariant, op basis van Duurzaam Veilig Verkeer uitgewerkt. Daar waar mogelijk zijn wegkruisingen uitgevoerd als rotondes. Door het zo veel mogelijk aanbrengen van bomen en groen krijgt de weg het uiterlijk van een laan en ontstaat een fraaiere entree van Hillegom. De doorstroming is goed, fietsers beschikken over vrijliggende fietspaden met een wisselend comfort in breedte en afstand tot de rijbaan. Waar mogelijk worden voetpaden ingepast in het dwarsprofiel. De laanstructuur wordt vorm gegeven door bomen te combineren met de parkeervakken. Het parkeeraanbod is vergelijkbaar met het huidige niveau en bevat een breedte van 2,50 m. Alleen kan niet iedereen voor zijn eigen deur parkeren. Met een rijbaanbreedte van 6,30 m beschikken de weggebruikers over voldoende manoeuvreerruimte; chauffeurs van grote voertuigen hebben minder comfort bij deze rijbaanbreedte. Met dit ontwerp is het verwerven van gronden tot een zeer klein minimum beperkt en voornamelijk om de aanleg van rotondes mogelijk te maken.

4. Complex 49 fase 5

De gehele ontwikkeling van Complex 49 omvat de herstructurering van een woonwijk uit de jaren ’70. Met renovatie en vervangende nieuwbouw werden 170 kwalitatief slechte woningen in 9 jaar tijd omgebouwd tot een nieuwe wijk met veel groen en 245 nieuwe woningen. Fase 5 is de laatste fase van deze ontwikkeling en past niet in de reeds eerder verleende vrijstelling voor het hele gebied van Complex 49. De ontwikke-

ling van fase 5 is alsnog meegenomen in "Bestemmingsplan Elsbroek". Het projectbesluit is vastgesteld door het college op 24 november 2010.

Het project fase 5 van complex 49 omvat de nieuwbouw van een woon-zorgcomplex met 24 zorgwoningen en een dagbehandelingcentrum voor verstandelijk gehandicapte mensen. Ook zijn er 6 vrije kavels in het project. In dit bestemmingsplan zijn deze kavels opgenomen als een uit te werken woonbestemming. Het project ligt aan de Olympiaweg.

5. Leidsestraat 171-173

Deze ontwikkeling bevat de realisatie van een nieuwe woning op de locatie gelegen tussen Leidsestraat 171 en 173 in Hillegom. Het betreft een vrijstaande woning, georienteerd op de Leidsestraat. Aan de zuid- en oostgevel (rechterzijgevel en achtergevel) heeft de woning aangebouwde studie- en bergruimte. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

6. Uitbreiding bollenbedrijf Wijers, Leidsestraat 100

Op 22 september 2010 is een bouwvergunning met ontheffing verleend voor uitbreiding van de bestaande bedrijfsloods aan de Leidsestrat 100. Deze uitbreiding is opgenomen, waardoor het plangebied is uitgebreid.

7 a) Project Zorgzone Elsbroek (1e fasen) (ter plaatse van Bloemswaard en locatie Paulus van Fioretticollege)

Het realiseren van de woonzorgzone heeft als doel de zelfredzaamheid van het probleemoplossend vermogen van ouderen in Hillegom te verhogen. Dit doel kan volgens de gezamenlijke partijen bereikt worden, door integraal de woningen en woonomgeving, zorg- en welzijnsvoorzieningen en het aanbod van zorg en welzijnsactiviteiten te optimaliseren.

De eerste fase van deze zorgzone en de ontwikkeling van het woongebouw aan de Elsbroekerlaan (gebouw J) zijn in dit bestemmingsplan opnemen. De vervolg fasen worden buiten het bestemmingsplan gelaten. Het te bouwen programma van de eerste fase bevat de bouw van een multifunctioneel centrum met daarin gezamenlijk te gebruiken functies, wijkfuncties en commerciële functies. Het plan bevat ook een voorziening met daarin verzorging, verpleging, tijdelijke opvang, dagverzorging en zorginfrastructuur. Tenslotte worden in de eerste fase twee appartementen locaties gerealiseerd, waarvan één interne verpleging bevat.
Het programma voor gebouw J bestaat uit circa 50 appartementen in zowel sociale huur als goedkope koop. Daarbij is 2000m2 gereserveerd voor Zorgbalans voorzieningen. Het gebouw zal bestaan uit 4 bouwlagen.

Parkeren wordt in beide fases zowel op maaiveld als integraal in de bebouwing opgenomen. Beide fases maken deel uit van een zorgplein, met de zorgvoorzieningen, grasvelden, kleine verblijfsfuncties en infrastructuur.

Ontwikkelingen binnen het plangebied die niet worden meegenomen

7 b) Project zorgzone overige fasen

De overige ontwikkelingen voor de zorgzone, aan de westzijde van het plangebied, worden in de tweede fase gerealiseerd. Dit onderdeel bevat de realisatie van verschillende appartementen gebouwen en een cluster rijwoningen.

8. Ontwikkeling St. Jozefpark

Deze ontwikkeling bevindt zich in de onderzoeksfase en is daarom niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

Ontwikkelingen buiten het plangebied

Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein 'de Ringvaart' zal in de nabije toekomst verdwijnen. Hiervoor zal de betonfabriek plaats maken voor een woonwijk. Deze ontwikkeling is positief voor voor het plangebied "Elsbroek" door het verdwijnen van een geluidscontour van de betonfabriek en betonmortelcentrale.

Aan de westzijde van het bedrijventerrein 'de Ringvaart' grenst het bedrijventerrein Hillegommerbeek. Dit bedrijventerrein blijft wel behouden.

Elsbroekerpolder

Het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid is onder andere gericht op het open houden en verfraaien van het bollenlandschap aan de westzijde van de Leidsestraat. Om aan dit beleid te voldoen worden de woning en bedrijfsgebouwen van de Leidsestraat 142 vervangen voor drie vrijstaande woningen, op de percelen Leidsestraat 142 en 144. Het zicht op het achterliggende bollenlandschap wordt vergroot ten opzichte van de bestaande situatie. Als compensatie wordt het agrarisch bouwperceel van Leidsestraat 185 van de zelfde eigenaar vergroot.

Achter de woning Leidsestraat 156 staan een houten en stenen bollenschuur (Leidsestraat 152 en 154). Om deze karakteristieke bollenschuren te kunnen behouden, wordt hergebruik van de panden wenselijk geacht.

3 Onderzoek

Door de Milieudienst West-Holland is een milieuadvies gegeven voor de milieuaspecten geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en bodem. Dit milieuadvies is verwerkt in de bovengenoemde milieuaspecten. Het advies is uitgebracht op 23 september 2010.

3.1 Geluid

Voor de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout is geluidbeleid opgesteld, met een daarbij behorende geluidskaart. De geluidkaart geeft inzicht in de geluidsbelasting en hinderbeleving in de directe omgeving of de nabijheid van geluidbronnen, zijnde wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Naast inzicht in de verwachte geluidsbelasting van (spoor)wegen, wordt de geluidkaart ook ingezet als beleidsinstrument voor het verlenen van hogere waarden, soms noodzakelijk voor de ontwikkeling van infrastructuur en woningbouw. De geluidkaart dient hierbij als eerste toetsinstrument voor het toepassen van gemeentelijk geluidbeleid met betrekking tot de procedure voor het verlenen van een hogere geluidswaarde. De handleiding en toelichting bij de kaart en de geluidskaart zelf zijn opgenomen in bijlage 1.

Bij een aanvraag voor een nader onderzoek wordt gedaan door de planontwikkelaar kan een deelmodel worden uitgegeven van het rekenmodel waarmee de geluidkaart is opgesteld. Hiertoe wordt door de beheerder van het model een selectie gemaakt van de, voor het plan relevante (spoor)wegen en objecten. Deze selectie wordt in een deelmodel gekopieerd en geleverd aan de aanvrager. De adviseur van de aanvrager modelleert vervolgens het plan in detail in het rekenmodel en berekent de geluidsbelasting.

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht wanneer de locaties binnen de onderzoekszones van wegen, spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen vallen. Ook voor 30 km/uur-wegen geldt een onderzoeksplicht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Aangezien het grootste gedeelte van het bestemmingsplan conserverend van aard is, wordt hier verder niet uitgebreid op ingegaan op dit advies. Hieronder zijn de ontwikkelingslocaties beoordeeld.

Wegverkeerslawaai
De belangrijkste bronnen voor dit plangebied zijn wegverkeerslawaai, industrielawaai, vliegtuiglawaai.

Binnen wegverkeerslawaai zijn de volgende bronnen te onderscheiden:
- N208

- de Olympiaweg.

Voor de overige wegen binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Op grond van de Wet geluidhinder hoeft voor deze wegen niet getoetst te worden aan de voorkeursgrenswaarde.

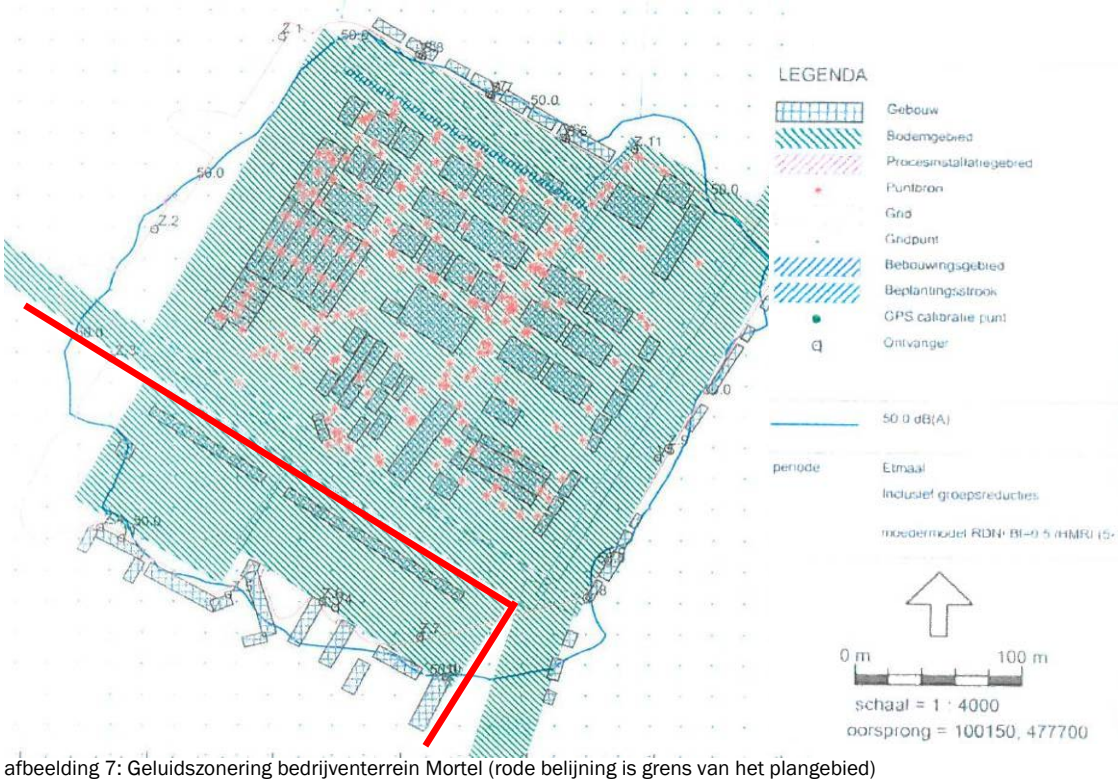
Eerst wordt het voorgenomen bouwplan geprojecteerd op de geluidkaart. Wanneer uit deze eerste toets blijkt dat in het plangebied de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij wegverkeerslawaai niet overschrijdt, is een hogere grenswaarde niet nodig. Is de geluidsbelasting in het plangebied wel hoger dan 48 dB, dan moet eerst gekeken worden welke maximale ontheffingswaarde van toepassing is. Is het plangebied nog geheel gelegen binnen de 53 dB contour (voorkeursgrenswaarde +5 dB), dan is hiervoor het lichte regime van het gemeentelijk hogere waarden beleid van toepassing.

Is de geluidsbelasting ten gevolge van één of meerdere wegen hoger dan 53 dB, maar lager dan de eerder bepaalde maximale ontheffingswaarde, dan wordt toepassing gegeven aan de gestelde afwegingscriteria van het gemeentelijk hogere waarde beleid. Indien hoger dan de maximale ontheffingswaarde kan geen hogere waarde verleend worden.

Industrielawaai

Ook voor industrielawaai wordt het plangebied geprojecteerd op de geluidkaart (zie afbeelding 7). Wanneer het plan gelegen is binnen de zone rond het industrieterrein is nader onderzoek noodzakelijk. Voor industrielawaai gaat het om het geluidgezoneerd industrieterrein Hillegommerbeek. De geluidzone ligt voor een gedeelte over het plangebied.

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidscontour van het industrieterrein Hillegommerbeek de Ringvaart. Een deel van het industrieterrein verdwijnt op den duur en wordt ontwikkeld tot een woonwijk.



afbeelding 7: Geluidszonering bedrijventerrein Mortel (rode belijning is grens van het plangebied)

Aan de noord-oostgrens van het plangebied van dit bestemmingsplan grenst het plan aan het bedrijfsterrein van de voormalige fabriek van betonpalen 'De Ringvaart'. Dit is te zien op afbeelding 7. De betonpalenproductie is een paar jaar geleden beëindigd. Op het bedrijventerrein functioneert nu alleen nog een betonmortelcentrale van de firma Cementbouw uit Heemstede. De milieucontour van de geluidsemissie van de bedrijfsactiviteiten ligt voor een deel in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan.
Eind 2010 beëindigt de betonmortelcentrale de productie van betonmortel op het voormalige bedrijventerrein van betonfabriek 'De Ringvaart'.
De eigenaar van het terrein De Ringvaart CV , bestaande uit AM wonen en Ymere, ontwikkelen samen met de gemeente op het voormalige bedrijventerrein een woonwijk. De start bouw van de eerste woningen is voorzien voor eind 2012.
De bedrijfsvoering van de voormalige fabriek van betonpalen en de betonmortelcentrale gaf vanuit milieuregelgeving een geluidscontour die een reikte tot aan de woonbebouwing van de woonwijk Elsbroek. Nu de bedrijfsactiviteiten eind van dit jaar definitief eindigen stelt het gemeentebestuur voor in het in procedure zijnde bestemmingsplan 'Elsbroek' deze geluidscontour te schrappen uit de bestemmingsregeling

Beoordeling van de verschillende ontwikkelingen binnen het plangebied

Wegverkeerslawaai

Hieronder staat de beoordeling voor de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied. Bij deze beoordeling is er vanuit gegaan dat alleen voor de Olympiaweg en de Leidsestraat een maximum snelheid geldt hoger dan 30 km/uur.

Mesdaglaan.
Is niet relevant voor geluid, aangezien er alleen sprake is van het realiseren van portieken. Er worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd of bestaande uitgebreid.

Projectzone Elsbroek 1e fase
Dit betreft de 1e fase van een woonservicezone. In deze fase worden 2 appartementenlocaties gerealiseerd. Verder komen in dit gebied verschillende vormen van zorgvoorzieningen.

Dit gebied ligt binnen de zone van 200 meter van de Leidsestraat en de Olympiaweg. Aangezien er geluidgevoelige functies gerealiseerd worden, moet getoetst worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Uit een door de Milieu Dienst West-Holland uitgevoerde indicatieve geluidberekening met GeoMilieu blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Leidsestraat en de Olympiaweg ruim onder de 48 dB blijft. Inclusief aftrek ex art. 110g Wgh is de maximale geluidbelasting 41 dB vanwege de Olympiaweg en 39 dB vanwege de Leidsestraat.
Op grond van de resultaten van deze indicatieve berekeningen kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Een akoestisch onderzoek is niet nodig.

Moskee Al Ansaar
De moskee is geen geluidgevoelige bestemming. Er is geen toetsing aan de Wet geluidhinder nodig.

Herinrichting N208
De herinrichting kan leiden tot een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Dit is het geval indien de berekende geluidbelasting ten gevolge van de herinrichting met meer dan 2 dB toeneemt ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen. De herinrichting kan bijv. gevolgen hebben als de weg dichter bij woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen komt te liggen.
Als meer duidelijk is over de herinrichting van de N208 moeten de gevolgen voor de geluidbelasting van de omliggende woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen (bestaand en nieuw) nader beoordeeld worden.

Complex 49
Dit is de realisatie van een complex met 24 zorgwoningen en een dagbehandelingscentrum voor verstandelijk gehandicapten.

Het geluidrapport is (nog) niet uitgebreid beoordeeld. Uit de conclusies blijkt dat de maximale geluidbelasting vanwege het verkeer op de Olympiaweg ter plaatse van de gevels 58 dB bedraagt, incl. correctie ex art. 110g Wgh. Dit geluidniveau is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van de Wgh van 48 dB, maar ligt onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor een stedelijk gebied.

Voor dit plan moet een hogere waarde worden verleend. Het ontwerpbesluit hogere waarde en het ontwerpbestemmingsplan moeten te zijner tijd tegelijk ter inzage gelegd worden. Ditzelfde geldt ook voor de definitieve besluiten, waarbij geldt dat het besluit hogere waarde genomen moet zijn voordat een besluit voor het bestemmingsplan genomen kan worden. De hogere waarde wordt opgesteld door de Milieudienst en onder het mandaat van het college verleend door de Milieudienst. Afstemming is nodig omdat de beide ontwerpbesluiten tegelijkertijd ter inzage moeten liggen. Ook de definitieve besluiten moeten tegelijk ter inzage liggen.

Leidsestraat 171-173
Dit betreft de bouw van een nieuwe woning. Hiervoor is inmiddels een hogere waarde verleend. Er hoeft hierdoor dus geen procedure meer gevolgd te worden; er hoeft immers ook geen ruimtelijke procedure meer voor gevolgd te worden. Er is inmiddels sprake van een bestaande situatie.

Schiphol
Voor de gronden rondom Schiphol is op grond van artikel 8.4 van de Wet luchtvaart het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol" (hierna: LIB) vastgesteld. Voor de gronden, die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 3 van het LIB gelden op grond van artikel 2.2.1 van dit besluit beperkingen binnen het aangewezen beperkingengebied.

Het beperkingengebied omvat vier deelgebieden:
- gebied 1: de veiligheidsloopzone;
- gebied 2: de geluidsloopzone;
- gebied 3: een veiligheidszone;
- gebied 4: een geluidszone.

Naast deze vier deelgebieden zijn in het LIB beperkingen opgenomen met betrekking tot hoogte van bebouwing en ten aanzien van functies met een vogelaantrekkende werking.

Het plangebied is gelegen buiten de geluidcontour van 48 dB(A) L_{den} (2007) vanwege het vliegtuiglawaai van Schiphol (bron: provincie Noord-Holland overzichtskaart beperking bebouwing d.d. 12-01-2009). In het plangebied gelden vanwege het vliegtuiglawaai van Schiphol geen beperkingen betreffende bebouwing.

3.2 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden, met als doel om alle overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op te lossen. Het NSL omvat een omvangrijk pakket maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.
Alleen projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 3%

grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Dit criterium is een 'of-benadering', wanneer een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechterd het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.
De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: netto 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en netto 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Uit het voorontwerp (pagina 19) blijkt dat de N208 opnieuw wordt ingericht en dat er speciale aandacht is voor een betere doorstroming van het verkeer, hierdoor zal de luchtkwaliteit ter plaatse verbeteren.
Uit de saneringstool 3.1 blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van de N208 (Van den Endelaan/Weeresteinstraat), respectievelijk 26,2 µg/m^3 (2011) en 18,5 µg/m^3 (2011 met zeezoutaftrek) bedragen. Deze concentraties zijn veel lager dan de grenswaarde van 40 µg/m^3 en hiermee wordt voldaan aan de ambitie uit het milieubeleidsplan 2003-2010 van de milieudienst.
Dit bestemmingsplan maakt geen directe ontwikkelingen mogelijk en is dus conserverend van karakter, hierdoor zal de luchtkwaliteit ter plaatse niet verslechteren. Daarom is geen nadere verantwoording noodzakelijk naar het aspect luchtkwaliteit.

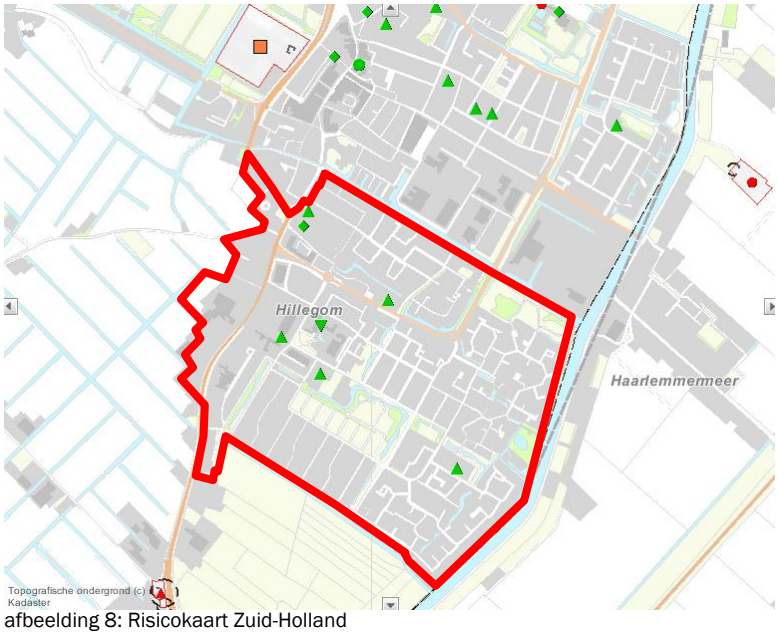
3.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico’s bij onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind. Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico.
Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden. Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen met een degelijke motivering is toegestaan.

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (inrichtingen), zoals een chemische fabriek of een LPG-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals transportroutes van tankwagens maar ook buisleidingen.

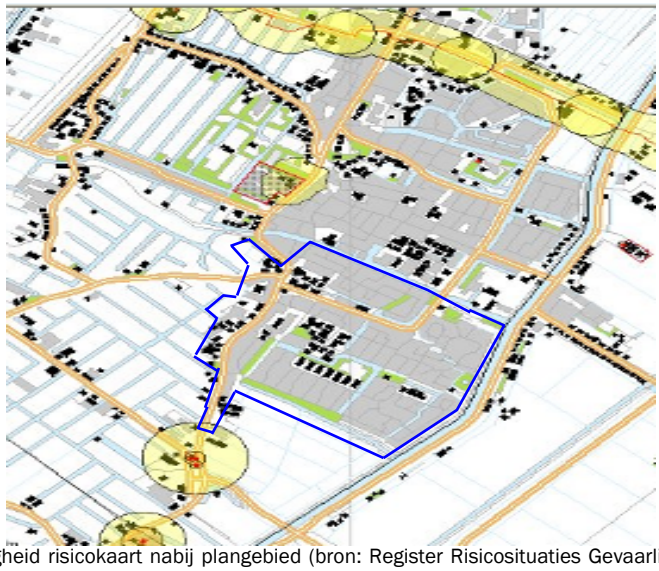
Elsbroek bevat geen bedrijven van invloed op de externe veiligheid. Er zijn wel kwetsbare instellingen aanwezig, zoals scholen, verzorgingtehuis en de St. Jozefkerk. Buiten het plangebied bevinden zich wel bedrijven met een risicocontour, maar ook deze contour valt niet binnen het plangebied. Deze bedrijven zijn een tankstation met vulpunt/opstelplaats LPG vrachtwagen (zuidelijk gelegen), het bedrijf Draka Interfoam

voor de ontwikkeling van polyether schuimen (noord-west) en het agrarisch bedrijf Parlevliet-Agro de Meijerij. Deze bedrijven hebben verder geen invloed op het plangebied.



afbeelding 8: Risicokaart Zuid-Holland

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd en niet in het invloedsgebied van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Dit kan afgeleid worden uit onderstaande kaart waarin het invloedsgebied van elke bron is weergegeven.


afbeelding 9: Externe veiligheid risicokaart nabij plangebied (bron: Register Risicosituaties Gevaarlijke stoffen)

Externe veiligheid is dus geen belemmering voor het bestemmingsplan Elsbroek.

3.4 Bedrijven en milieuhinder

Publicatie 'Bedrijven en milieuzonering editie 2009'. In deze publicatie is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken van typen bedrijven. De lijst is opgenomen in bijlage 2. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal indicatoren (waaronder geluid, stof, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand van de diverse indicatoren.

De lijst is algemeen aanvaard als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen, zoals onder meer blijkt uit jurisprudentie van de Raad van State. De milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Van de in de brochure opgenomen lijst mag echter niet zondermeer gebruik worden gemaakt. Deze VNG-brochure heeft een indicatief en globaal karakter en dient als een hulpmiddel om te komen tot een goede afweging voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan, waarin geen ontwikkelingen worden meegenomen. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. In onderstaande tabel is aangegeven om welke richtafstanden het per categorie.

Richtafstand (in meters) tot omgevingstype		
Categorie	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

In bijlage 3 is een lijst met bedrijven weergegeven die in het gebied zijn gelegen. De hoogst voorkomende categorie is 3.1. In het plangebied komen behalve de in bijlage 2 weergegeven bedrijven nog een aantal kleinere bedrijven/activiteiten voor zoals scholen, nutsvoorzieningen, kantoortjes, een kinderboerderij, een begraafplaats, een café, sportvelden, een sporthal, een jeu de boules vereniging enz. Deze vallen allemaal in categorie 1 of 2 en hebben naar verwachting weinig invloed op de woonomgeving.

3.5 Bodemkwaliteit

De Milieudienst heeft een inventarisatie gemaakt van de meest relevante bodemgegevens uit het plangebied Elsbroek te Hillegom.

Historische bedrijven bestand:
Een eerste screening is gemaakt in het historisch bedrijven bestand (hbb). Uitgaande van een bepaald minimum aan risico voor bodemverontreiniging is er een lijst (voormalige) bedrijven voor het plangebied uitgekomen. De bedrijven komen vooral voor aan de rand van het plangebied:

- aan de *Leidsestraat* zijn drie benzine service stations geweest (nummer 1-3, 16 en 131-133), een chemische wasserij (nummer 17), een kistenfabriek (nummer 18) en een papier/karton verpakkingsmiddelen fabriek (nummer 9). Tijdens een bodemonderzoek in het kader van de Wm(1995) zijn ter plekke van de kistenfabriek aan Leidsestraat 18 geen verontreinigingen van betekenis aangetroffen;
- aan de *Hoofdstraat* nummer 123 is een chemische wasserij geweest;
- aan de *Haven* zijn diverse brandstoffenhandels geweest (nummer 16, 34, 48 en 86A). Verder een benzine service station (nummer 140-142), een bestrijdingsmiddelengroothandel (nummer 120) en een dieselpomp voor eigen gebruik (nummer 46);
- tuinbouwactiviteiten hebben zich voornamelijk ten westen van de Leidsestraat afgespeeld. Uit mondeling verslag blijkt dat er wel aan de Clusiushof een groot bollenbedrijf actief is geweest. Hier zijn in het verleden bollen ontsmet met kwikhoudende producten.

Bodemarchief/mogelijke knelpunten:
In de noordoostelijke hoek is voormalige stortplaats 'de Belt' gelegen. De plaats is voorzien van een leeflaag. Periodiek worden de peilbuizen rond de stort gemonitoord.

Wilsonweg 26: hier is in het grondwater een sterke verontreiniging met per en minerale olie aangetroffen. De grond is gesaneerd in 1993. Er is een restverontreiniging achtergebleven die mogelijk ook wordt aangetroffen op Wilsonweg 28. Er heeft een etikettendrukkerij gezeten.

Leidsestraat 9: er is een demping aanwezig. Hierin zijn sterke verontreinigingen aangetroffen met zware metalen en PAK. Ook is er asbest aangetroffen. Saneringsplan is in 2007 beschikt. Er wordt een leeflaag aangebracht. In 1994 is er overigens hier een sterke grondwaterverontreiniging aangetroffen van met name zink.

Leidsestraat 131-133 (voornoemde benzine service station): sterke grond en grondwater verontreiniging met minerale olie en lichte aromaten in grond en grondwater (1992). Uit saneringsevaluatie uit 2003 blijkt dat er 3 tanks zijn verwijderd. Verontreinigde grond is afgegraven. Er is echter sterk verontreinigde grond achtergebleven. De locatie is een ernstig geval van bodemverontreiniging.

3.6 Ecologie

Ecologie moet worden getoetst naar aanleiding van de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet. Uit de kaart voor Ecologische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland blijkt, dat alleen in de Elsbroekerpolder natuur aanwezig is. Deze natuur is onder het plangebied gelegen. Binnen het plangebied is geen natuur aanwezig, maar er zijn wel groene waarden.

afbeelding 10: gewenste groenstructuur (Groenbeleidsplan 2002 Hillegom)

Het plangebied heeft een eigen groenstructuur. De gewenste groenstructuur is op afbeelding 10 weergegeven. Het groen van het buitengebied wordt de wijk ingetrokken. De parken worden door laanbeplanting en gesloten beplanting met elkaar ontsloten.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Hierdoor is er geen ecologisch onderzoek opgenomen in "Bestemmingsplan Elsbroek". Ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan zijn, indien noodzakelijk, binnen een eigen planologische procedure voorzien van een ecologisch onderzoek.

3.7 Cultuurhistorie en archeologie

Het dorpje Hillegom is zeer waarschijnlijk in de Vroege Middeleeuwen gesticht, maar de streek was al sinds lang daarvoor bewoond. Vanaf de late steentijd vestigden mensen zich in de Hillegom en omgeving, veelal op de hoger gelegen strandwallen. Landbouw en veeteelt verschaften de bewoners een zekerheid aan voedsel. Uit deze periode zijn restanten als aardewerk, vuursteen en houtskool te verwachten. In de loop van de Bronstijd begroef men mensen niet langer volgens de grafheuveltraditie maar in een urn. Vanuit de Romeinse periode zijn, hoewel Hillegom buiten het Romeinse Rijk ligt, enkele scherven gevonden van een Romeinse pot.

In de 10e en 11e eeuw ontstond grootschalige ontginningen van bosgebieden, heide en veen en werden de eerste duinen ten behoeve van de zandwinning afgegraven. Vanaf de 19e eeuw maakte het telen van groente en fruit plaats voor de bollenteelt. Omdat de bollenteelt veel geld opbracht, werden de laatste buitenplaatsen gesloopt ten be-

hoeve van teeltgrond. De gevolgen van de bollenteelt en ontzandingen waren vanuit archeologisch oogpunt desastreus. De reeds vanaf de prehistorie bewoonde duinen en strandwallen werden afgegraven.

Een (deels) intact landschap met hogere archeologische verwachting is in Hillegom op een aantal kleinere plaatsen te vinden: in een kleine zone in het noorden van de gemeente, ter hoogte van ’De Geestgronden‘, onder een aantal oude wegen zoals de Veenenburgerlaan en de Derde Loosterweg en in (of liever onder) de historische dorpskern van Hillegom.

Archeologische beleidskaart

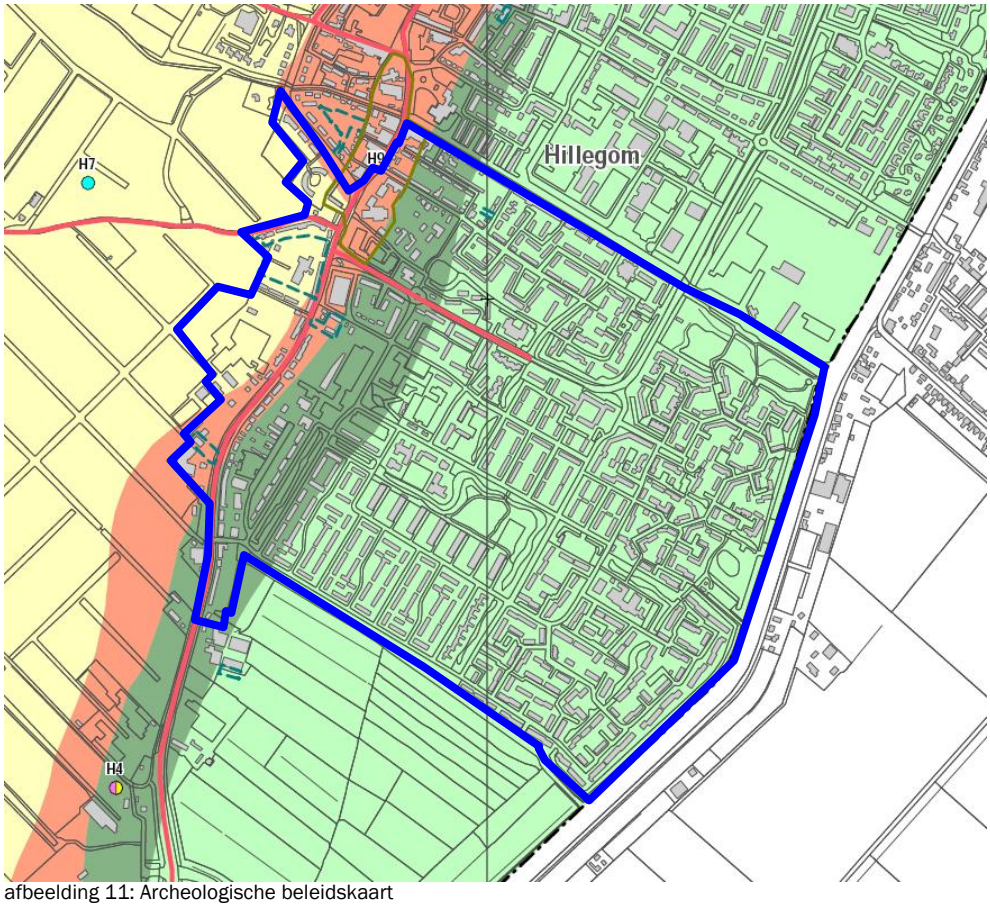
De archeologische beleidskaart die hieronder is weergegeven, geeft een beschrijving van verschillende gronden. Hieraan zijn verwachtingen gekoppeld met daarbij behorende voorschriften. Deze voorschriften zijn in de regels vertaald.

Een deel van de historische dorpskern van Hillegom is binnen het plangebied gelegen. Daarnaast lopen ook historische wegen door het plangebied. Deze wegen zijn de Leidsestraat, de Olympiaweg, de Veenenburgerlaan en de Hoofdstraat. De Leidsestraat en de Hoofdstraat waren in de voege middeleeuwen een karrenspoor.

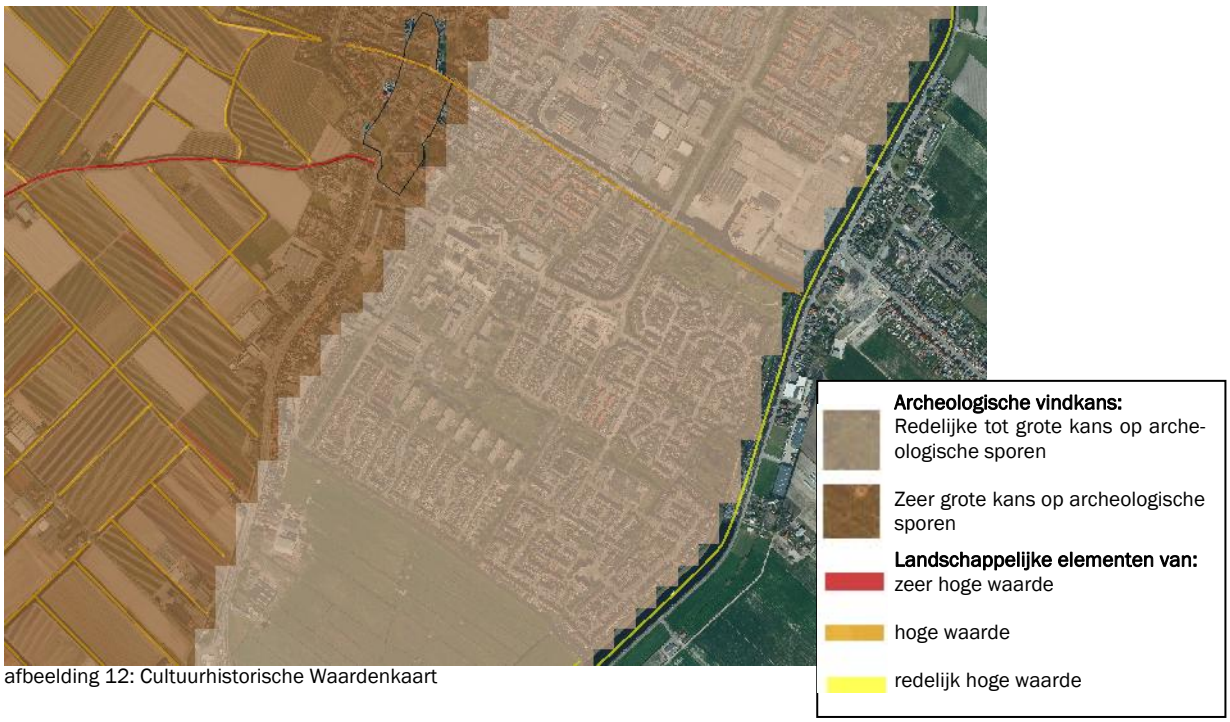
Het plangebied bevat verder een strandwal, een gebied met een hoge archeologische verwachting vanaf het Neolithicum. De deels afgegraven strandwal bevat een middelmatige archeologische verwachting. De ingesloten strandvlakte bevat een lage archeologische verwachting, evenals de omgespoten gronden of getijafzettingen.

Tenslotte is binnen het plangebied al een aantal locaties onderzocht tot aan 1 november 2006 Deze onderzoeken dienen bij ontwikkelingen te worden beoordeeld of zij voldoen aan de nu gestelde eisen. Indien dit het geval is, is geen verder onderzoek nodig. Wanneer het onderzoek niet voldoet dienen de geomorfologische eenheid uit afbeelding 11 met bijbehorende voorschriften aangehouden te worden.

De strandwal evenals de ingesloten strandvlakte en de historische dorpskern zijn opgenomen in dit bestemmingsplan als Waarde-Archeologie. Hierdoor worden de archeologische waarden gewaarborgd.



afbeelding 11: Archeologische beleidskaart



afbeelding 12: Cultuurhistorische Waardenkaart

Het gemeentelijk beleid wijkt af van het provinciale beleid. Archeologisch onderzoek is volgens provinciaal beleid niet noodzakelijk indien:

- aangetoond is dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningvrij op basis van het Bouwbesluit kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld met uitzondering van AMK-terreinen
- het plan een omvang kent van minder dan 100 m2. Deze plannen zijn in beginsel vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Deze regels gelden voor zowel de 'redelijk tot grote' als de 'zeer grote verwachtingskans Wanneer een ontwikkeling hier niet aan voldoet is een archeologisch onderzoek nodig.

3.8 Water

Voorkeursvolgorde voor Afvalwater

In overeenstemming met het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit Wm art. 29 a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

a) het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
b) verontreiniging van afval water wordt voorkomen of beperkt;
c) afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
d) huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
e) ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
f) ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en
g) ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d dat naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren wordt getransporteerd.

De gemeente kan gebruik maken van deze *voorkeursvolgorde* bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen e.e.a. vooruitlopend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aan-

dacht te besteden aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen, Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen van een berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- juridische verankering van de particuliere verantwoordelijkheden (vergunningverlening);
- handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen (bijvoorbeeld door controleputjes op de erfgrens);
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zandslibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer:
- aangepaste gladheidbestrijding;
- het voorkomen van afstroming van hondenuitwerpselen;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Waterkering

Langs de Ringvaart Haarlemmermeer, de Singel en de Haven is een waterkering gelegen. De oostelijke grens van het plangebied is de ringvaart Haarlemmermeer. Deze primaire waterkering gaat samen met een strikt beleid voor bebouwing, waardoor er ruimte is voor het werken aan de waterkering.

Situatie

Aangezien het bestemmingsplan “Elsbroek” conserverend van aard is, worden in eerste instantie nieuwe ontwikkelingen niet meegenomen. Als er sprake is van een bestuurlijk besluit in de zin van een ontwerpbesluit of anderszins, worden ontwikkeling meegenomen. Nieuwe ontwikkelingen zullen zelf dienen te voldoen aan de keur en

eventuele watercompensatie zal hierin worden meegenomen. De ontwikkelingen die wel in dit bestemmingsplan worden meegenomen, zijn de watercompenserende maatregelen geregeld in de projectbesluiten voor deze ontwikkelingen.

4 Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

De bestemmingsomschrijving en bijbehorende regels en de plankaart geven een juridische vertaling van de bestemmingen en de beoogde ontwikkelingen. Daarbij is rekening gehouden met in en rondom het plangebied aanwezige belangen en belemmeringen.

Voor de systematiek van bestemmen is aangesloten bij "De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2008) voor het digitale bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan volgens de landelijk vastgelegde richtlijnen digitaal worden geraadpleegd en worden uitgewisseld. De bestemmingsbenamingen, de opzet van de regels en de tekenwijze op plankaart zijn conform SVBP2008.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De aanlegvergunning is gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden'.

In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels voor een wijzigingsplan of een omgevingsvergunning opgenomen. De procedure voor een wijzigingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken (hierna: Bblb). Wel is er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen.

Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrij bouwen. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn. Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd

mag worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.

Diverse begrippen zijn aangepast aan de Wabo. Zo zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen vervangen door 'bijbehorende bouwwerken'. Ook overkappingen vallen hier onder.

Voor het bepalen van het peil wordt aangesloten bij de Wabo, evenals voor het buiten beschouwing laten van ondergeschikte uitstekende bouwdelen.

De nota *Afwijkingsbeleid kruimelgevallen ex artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo artikel 4 van bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) 2010* is als basis gebruikt voor de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken. Hieronder vallen aan-, uit- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde aan of bij een hoofdgebouw.

Doel van een bestemmingsplan is een planologische regeling te geven voor een gebied. Naast het bestemmingsplan gelden echter nog vele andere wettelijke regelingen voor dat gebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving náást het bestemmingsplan van toepassing blijft. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen daarom onverlet.

4.2 Planvorm

De bestemmingsplannen voor Elsbroek zijn verouderd en voldoen niet aan de vereisten van de Wro. De bestemmingsplannen dienen te worden geactualiseerd. De actualisatie gaat uit van de huidige situatie, waardoor het nieuwe bestemmingsplan overwegend conserverend van karakter is. In de actualisatie wordt een aantal wijzigingen en ontwikkelingen ingepast, die zijn aangegeven in afbeelding 6. Ideeën en conceptuele plannen zijn in het bestemmingsplan Elsbroek niet meegenomen. Ontwikkelingen waarover in een bestuurlijk besluit is genomen zoals een ontwerpbesluit (projectbesluit, vrijstellingsbesluit) is opgenomen in het bestemmingsplan. Het vastgesteld Beeldkwaliteitsplan Woonzorgzone Elsbroek Hillegom is verwerkt in dit bestemmingsplan. Deels komt het terug in de bestemmingsregels bij de bestemming Maatschappelijk en deels in de uit te werken bestemming Wonen.

4.3 Bestemmingsregeling

Gekozen is om de bestemmingsregelingen aan te laten sluiten op het meest recente bestemmingsplan: Treslong Meer en Dorp 2009. Ook nieuwe wetgeving is bepalend voor de regels. Tenslotte zijn bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen waar mogelijk behouden.

De regels volgen de standaard indeling van het SVBP2008:

1. begripsbepalingen;
2. wijze van meten;
3. bestemmingen;
4. dubbelbestemmingen;
5. algemene regels;
6. overgangsregels;

Per bestemming wordt een korte toelichting gegeven.

Bestemmingen

artikel 3 Agrarisch

In het noordelijke deel van het plangebied, gelegen achter de bebouwing aan de Leidstraat – Lapinenburgstraat – Veenenburglaan is een groot agrarisch perceel gelegen. Het vigerend bestemmingsplan heeft al rekening gehouden met een herontwikkeling van deze locatie door een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw op te nemen. De bestemming laat alleen agrarisch gebruik toe zonder bebouwing. Dit recht is wederom opgenomen, aangezien er geen concrete plannen zijn.

artikel 4 Bedrijf

De van oorsprong agrarische bollenbedrijven zijn in de loop der tijd getransformeerd naar bedrijven uit andere branches. De leegstaande bollenschuren boden aan onder andere aannemers een goed onderkomen. Daarnaast zijn er in het gebied nog enkele concentraties van bedrijfjes. Voornamelijk achter de Leidsestraat. De bestemming Bedrijf faciliteert de huidige bedrijven en laat reeds bestaande bedrijfswoningen toe. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Bij een combinatie met ander functies zijn deze met een aanduiding op de verbeelding mogelijk gemaakt. Vooral een combinatie met de kantoorfunctie komt her en door voor. Nutsvoorzieningen, die groter zijn dan 25m² vallen onder de bestemming bedrijf met een aanduiding nutsvoorziening.
Voor het bedrijf aan de Brouwersdwarsstraat is overeenkomstig het bestaande recht een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van bedrijf naar één woning.
Aan de Havenstraat 1 is voor het realiseren van parkeerplaatsen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van bedrijf naar verkeer-verblijfsgebied.

artikel 5 Detailhandel

Naast een tuinmeubelzaak aan de Leidsestraat en een bloemenzaak aan de Haven zijn geen andere winkels gevestigd. Beide zijn overeenkomstig het bestaande planologische regime bestemd.

artikel 6 Groen

Openbaar groen speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het aanwezige groen heeft naast een recreatieve functie voor de inwoners van de wijken, ook een faciliterende functie voor openbare voorzieningen zoals speeltuinen, nutsvoorzieningen etc. Deze worden daar waar mogelijk toegestaan, dan wel met een aanduiding mogelijk gemaakt.

Naast Avenbeeck 84 is in het bestemmingsplan Havenkwartier, een woonbestemming opgenomen met de mogelijkheid tot het bouwen van twee woningen. In voorliggend bestemmingsplan is het huidige gebruik geregeld, de groenbestemming. Om de al bestaande regeling in de toekomst mogelijk te maken is hier een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
Het Heempark en een deel van de dijk worden met een aanduiding ‘natuur- en landschapswaarden’ beschermd. Het Jaques Perkpark blijft bestemd als groen.

artikel 7 Maatschappelijk

In het plangebied zijn een aantal maatschappelijke voorzieningen gevestigd zoals scholen, verzorgingstehuis etc. Reeds in de huidige bestemmingsplannen zijn mogelijkheden opgenomen om zowel de bibliotheek aan de Haven / Sportlaan als de school aan de Garbialaan te vervangen door woningbouw.
Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van de vervolgfasen van de woonzorgzone. Deze randvoorwaarden zijn in overeenstemming met het programma van het stedenbouwkundig programma voor de woonzorgzone.

artikel 8 Sport

De sportschool nabij het Palet valt binnen de bestemming Sport.

artikel 9 Verkeer

De systematiek van de doorgaande wegen, zoals de Olympiaweg en de Leidsestraat vereist een zelfstandige bestemming. Deze 50 kilometerwegen worden door een eigen bestemming voldoende voorzien in hun ruimtelijke eisen.

artikel 10 Verkeer-Verblijfsgebied

De overige openbare gebieden met daarbij infrastructurele voorzieningen zijn ingericht om auto’s als ‘gast’ te ontvangen. De nadruk ligt op de ruimtelijke kwaliteit en als verblijfsgebied voor bewoners. Dit sluit aan op de huidige systematiek van actuele bestemmingsplannen in de gemeente. Om die reden is gekozen voor een eigen bestemming. In deze bestemming zijn ook de garageboxen opgenomen, die gegroepeerd in de wijken voorkomen.

artikel 11 Water

Water speelt met groen een belangrijke rol in de ruimtelijke kwaliteit van de wijken. Om deze kwaliteit te behouden is gekozen deze specifiek te bestemmen.

artikel 12 Wonen

De regels voor wonen zijn grotendeels gebaseerd op bestaand recht en de systematiek van het bestemmingsplan Treslong Meer en Dorp. Specifiek is gelet op de koppeling met het bouwvergunningvrij bouwen zoals bepaald in de Wabo. De bijgebouwenregeling en dakopbouwregeling zijn afgestemd op het welstandsbeleid en de Wabo.
Aan de Buddenborgstraat is de mogelijkheid opgenomen om twee bergingen te vervangen door één woning.

artikel 13 Wonen – Uit te werken

Dit artikel mag de ontwikkeling mogelijk van de volgende locaties:

1. Leidsestraat, tussen de nummers 114 en 126;
2. de locatie nabij het Fioretti-college;
3. de locatie Elsbroekerlaan (gebouw J).

De regels voor wonen – Uit te werken zijn grotendeels gebaseerd op bestaand recht en de systematiek van het bestemmingsplan Leidsestraat. De locatie ligt nabij het Fioretti-college. Voor deze locatie wordt de bouw van woningen binnen dit plan mogelijk gemaakt. Aan deze uitwerking zijn een aantal voorwaarden opgesteld welke terug te vinden zijn in de regels. Voor de ontwikkelingen 2 en 3 is het vastgesteld beeldkwaliteitplan 'Woonzorgzone Elsbroek Hillegom' op 8 juni 2006 door de raad het uitwerkingskader.

Tevens ligt er in project 49, fase 5 een "wonen – uit te werken" bestemming. Hier zullen in de regels de bouw van 6 woningen op 6 vrije kavels mogelijk gemaakt worden.

Dubbelbestemmingen

artikel 15 tot en met 17 Waarde – Archeologie 1 tot en met 3

Het archeologiebeleid heeft regels opgesteld voor verwachtingsgebieden. Deze zijn voornamelijk gelegen op en rond de N208. Deze regels zijn vertaald in deze artikelen. Overeenkomst het gemeentelijke beleid zoals vastgelegd op kaart met Archeologische Waardevolle gebieden (AWV) zijn binnen het plangebied drie waarden aanwezig:

- AWV 3, ondergebracht bij de bestemming Waarde – Archeologie 1, artikel 15
- AWV 7, ondergebracht bij de bestemming Waarde – Archeologie 2, artikel 16
- AWV 4, ondergebracht bij de bestemming Waarde – Archeologie 3, artikel 17

Bij alle AWv3 en AWV 4 is een inventariserend onderzoek verplicht, terwijl bij AWV 7 in eerste instantie een verkennend en in tweede instantie een inventariserend onderzoek verplicht is. Bij AWV 7 moet namelijk de aanwezigheid en intactheid van een mogelijke strandwal worden onderzocht.

artikel 18 Waterstaat – waterkering

De oostelijke grens van het plangebied is de ringvaart Haarlemmermeer. Deze primaire waterkering gaat samen met een strikt beleid voor bebouwing. De regels zoals opgesteld door het waterschap zijn vertaald waarbij het bestaande recht is gehandhaafd.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet niet in werken of werkzaamheden uit te voeren door of in opdracht van het gemeentebestuur, anders dan normale onderhoudswerkzaamheden. Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 onder f. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaatsvinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Dit bestemmingsplan legt de bestaande ruimtelijke en planologische situatie in Elsbroek vast. De ontwikkeling van dit bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Het bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk zoals bepaalt in artikel 6.12 Wro jo. artikel 6.2.1. Bro. Er is echter wel sprake van een besluit in de zin van artikel 6.12 Wro, een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen zijn of worden met een eigen planologische procedure buiten dit bestemmingsplan gerealiseerd. De gemeenteraad zal tegelijk met de vaststelling van dit bestemmingsplan besluiten geen grondexploitatie in de zin van artikel 6.12.Wro eerste lid vast te stellen.

5.2 Handhaving

Een ander belangrijk aspect bij toepassing van het plan is van juridisch aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen “vasthouden”. Daarnaast is handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: in beginsel dienen alle grondeigenaren en gebruikers door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Op 8 mei 2007 is het Bouwbeleidsplan 2007 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. In september 2007 heeft de raad het Bouwbeleidsplan 2007 vastgesteld. De notitie handhaving kleine bouwwerken bij particulieren (hierna; de notitie) is een uitwerking van het Bouwbeleidsplan 2007. De notitie zijn beleidsregels in de zin van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Dit beleidsdocument heeft de keuzes aan op het gebied van de bouwhandhaving Handhaving zal pas plaatsvinden, nadat is gebleken dat legalisatie van een illegaal bouwwerk niet mogelijk is. Het gaat in eerste instantie om kleine bouwwerken bij de woningen van particulieren:

- dakkapellen;
- erfafscheidingen;
- bijgebouwen en overkappingen;
- uit- en aanbouwen.

Prioriteiten
Er zijn prioriteiten vastgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van een risicomatrix. Op basis hiervan heeft de handhaving van kleine bouwwerken bij particulieren een lage prioriteit. Handhavingszaken waarbij de veiligheid in het geding is en/of overtredingen waarbij sprake is van ernstige hinder hebben een hoge prioriteit. De zaken met een lage prioriteit worden opgepakt in thematische en gebiedsgerichte acties. De thematische en gebiedsgerichte handhavingsancties worden opgenomen in het jaarlijkse handhavingjaarprogramma.

Bij zaken met een lage handhavingsprioriteit zoals bij klachten, (dreigende) calamiteiten of/en een verzoek om handhaving wordt handhavend opgetreden. Aangevraagde en verleende bouwvergunningen worden regelmatig gecontroleerd. Controles vinden ook plaats nadat verzoeken om handhaving zijn ontvangen. Alle lopende handhavingzaken worden bijgehouden op een handhavingslijst.

Nulsituatie
Voor het handhaven is een nulsituatie vastgesteld. Het startmoment is vastgesteld op 5 mei 2008 aan de hand van luchtfoto's van het grondgebied van de gemeente. Tegen illegale bouwwerken, ontstaan na 5 mei 2008, wordt handhavend opgetreden. Hiervan wordt afweken in de volgende situaties:

1) Er wordt handhavend opgetreden tegen de genoemde illegale bouwwerken bij particulieren aanwezig vóór 5 mei 2008 indien:
   a) sprake is van bouwwerken die gevaar opleveren waarbij de veiligheid in het geding is;
   b) sprake is van overtredingen waarbij sprake is van ernstige hinder
   c) deze oude zaken al vóór 5 mei 2008 zijn opgestart en/of gewraakt;
2) In sommige gevallen wordt verzocht om handhaving van een illegaal bouwwerk van vóór 5 mei 2008. Na een dergelijk verzoek vindt een belangenafweging plaats. Deze belangenafweging kan alsnog leiden tot handhaving.

Gebiedsgerichte aanpak
Gekozen is voor een gebiedsgerichte aanpak. De notitie heeft een planning opgesteld waarbinnen jaarlijks de genoemde bouwwerken worden gehandhaafd. Het gebied 1 en delen van de gebieden 3 en 4 zijn gelegen binnen de contouren van dit bestemmingsplan.

Jaar	Gebied	Afbakening
2010	1	Bebouwde kom Oost: het gebied binnen de singel, Leidsestraat, Olympiaweg, Weerlaan, Oude Weerlaan en de Ringvaart (inclusief Oude Weerlaan en woningbouw vossenpolder)
2011	2	Bebouwde kom Noord: het gebied gelegen binnen de Weeresteinstraat, Weerlaan, Valckslootlaan en Prinses Irenelaan
2012	3	Centrum Hillegom: gelegen binnen de Van den Endelaan, Prinses Irenelaan, Valckslootlaan en Olympiaweg
2013	4	Buitengebied (gelegen buiten alle andere gebieden)

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Inleiding

Het concept voorontwerpbestemmingsplan "Elsbroek" tweemaal terinzage gelegen. De eerste periode was van 23 juni 2010t/m 9 juli 2010. Op 23 juni 2010 is een informatieavond gehouden in hotel/restaurant Flora in Hillegom. De tweede keer dat het concept voorontwerp bestemmingsplan Elsbroek ter inzage heeft gelegen is van 15 september 2010t/m 1 oktober 2010. Op 15 september 2010 is er ook een tweede inloopavond geweest in het gemeentehuis van Hillegom. De inloopavonden waren bedoeld om enerzijds bewoners te betrekken bij het opstellen van het plan en anderzijds informatie uit te wisselen, die van belang was voor het plan.

Tussen deze ter inzage termijnen door is het voorontwerp bestemmingsplan opgesteld en richting de overlegpartners gestuurd voor het vooroverleg. Deze termijn van vooroverleg is gehouden van 12 augustus 2010 t/m 23 september 2010.

5.3.2 Vooroverleg ex. Art 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan is opgestuurd naar de diensten van Rijk en provincie en maat-schappelijke organisaties:

1. Gemeente Haarlemmermeer
2. Hoogheemraadschap van Rijnland
3. Kamer van Koophandel Den Haag
4. ProRail B.V.
5. Regionale Brandweer Hollands-Midden
6. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
7. VROM-Inspectie Regio Zuid West
8. Zuid-Hollandse Milieufederatie
9. Provincie Zuid-Holland
10. Provincie Noord-Holland

Niet alle partner hebben gereageerd. De ontvangen reacties van het vooroverleg zijn hieronder weergegeven en voorzien van een antwoord.

<u>AD 2</u> <u>Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden</u>

1. De op de bestemmingsplankaart aangegeven aanduiding waterkering ter hoogte van de Leidsestraat is onjuist en kan worden verwijderd;

   Gevolg voor het plan
   De verbeelding wordt hierop aangepast.

2. De aanduiding waterkering ter hoogte van de haven ontbreekt deels. Deze aanduiding voor een breedte van 5,5 meter toevoegen;

   Gevolg voor het plan
   De verbeelding wordt hierop aangepast.

3. Op de bestemmingsplankaart wordt water en de waterkering onder dezelfde noemer behandeld. Dit is niet mogelijk. De waterkering bestaat uit een kern en

een beschermingszone. De keerzone heeft een breedte van 5,5 meter, startend vanaf de waterlijn. De beschermingszone heeft een breedte van 15 meter en ligt landinwaarts. Deze aanpassing opnemen in zowel bestemmingsplankaart als begeleidende tekst.

Gevolg voor het plan

De beschermingzone van 5 meter zal worden opgenomen. De huidige aanduidingen zijn overgenomen van de vigerende bestemmingsplannen.

AD 5 Regionale Brandweer Hollands-Midden, Rooseveltstraat 4a, 2321 BM Leiden

1. De Regionale Brandweer Hollands-Midden heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan "Elsbroek".

AD 7 VROM-Inspectie, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam

1. Het bestemmingsplan "Elsbroek" geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

AD 9 Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag

De provincie Zuid-Holland heeft een aantal opmerkingen gemaakt over het plan . Het betreft:

1. Waterkering Haven mist op de verbeelding;
2. Kern- en beschermingszone missen op de verbeelding;
3. Art 18 aanpassen, is niet correct;
4. Waterparagraaf aanpassen: inzicht over hoe om te gaan met huidige en nieuwe wateropgave;
5. Archeologisch gebied WRAII aanpassen aan provinciaal beleid ten aanzien van de grens voor bodemverstorende ingrepen. De ondergrens van 500m2 voldoet niet. Het verzoek is om deze grens te verlagen naar 100m2.

Gevolg voor het plan

Punten 1 en 2 hebben geleid tot aanpassing van de verbeelding.
Punt 3 is in overeenstemming met het SVBP2008. Dit leidt niet tot een aanpassing van de regel. De waterparagraaf is overeenkomstig punt 4 aangepast.

Na telefonisch overleg met de provincie is gebleken dat er een verschil bestaat tussen het gemeentelijke beleid en het provinciaal beleid ten aanzien van het beschermen van de archeologische waarden. Het gemeentelijke beleiddocument is in 2007 vastgesteld. De provincie Zuid-Holland heef met dit beleid schriftelijk ingestemd op 24 januari 2008.

5.3.3 Reacties belanghebbenden naar aanleiding van de informatieavonden

Een aantal reacties heeft geleid tot aanpassingen van het plan. In de volgende alinea's zijn de reactie kort samengevat met de gevolgen voor het plan.

AD I Inspraakreactie 1

1. Ter hoogte van de Wilsonweg wil de inspreker een aantal percelen samenvoegen. Eén van de percelen bevat de bestemming "Maatschappelijk", maar dient te worden bestemd als "Wonen".

Gevolg voor het plan

Het verzoek wordt verwerkt. De verbeelding is aanpast, waarbij de bestemming maatschappelijk vervangen is door de bestemming wonen.

AD II Inspraakreactie 2

1. De nummering van afbeelding 6 uit de toelichting klopt niet.

Gevolgen voor het plan

De nummering van de afbeelding is in de toelichting aangepast.

2. Alleen onherroepelijke besluiten worden, volgens pagina 5, art 1.4 van het concept voorontwerp bestemmingsplan, meegenomen, maar de woonzorgzone is nog niet onherroepelijk (er loopt nog bezwaarprocedure).

Gevolgen van het plan

De toelichting is aangepast op dit punt. Er is nogmaals helderder aangegeven dat bestaande rechten worden gehandhaafd. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen meegenomen als hierover een bestuurlijk besluit is genomen. Voor de Woonzorgzone is een stedenbouwkundige visie vastgesteld. Andere ontwikkelingen waarvoor tenminste een ontwerpbesluit is genomen, zijn meegenomen in dit plan.

AD III Inspraakreactie 3

1. Aan de zijkant van G. Gezellelaan 57 is de aangekochte strook als groen aangegeven. De strook naast G. Gezellelaan 99 is wel als "Wonen" aangeduid. Dit veranderen in het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het plan

Het aangekochte deel, wordt bestemd tot "Wonen".

AD IV Inspraakreactie 4

1. Hoe moet dit artikel 12.3, lid i gelezen worden? Geldt de genoemde 50% per huizenblok?

Gevolgen voor het plan

Het gaat om dakkapellen op het voordakvlak van een woning. Met gebouw wordt een woning bedoeld. De toelichting is op dit punt verhelderd.

AD V Inspraakreactie 5

1. De inspreker heeft een bouwvergunning voor het uitbreiden van zijn bedrijfsgebouwen aan de west zijde van de Leidsestraat. Hij verzoekt het plangebied aan te passen.

Gevolgen voor het plan
Het plangebied wordt aangepast en de verleende vergunning opgenomen.

AD V Inspraakreactie 6

1. De inspreker wijst op de bijzondere status van de Heemtuin en de dijk. Dit was in het vigerend bestemmingsplan als "Groene Ruimte" bestemd.

Gevolgen voor het plan
De bestemming "Groene Ruimte" wordt volgens het SVBP omgezet in een nadere functie aanduiding 'natuur- en landschapswaarde" met daaraan een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden. Dit is aangepast in dit bestemmingsplan, zodat de Heemtuin en de dijk worden bestemd als "Groen", met functieaanduiding "natuur- en landschapswaarde"

5.3.4 Ambtshalve wijzigingen

Naast enkele textuele en redactionele aanpassingen zijn enkele aanpassingen aan de plankaart doorgevoerd.

Aangezien de ontwikkeling van de betonfabriek en de daaraan verbonden milieuhinder speelt dit bestemmingsplan hier op in. Vanwege de afspraken tussen de gemeente en de betonfabriek over een transformatie van het terrein naar woningbouw is in de toelichting een onderbouwing opgenomen voor het verwijderen van de geluidszone. Deze is deels gelegen over het Beltpark en aanliggende woningen. De geluidszone is van de verbeelding verdwenen.