Kadernota
Hillegom Noord

Gemeente Hillegom

5 januari 2011

Buro SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

030 2679198

Project:
Kadernota Hillegom Noord

Opdrachtgever:
Gemeente Hillegom

Datum:
05 januari 2011

Projectnummer:
SR100060

Contactpersonen Buro SRO:
John van de Zand

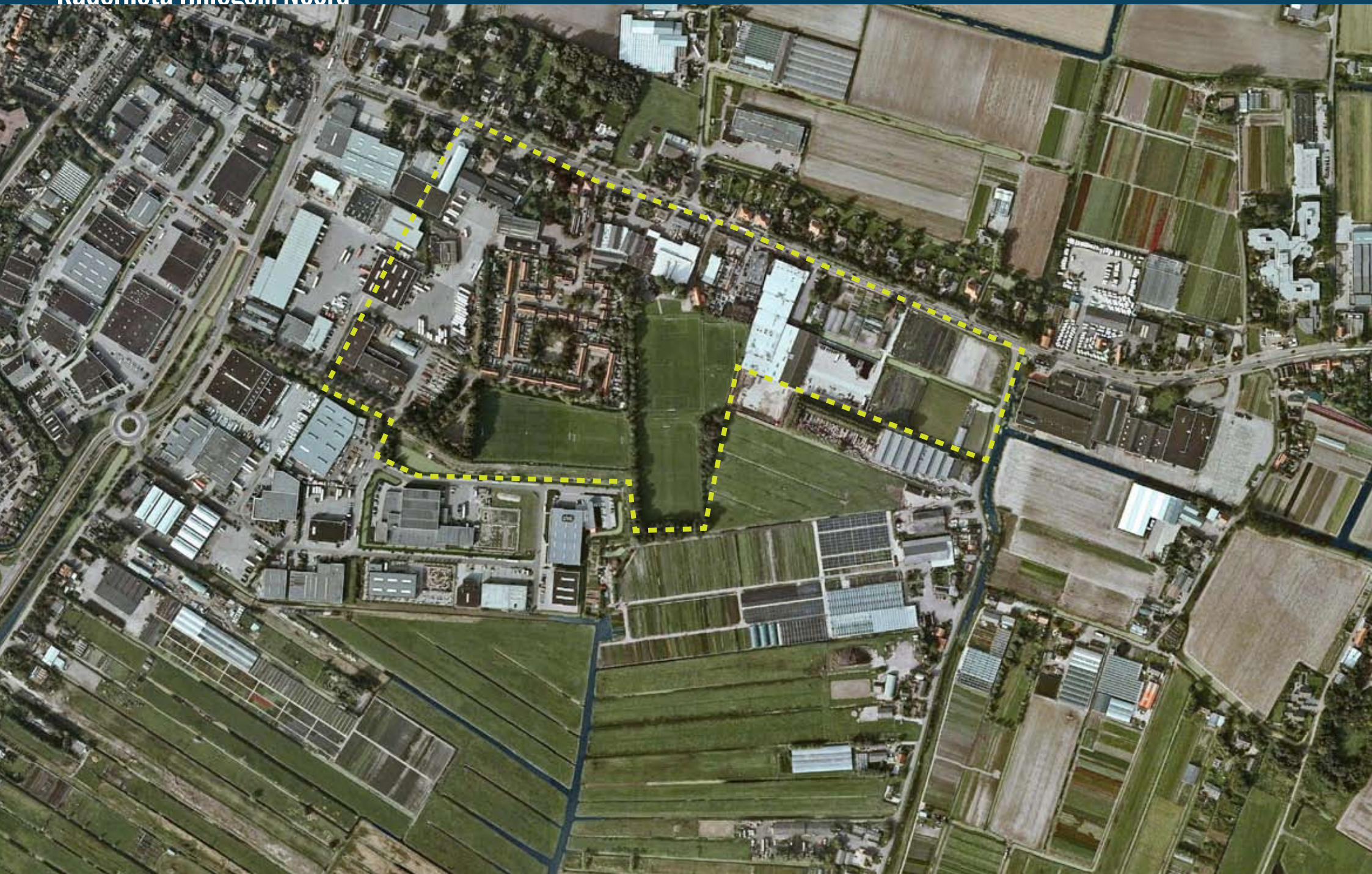
Inhoud

1. INLEIDING **5**
Aanleiding 5
Plangebied en ontwikkelingen 7
Doel en opzet Kadernota 8
Participatie 8

2. BELEIDSKADERS **9**
Ruimtelijk Perspectief 2030 9
Gemeentelijke structuurvisie Hillegom (2008) 11
Regionale structuurvisie Holland Rijnland 12
Structuurvisie Thema Wonen en Uitvoeringsprogramma (2009) 14
Provinciale Structuurvisie (2010) 17
Stedenbaan 18
Hillegoms Verkeers- en vervoersplan (2009) 19
Milieubeleidsplan 2008-2011 Hillegom, Lisse, Noordwijkerhout (2008) 19
Gebiedsvisie de Polders 20
Stedelijk Waterplan 21
Groenbeleidsplan 22
Speelruimteplan “Buiten spelen, ja leuk!” 23
Sportvisie Niemand Buitenspel (2009) 23
Bestemmingsplannen 23
Welstandsnota (2008) 24

3. MILIEU- EN OVERIGE UITGANGSPUNTEN **25**
Bodem 25
Water 25
Flora en fauna 25
Geluid 26
Luchtkwaliteit 26
Externe veiligheid 27
Archeologie 27
Kabels en leidingen 28
Verkeer en parkeren 28
Duurzaamheid 28
Politiekeurmerk Veilig Wonen 29
Bedrijven en milieuzonering

4. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN **32**
Analyse 32
Ruimtelijke opgave 36



1. INLEIDING

Aanleiding

Aan de noordrand van Hillegom ligt een gebied dat de overgang vormt van het min of meer stedelijke gebied naar het landelijke gebied. Vanuit de historie is dit gebied langzaam gegroeid tot wat het nu is. Het Bedrijventerrein Horst ten Daal, de woonbuurt Patrimonium, de sportvelden van voetbalvereniging Sizo en in het uiterste noorden van het gebied een bollengerelateerd bedrijf maken dit tot een gemengd, maar ook een gefragmenteerd gebied.
Een aantal eigenaren binnen het gebied heeft het initiatief genomen om hun eigendommen te (her) ontwikkelen. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken wil de gemeente Hillegom een integraal Masterplan opstellen. Alvorens het Masterplan vastgesteld kan worden wordt allereerst deze Kadernota opgesteld en dient deze te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het Masterplan vormt uiteindelijk het integrale kader waarbinnen de verschillende deelprojecten mogelijk worden gemaakt.

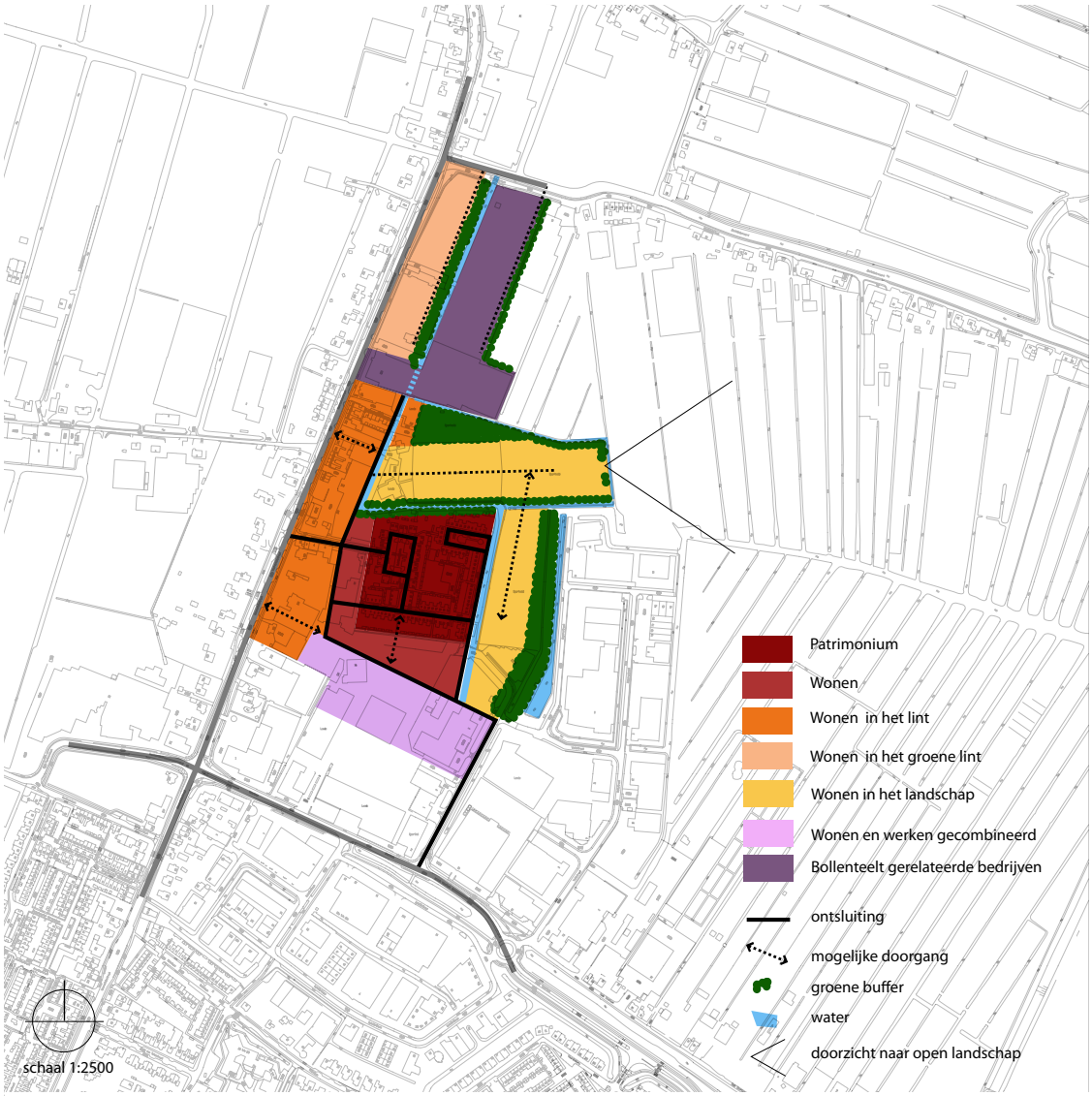
Door het opstellen van een toekomstgericht Masterplan, waarin de ambities van de verschillende partijen worden uitgesproken ontstaat de mogelijkheid om het gebied naar een aantrekkelijk woon- en werkgebied te transformeren. Het Masterplan is een integraal plan dat verder gaat dan een optelsom van de individuele ambities en ontwikkelingen. Doel is om een samenhangend ruimtelijk beeld te creëren met bijzondere aandacht voor de overgang van wonen naar bedrijven, waarbinnen de onafhankelijke gewenste ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

In mei 2010 is in samenspraak met eigenaren en gemeente een concept Masterplan opgesteld. Voor delen van het Masterplan zijn nadere uitwerkingen gemaakt om de ontwikkelingen op haalbaarheid te toetsen.

Gemeente	**62.377** m2
Stek	12.714 m2 2.296 m2 4.057 m2 **19.067 m2**
Lommerse Uitendaal	24.539 m2 9.833 m2 **34.372 m2**
Van der Kwaak	**23.265 m2**
Pigeon	**10.757 m2**
Stag	**890 m2**
v/d Berg	**11.390 m2**
Turbo Viool	**6.613 m2**
TOTAAL:	**168.731 m2**

Eigendomssituatie Hillegom Noord

Ligging planlocatie



Concept Masterplankaart

Verdichtingsstudie sportvelden (deeluitwerking)

Verkavelingsstudie Van de Kwaak

Plangebied en ontwikkelingen

Het plangebied wordt gevormd door een deel van het bedrijventerrein Horst ten Daal, de sportvelden van voetbalvereniging Sizo, de woonbuurt Patrimonium, en de bedrijfskavels van Lommerse Uitendaal. Het plangebied ligt aan de noordrand van Hillegom en beslaat globaal het gebied tussen de Weerlaan, de Weeresteinstraat, de Oosteinderlaan en de Horst ten Daallaan. Het gebied ligt op ruim 1,5 kilometer van het NS-station en het centrum van Hillegom. Als woongebied ligt het vrij geïsoleerd. De Weeresteinstraat is de belangrijkste ontsluitingsweg voor het gebied. Voor zowel vrachtverkeer als autoverkeer is dit de route richting de grotere verkeersaders.

Zoals genoemd speelt binnen het plangebied een aantal ontwikkelingen die relevant zijn voor deze Kadernot. De plannen bevinden zich in uiteenlopende stadia en vormen de input voor het Masterplan. Hieronder zijn de verschillende ontwikkelingen kort beschreven.

- Woningcorporatie Stek zal binnen afzienbare tijd een deel van de woningen van Patrimonium renoveren en deels vervangende nieuwbouw plegen. Dit traject is reeds ingezet en bewoners zijn hierover geïnformeerd.

- De sportvelden van Sizo zullen op termijn vrijkomen en worden geconcentreerd op het sportpark Zanderij. In het Speelruimteplan is gesteld dat het Hillegomse voetbal op één locatie moet worden geconcentreerd. In eerder stadium is aangegeven dat voetbalvereniging Sizo tot 2010 op sportpark Weerestein kon blijven spelen. In maart 2009 zijn onder begeleiding van de KNVB gesprekken gestart met de Hillegomse voetbalverenigingen over de gewenste concentratie op één locatie. Sportpark Zanderij is daarvoor in beeld. De KNVB heeft scenario's geschetst voor toekomstige inrichting van dit sportpark bij gebruik door 3 voetbalverenigingen. De scenario's gaan zowel in op gebruik door zelfstandige verenigingen als gefuseerde. Het in de Structuurvisie geraamde aantal inwoners in 2020 is meegenomen in de berekeningen. De scenario's zijn doorgerekend door Grontmij. Op basis hiervan is er in 2020 een geraamde behoefte van zeven wedstrijdvelden. Als er daarvan drie in kunstgras worden uitgevoerd wordt de behoefte aan voetbalcapaciteit volledig gedekt. Dat is in te vullen binnen de grenzen van Sportpark Zanderij. De gemeente heeft een studie laten verrichten naar de financiele haalbaarheid van het verplaatsen van de sportvelden en de herstructurering in de Zanderij. Uit deze studie is gebleken dat met het herontwikkelen van het oostelijke sportveld de verplaatsing gefinancierd kan worden en dat de ontwikkeling van het noordelijke veld de herstructurering van de sportvelden in de Zanderij haalbaar maakt.

- Bij Lommerse-Uitendaal leeft de wens om het bedrijf op de noordelijke locatie uit te breiden en zo mogelijk te concentreren, zodat een efficiëntere en modernere bedrijfsvoering kan plaatsvinden en het vrachtverkeer via de Oosteinderlaan het terrein kan op- en afrijden. De zuidelijke locatie komt dan vrij voor herontwikkeling naar woningbouw.

- De bedrijfsvoering op het terrein van Van der Kwaak en Pigeon zal binnen afzienbare tijd worden beëindigd. Dan zal ook deze locatie vrijkomen voor herontwikkeling. Hierbij wordt met name gedacht aan een combinatie van wonen en werken, zoals een woning met kleine bedrijfshal voor een (startende) ondernemer. Van de Kwaak heeft reeds uitgewerkte ideeën over de invulling van het terrein met woon-werkeenheden.

Doel en opzet Kadernota

Het doel van deze kadernota is om een kader te stellen waarmee bij aanvang van het ontwikkelingstraject rekening moet worden gehouden. Hierbij worden de relevante (provinciale, regionale en gemeentelijk) beleidskaders- en aspecten in beeld gebracht en wordt een toetsing hiervan op de locatie gedaan.

Participatie

In het kader van burgerparticipatie zal een participatieplan worden opgesteld om de burgers in een vroeg stadium bij de planontwikkeling te betrekken. Deze participatie zal starten nadat in de herziening van de Provinciale Structuurvisie de (her)ontwikkeling van Hillegom Noord is opgenomen. Voor die tijd lijkt burgerparticipatie nog niet zinvol gezien de ontwikkelingen nu nog onzeker zijn.

2. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk zijn alle relevante beleidskaders kort beschreven. Het gaat om provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Per beleidsstuk is aangegeven wat de essentie is en in welke mate het van invloed is op het plangebied. Steeds is in de laatste alinea de conclusie voor Hillegom Noord beschreven.

Ruimtelijk Perspectief 2030

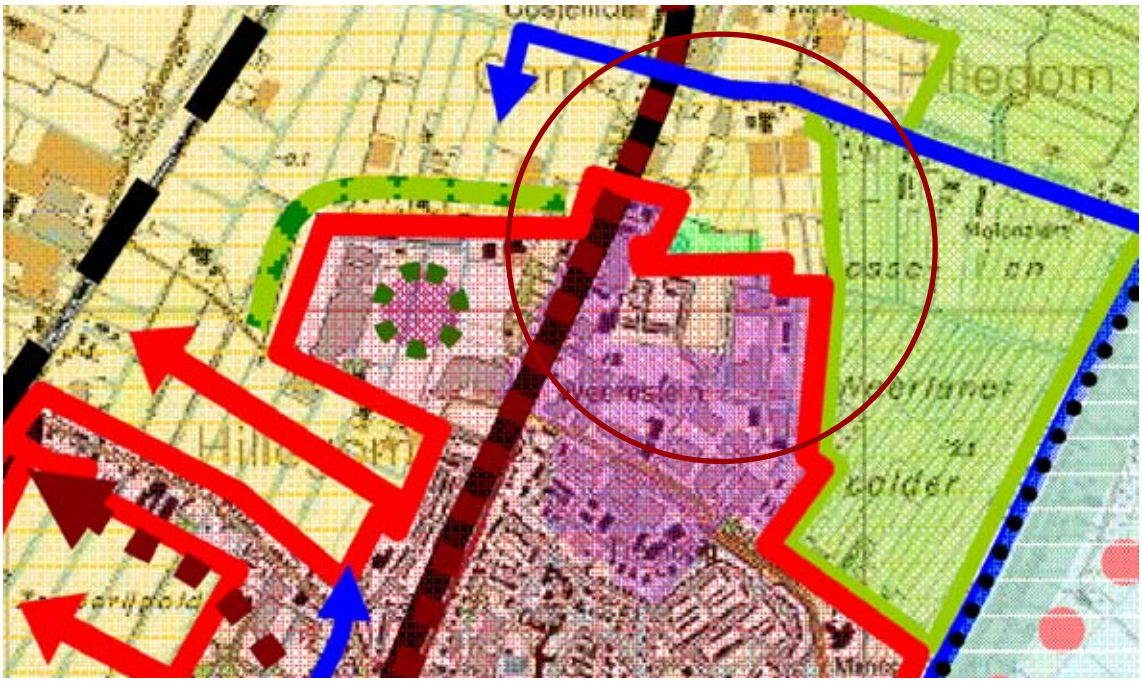
Het ruimtelijk perspectief is een concretisering van de gezamenlijke Strategische visie 2020 van de gemeente Lisse, Hillegom en Noordwijkerhout en is vastgesteld op 12 februari 2008. In het ruimtelijk perspectief wordt gesproken over versterking van de veredelde Greenport. Schaalvergroting en intensivering zijn nodig voor een vitale Greenport, maar kunnen ook een verdere verrommeling en achteruitgang in het open landschap veroorzaken.

Daarom wordt schaalvergroting gestimuleerd in combinatie met de kwaliteitsverbetering van het open landschap. Onderdeel daarvan is sloop van overtollige bedrijfsruimten en kassen met een Ruimte-voor-Ruimte regeling en aanleg van groene landschapselementen. Sprake is van een flexibele aanpak bij compensatie en schaalvergroting/ herstructurering in de Greenport in het kader van de instandhouding van het totale productiegebied voor bollen.

De gemeenten gaan voor een sterke Greenport die goed ontsloten is, waar het uitstekend dorps wonen en prima recreëren is. Daarbij blijft het open landschap in stand, maar is tegelijk ruimte voor vitaliteit en dynamiek. Woningbouw dient tot 2030 met name binnen de rode contour te worden gerealiseerd. Hierbij wordt voorzien in eigen behoefte en die van de omliggende regio. Na 2030 is er ook een bescheiden toename in de woningbehoefte te verwachten.

De drie gemeenten willen naast hun eigen behoefte tevens voorzien in 1500 extra woningen vanuit de regionale behoefte. Om te voorkomen dat locaties onnodig volgebouwd worden met ongewenste ontwikkeling zijn er binnen het plangebied een aantal zoeklocaties opgenomen voor wonen en werken.

Conclusie
De kaart van het Ruimtelijk Perspectief 2030 laat zien dat de gewenste ontwikkelingen deels buiten de rode contour plaatsvinden. Naar verwachting zal in de herziening van de Provinciale Structuurvisie de locatie op verzoek van de gemeenteraad van Hillegom worden opgenomen.
Het bedrijventerrein Horst ten Daal is aangeduid als een gebied waar upgrading en intensivering van het ruimtegebruik mogelijk is.

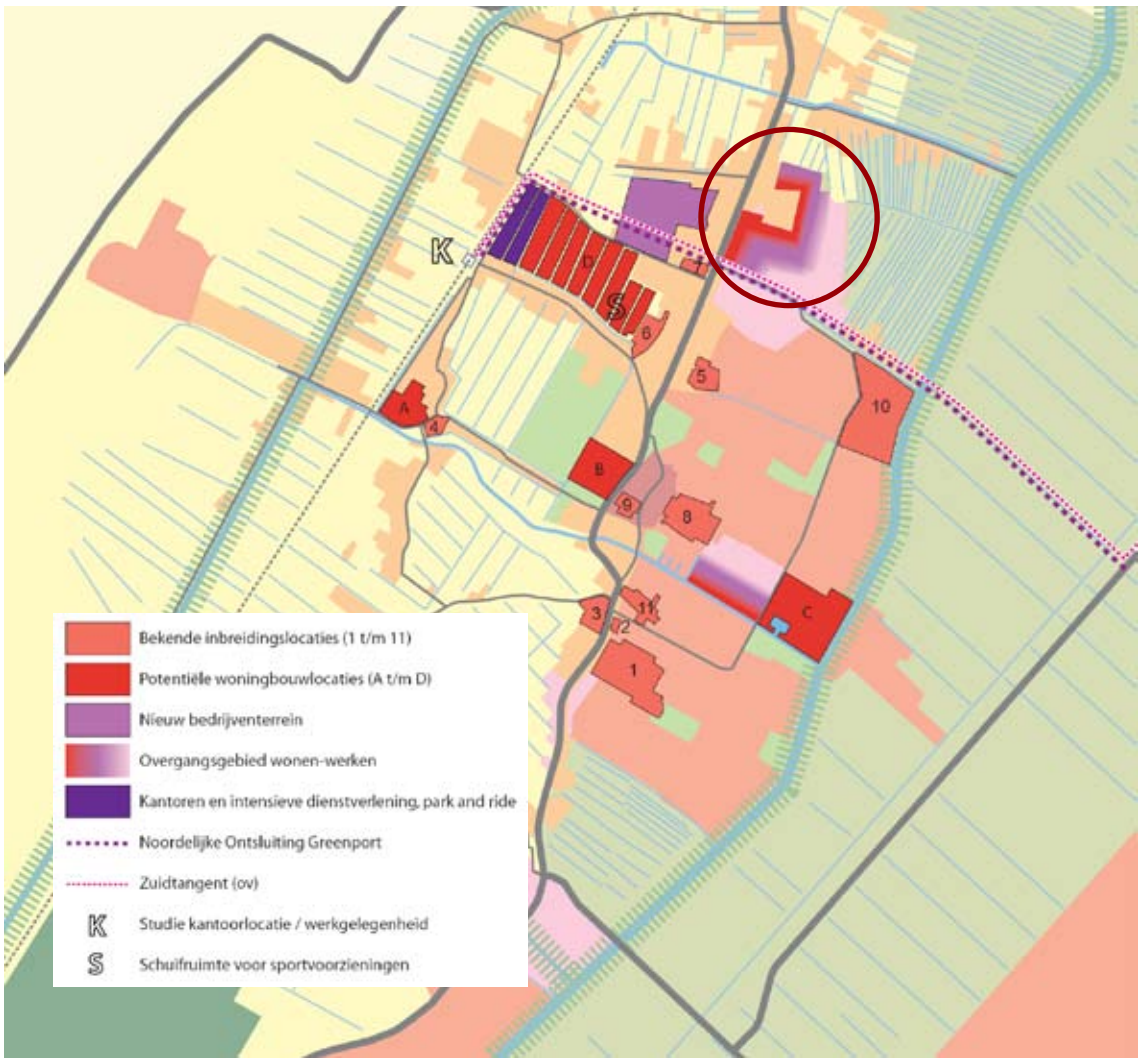


Ruimtelijk Perspectief 2030

- Kwaliteitsverbetering leefomgeving + waterfrontontwikkeling + woningbouw binnen de contour tot 2030 tbv eigen behoefte en omliggende regio
- Transformatie bedrijventerrein naar wonen
- Woningbouw na 2030 niet onmogelijk maken
- Geprojecteerd waterrijk woongebied in Haarlemmermeer tot 2030
- Geprojecteerde woongebieden in de regio
- Upgrading bedrijventerrein en waar mogelijk intensivering ruimtegebruik
- Uitbreiding 20 ha netto duurzaam bedrijventerrein tot 2030 in groene setting
- Reservering uitbreiding bedrijventerrein na 2030
- Uitbreiding recreatieve voorzieningen
- Aanleg robuuste groene rand van stedelijk gebied
- Zoekgebied van 75 ha voor omzetting grasland naar bollengrond ter compensatie van onttrekking bollengrond voor 20 ha bedrijventerrein
- Open houden agrarisch gebied; ontwerp van alternatieve inrichtingsstrategie in geval landbouw terugtreedt
- Versterking "veredelde" Greenport
- Behoud open oriëntatie strandwallenlandschap

Gemeentelijke structuurvisie Hillegom (2008)

De gemeenteraad van Hillegom heeft op 11 december 2008 haar structuurvisie vastgesteld. Hierin staat onder andere aangegeven waar de potentiële woningbouwlocaties liggen. Ook het plangebied Hillegom Noord is aangegeven als potentiële woningbouwlocatie. Het totale gebied kan dan worden omgezet naar bedrijventerrein, aansluitend op het bestaande bedrijventerrein, of naar een combinatie van wonen en werken, om een goede overgang naar Patrimonium en de Weeresteinstraat te kunnen maken. In de gemeentelijke structuurvisie wordt voor de locatie uitgegaan van circa 80 woningen.



Voorkeursmodel Gemeentelijke Structuurvisie

Conclusie

Woningbouwontwikkeling in Hillegom Noord past binnen de uitgangspunten van de Gemeentelijke structuurvisie Hillegom. Er wordt gesproken over een combinatie van wonen en werken om zo een goede ruimtelijke en functionele overgang te creëren. Voor de sportvelden wordt in de structuurvisie aan bedrijvigheid gedacht terwijl de huidige plannen uitgaan van woningbouw om zo de uitplaatsing van de sportvelden financieel haalbaar te maken. Gezien het uitplaatsen van de sportvelden financieel neutraal moet gebeuren is een verdichting in het gebied noodzakelijk. Het aantal van 80 woningen, zoals genoemd in de Gemeentelijke Structuurvisie, zal omhoog moeten worden bijgesteld om de ontwikkelingen, met name de herstructurering van de sportvelden, financieel haalbaar te maken.

Regionale structuurvisie Holland Rijnland

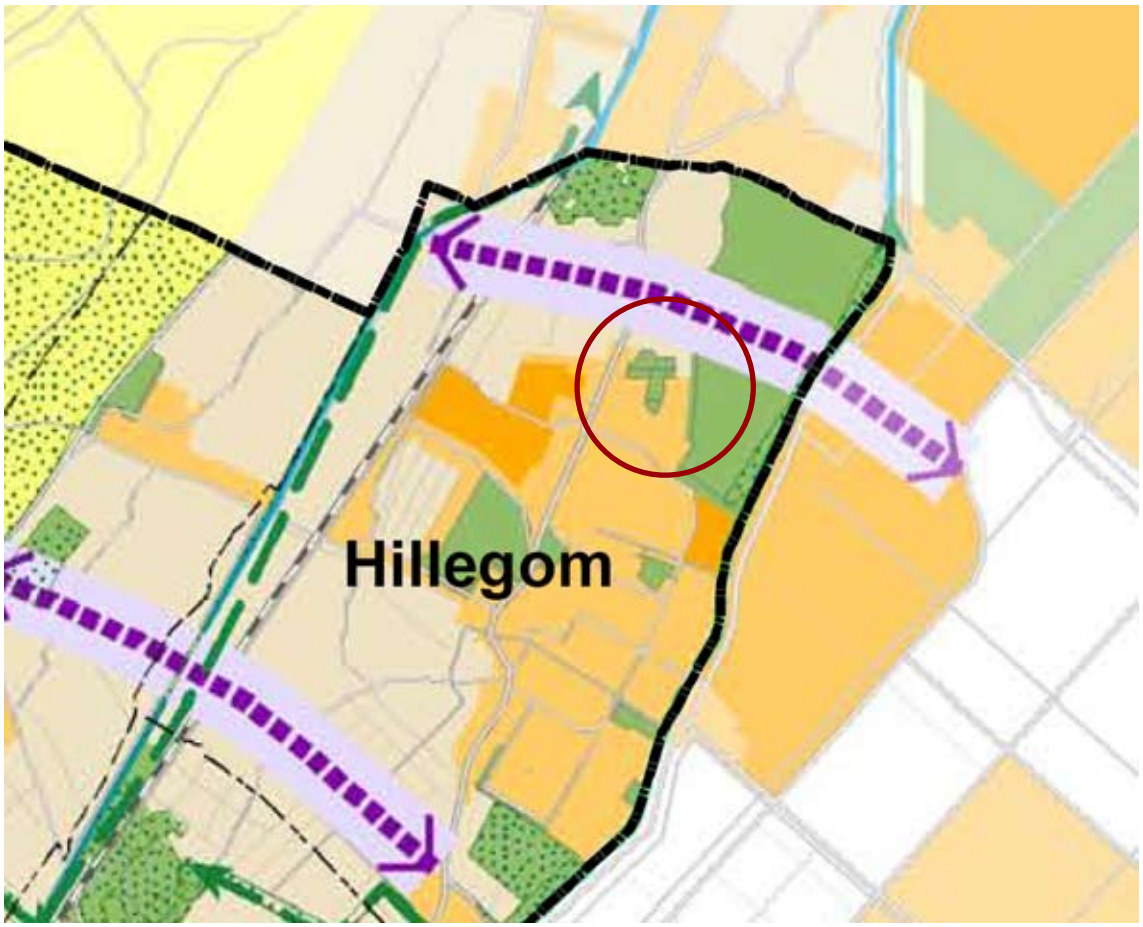
Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van vijftien gemeenten. De regionale structuurvisie (RSV) heeft geen wettelijk karakter, omdat regio's niet verplicht zijn een structuurvisie op te stellen. De besluiten in deze visie zijn leidend voor structuurvisies en nota's van de gemeenten. De structuurvisie is vastgesteld door het Algemeen bestuur van Holland Rijnland. Daarmee hebben de deelnemende gemeenten zich verbonden en moeten zij, als ze willen afwijken van de afspraken in de visie, op regionaal niveau een oplossing vinden. Voor het grondgebied van Hillegom is de gemeentelijke structuurvisie leidend geweest.

In deze visie worden zeven kerndoelen nagestreefd, waaronder de ontwikkeling van de regio als topwoongebied. Dit resulteert in 33.000 nieuwe woningen in de regio waardoor een gedifferentieerd woningaanbod moet ontstaan. Er is een ontwikkeling en verbetering van het woningbestand gewenst op basis van een tekort van 1,5 %. Hiermee beoogt de regio groei door slim, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte door middel van inbreiding en herstructurering. Bij deze ontwikkelingen is de kwaliteit van de woonomgeving een harde randvoorwaarde.

Daarnaast is het openblijven van De Bollenstreek een kernpunt. Voor de Bollenstreek is gesteld dat hoeveelheid bollengrond gelijk blijft op 2.625 hectare en binnen de Greenport wordt ten minste 158 hectare natuurgebied beschermd en de verrommelde bebouwing in het open landschap wordt verwijderd. Ander relevant kernpunt is kennis en Greenport als speerpunten voor economische ontwikkeling. Dit bevat onder andere de uitbouw van de internationale kracht van de Greenport.

De visiekaart van de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland (hiernaast afgebeeld) geeft de bestaand situatie in Hillegom Noord weer. De op handen zijnde ontwikkelingen zijn in dit kaartbeeld (nog) niet meegenomen. Het zoekgebied voor de Noordelijke Ontsluiting Greenport (NOG) over de Oosteinderweg is een belangrijk bovenregionaal project wat in de nabijheid van de locatie speelt.

Conclusie
Voor wat betreft het plangebied Hillegom Noord past het ontwikkelen van woningbouw binnen het stedelijk gebied bij de kernpunten van de Regionale Structuurvisie. Het behoud van het aantal hectaren bollengrond, gezien de verplaatsing van Lommerse Uitendaal, moet daarbij nog specifiek worden bekeken.



Legenda

- Stedelijk centrum
- Stedelijk gebied
- Uitbreiding stedelijk gebied
- Glastuinbouwgebied
- Transformatiegebied glastuinbouw
- Veenweidelandschap
- Bollenlandschap
- Coulissenlandschap
- Duinen/Strand
- Water
- Recreatie-/natuurgebied
- Uitbreiding recreatieve functie
- Ecologische Hoofdstructuur
- Kennischuster

Bovenregionale projecten

- RijnGouwelijn (tracé nader vast te stellen)
- Rijnlandroute (tracé nader vast te stellen)
- NOG-route (zoekgebied)
- NRR-route (zoekgebied)
- Overige infrastructuur (zoekgebied)
- Groene verbinding
- Vaarwater

- Regio Holland Rijnland
- Grens Plangebied
- Gemeentegrenzen

Visiekaart Regionale Structuurvisie 2020

Structuurvisie Thema Wonen en Uitvoeringsprogramma (2009)

Met het vaststellen van haar structuurvisie wil de gemeente deze visie vertalen naar locaties en met belanghebbenden hierover (exploitatie-)afspraken maken. In de Structuurvisie thema Wonen en Uitvoeringsprogramma 2009 is de kwalitatieve richting voor locatieontwikkeling uitgewerkt. Dit biedt een stevige onderbouwing voor het gesprek met ontwikkelaars en een belangrijk en realistisch richtinggevend kader voor bestemmingsplannen. Met name wordt richting gegeven aan woonwensen, doelgroepen, woonkwaliteiten, woontypologieën, etc.. Bij locatieontwikkeling dient rekening te worden gehouden met deze thema-uitwerking van de structuurvisie. De Structuurvisie thema Wonen en Uitvoeringsprogramma 2009 is vastgesteld op 8 oktober 2009.

De plannen voor de locatie Horst ten Daal zijn 'zacht', dat wil zeggen globaal. In het uitvoeringsprogramma thema wonen worden voor deze locatie 40 woningen genoemd. Voor de 40 eengezinswoningen is een differentiatie gegeven van vijf woningen <150.000 , vijf tussen 150.000 en 200.000, vijf tussen 200.000 en 250.000 en 25 >250.000. In de structuurvisie past uitgegaan van de concentratie van de sportvelden naar sportpark Zanderij. Als basis voor de bovenstaande aantallen is uitgegaan van een kleiner plangebied dan in deze kadernota vanuit wordt gegaan. Onlangs is voor de herontwikkeling van 't Zand (Berbee) in Hillegom is door de raad besloten dat er, in afwijking op het Uitvoeringsprogramma, 30% sociaal gerealiseerd moet worden. Voor het plangebied Hillegom Noord wordt in aansluiting hierop uitgegaan van 30% sociaal.

Conclusie
Gezien er in de structuurvisie en de uitwerking Thema Wonen gesproken wordt over 'zachte' plannen, kan een eventuele uitwerking op andere aantallen en differentiatie uitkomen. Dit moet dan uiteraard goed onderbouwd worden. Voor Hillegom Noord wordt uitgegaan van 30% sociaal.

Regionaal Groenprogramma 2010-2020 (2010)

Het regionaal groenprogramma van Holland Rijnland is vastgesteld op 17 februari 2010. In het Regionaal Groenprogramma worden de groene ambities van de regio, zoals verwoord in de Regionale Structuurvisie, verder uitgewerkt in een visie, doelstellingen en een uitvoeringsstrategie.
Gemeenten toetsen ruimtelijke ingrepen aan kwaliteitseisen voor het landschap en recreatief medegebruik. De kwaliteit van het groen binnen het ruimtelijke plan moet worden beschreven aan de hand van de verschillende functies van groen. Hierbij wordt aangesloten bij het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw van de Milieudienst West-Holland dat alle gemeenten in Holland Rijnland hebben vastgesteld. Dit instrument is bedoeld om de milieuambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen. Het beleidskader en de ambitietabel worden toegepast bij projecten van meer dan tien woningen en/of één hectare grondoppervlak en/of 5.000 m² bedrijvigheid per hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd en staat voor people, planet, profit. Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid.

Voor het plangebied in Hillegom Noord zijn de volgende kwaliteitseisen relevant:

- Werken conform het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw, waarbij de ambitietabel de volgende basisambitie definieert voor groen, water en natuur:
  - Voor bedrijfsterreinen geldt dat 15-25 procent van de oppervlakte uit groen bestaat.
  - Per woning of 300m² bedrijfsterrein geldt een norm van 0,9 boom.
  - Per woning of 300m² bedrijfsterrein geldt een norm van 50-75 m² openbaar groen
  - Differentiatie van groengebieden bij nieuwbouw.
- Aandacht voor beleving en kwaliteit van water in de wijk of de polder.
- Aandacht voor groen op en aan de rand van bedrijventerreinen, infrastructuur en woningbouw.
- Aandacht voor landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen, infrastructuur en woningbouw.

Conclusie
Bij de herontwikkeling van het plangebied moet voldaan worden aan de kwaliteitseisen uit het Regionaal Groenprogramma. De gemeente Hillegom heeft deze groen-blauwe toets vastgesteld als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

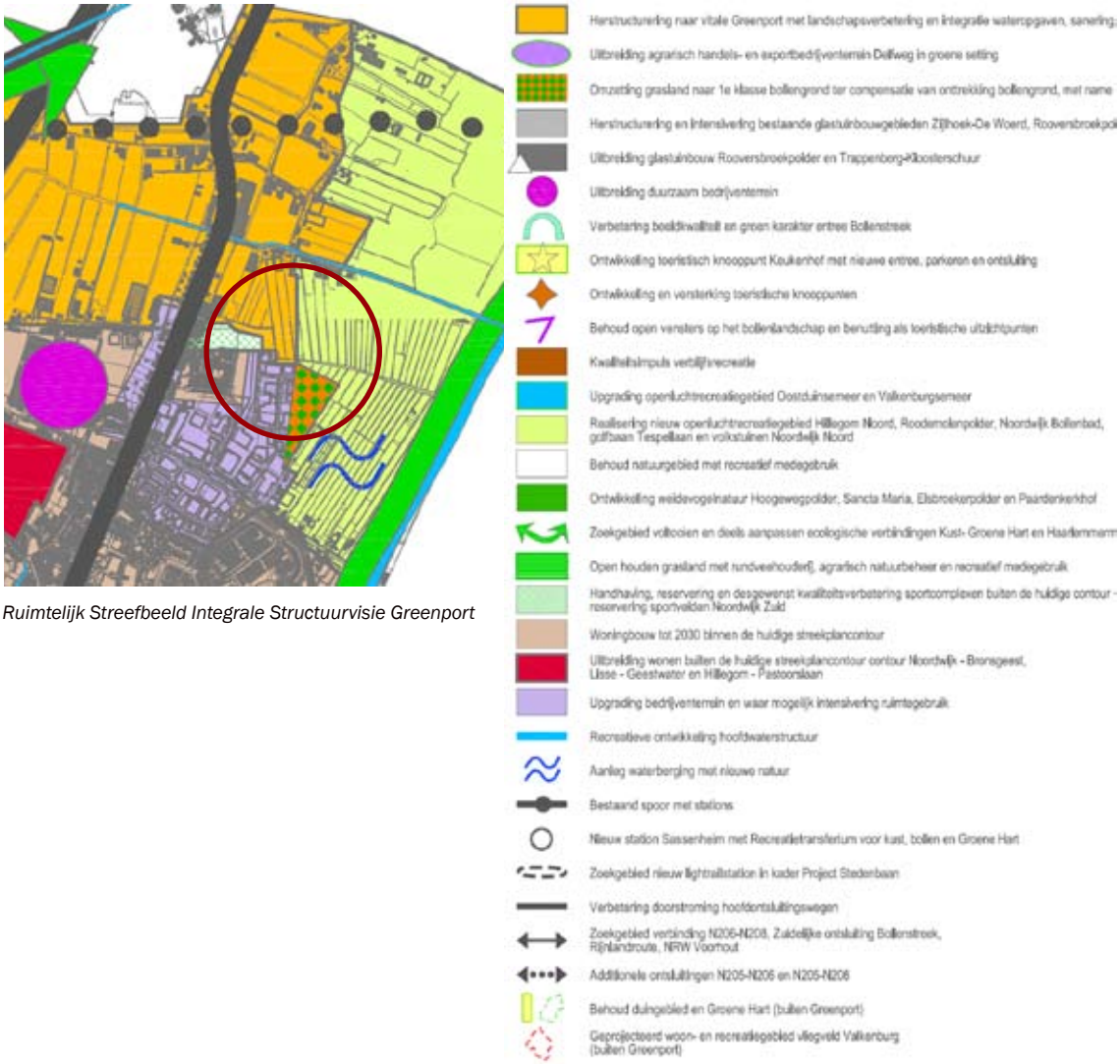
Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport

De intergemeentelijk structuurvisie (ISG) kan gezien worden als een deeluitwerking van de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland. De Regionale Structuurvisie Holland Rijnland heeft geen wettelijk karakter zoals de wettelijk verplichte, zelfbindende structuurvisies van gemeente, provincie en Rijk. In tegenstelling tot de Regionale Structuurvisie heeft de Intergemeentelijke Structuurvisie voor de Duinen Bollenstreek, na vaststelling door de gemeenteraden, voor de gemeenten wel een zelfbindend karakter. Alle beschikbare documenten, zoals structuurvisies, bestemmingsplannen en gebiedsuitwerkingen zijn in deze intergemeentelijke structuurvisie meegenomen. en aanzien van het aspect wonen wordt in de ISG het uitgangspunt gesteld dat de eigen behoefte en de regionale behoefte zoveel als mogelijk binnen de streekplancontouren komt. Er dient te worden voorzien in 1.500 woningen in het kader van de regionale behoefte. 500 woningen op de woningbouwlocatie Pastoorslaan te Hillegom en 1000 woningen binnen de rode contouren van Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout, conform het Ruimtelijk Perspectief 2030 (zie volgende paragraaf). De extra woningbouwopgave is een wenselijke impuls voor de sociaal economische vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de gemeenten.

Uit het ruimtelijk streefbeeld behorende bij de ISG blijkt dat een deel van de gronden binnen het plangebied vallen onder de aanduiding 'herstructurering naar vitale Greenport'. Binnen deze aanduiding is gesteld dat er herstructurering naar een vitale Greenport met landschapsverbetering en integrale wateropgaven, sanering en schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex plaatsvindt.
In de Greenport Duin- en Bollenstreek is de ruimte schaars. Versnippering van bollenbedrijven in het landschap moeten met herstructurering worden tegengegaan. Primaire productiebedrijven zijn sterk lokaal en grondgebonden. Daarom is het op tijd reserveren en garanderen van voldoende schuifruimte noodzakelijk. De herstructureringsambitie creëert kansen om ook de kwaliteitsimpuls voor het landschap te realiseren. Dit kan door op strategische plaatsen de openheid te herstellen en verrommeling tegen te gaan. Binnen dit gebied moet per AHE (agrarisch handels- en exportbedrijf) worden bezien of een uitbreiding onder voorwaarden ter plekke mogelijk is en of die past in het landschapsperspectief. Voor het gebied is een gemeentelijke visie voor de Polders opgesteld waarin nadere (landschappelijke) eisen ten aanzien van het gebied zijn vastgesteld.

Om het herstructureringsproces te financieren is in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek afgesproken om 500 Offensiefwoningen (dun en duur) op een plek buiten de contouren de bouwen. Het voornemen is om 60 procent van die woningen te concentreren op enkele locaties in de Greenport.

Uitgangspunt voor de financiering van de totale vitaliseringsopgave van de Greenport Duin- en Bollenstreek is te streven naar maximale regionale financiële verevening tussen winstgevende en verlieslijdende projecten. Dit kan door zelf de projecten uit te voeren en winsten en verliezen binnen de op te richten Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) te verevenen. In de verkenningen voor het nog op te stellen Meerjarenprogramma is voor het fonds een indicatieve kostendekkende bollencompensatiebijdrage berekend van 40 euro per vierkante meter 1e klas bollengrond.



Ruimtelijk Streefbeeld Integrale Structuurvisie Greenport

Conclusie:

De beoogde herontwikkeling van Hillegom Noord past binnen de doelstelling van het ISG. Voor het onttrekken van 1ste klas bollengrond ten behoeve van een andere functie moet een bollencompensatiebijdrage betaald worden. (ca. €40,- per m2). Dit wordt bepaald in een overeenkomst met de GOM. De ontwikkeling van het (bollengerelateerde) bedrijf Lommerse Uitendaal op één locatie omvat uitbreiding en concentratie van bedrijvigheid waardoor verrommeling tegen wordt gegaan. Met de ontwikkeling van Lommerse Uitendaal op de noordelijke locatie ontstaat de mogelijkheid om binnen het ISG aan de Weerensteinstraat offensiefwoningen te realiseren.

Provinciale Structuurvisie ‘ Visie op Zuid Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte’ (2010)

De provincie heeft een integrale structuurvisie voor de ruimtelijke ordening ontwikkeld: ‘ Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte’. In de visie omschrijft de provincie haar doelstelling en provinciale belangen. Het doel van de visie is om duidelijk te hebben doe de ruimtelijke ontwikkeling er tot 2040 uit komt te zien. Om zodoende, met hulp van inwoners en betrokken partijen, het toekomstbeeld van de provincie in te vullen. De kern van de visie is ‘ Een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk realiseren. Hierin is het goed wonen, werken en leven voor de inwoners. Deze toekomstige ruimtelijke inrichting versterkt de economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor natuur en water zijn kenmerkend voor de provincie. Een brede landbouw is drager van het landschap’.

In de structuurvisie zijn tevens de ambities vastgelegd. Relevant ten aanzien van Hillegom Noord zijn de ambities op het gebied van wonen en het transformeren van bedrijventerreinen. Het beleid heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat als doel. Dit wil men bereiken door een aantrekkelijk aanbod-van woonmilieus en voorzieningen. Het accent ligt hierbij op stedelijke herstructurering en transformatie met het oog op verschillende woonmilieus. Het doel voor 2020 is een betere afstemming tussen vraag en aanbod in woonmilieus. In de structuurvisie is een woonmilieubalans opgenomen, die grote tekorten laat zien in centrumstedelijke, groenstedelijke en landelijke woonmilieus. Voor alle stedelijke ontwikkelingen geldt dat eerst dient te worden gekeken naar het intensiveren van gebruik en vervolgens moet worden nagegaan of de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter gebruikt kan worden. Intensiveren houdt in het combineren van verschillende functies, zoals een mix van werken en wonen. Herstructurering biedt de mogelijkheid om functies te herschikken in het kader van intensiveren. Met herstructurering en transformatie kan de milieukwaliteit worden verbeterd. In het geval van Hillegom Noord gaat het met name om geluidhinder en onveilige situaties. Een schone en veilige leefomgeving zijn van belang om het internationale profiel van het stedelijke netwerk te behouden en te ontwikkelen.

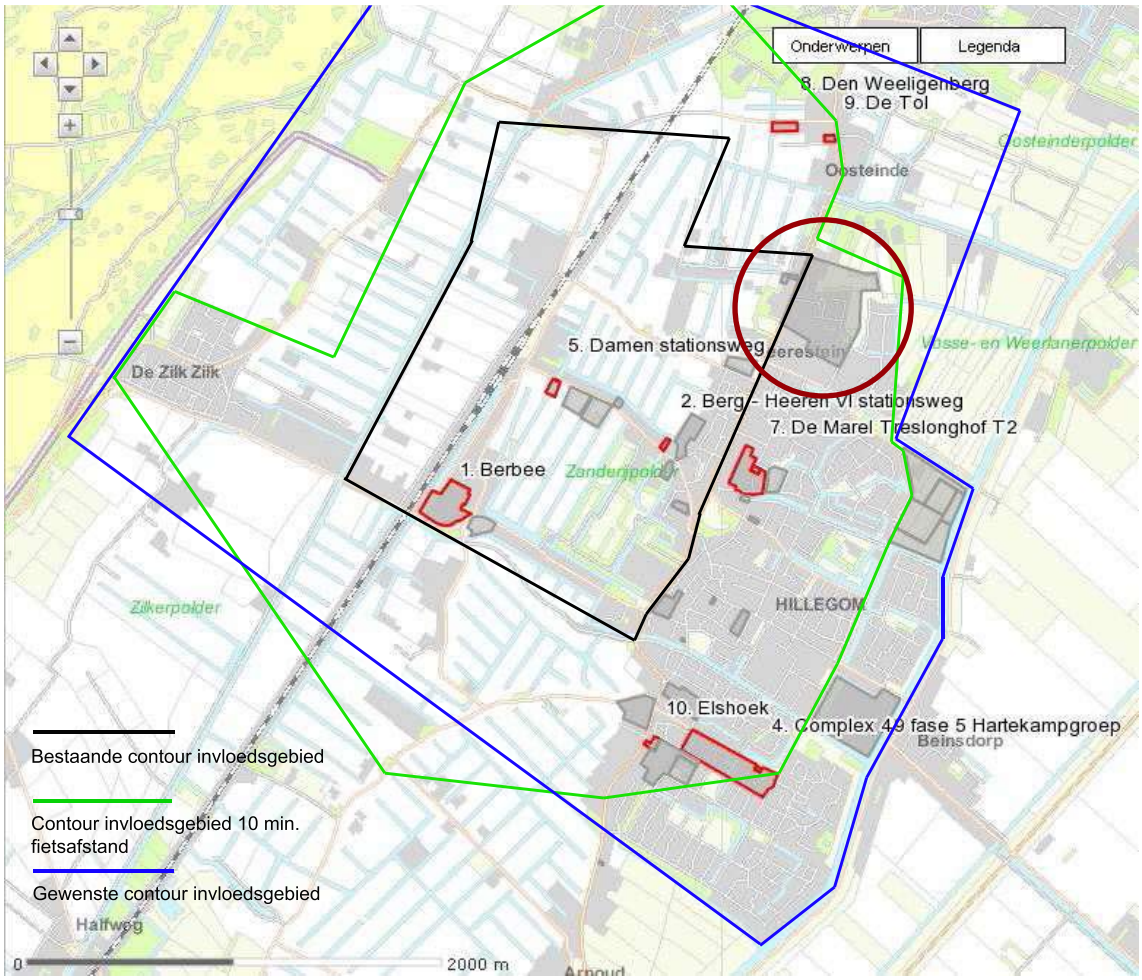
Functiekaart eerste herziening Provinciale Structuurvisie Zuid Holland (nog niet vastgesteld)

Conclusie:

Op verzoek van de gemeenteraad van Hillegom hebben Gedeputeerde Staten in het Ontwerp 1ste herziening Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte de transformatie van het plangebied Hillegom-Noord tot woningbouw inmiddels opgenomen. Het plangebied dat hierin is aangeven wijkt echter af van de gewenste ontwikkelingen, waar ook de noordelijke sportvelden toe behoren. Deze vallen nu buiten de rode contour. De gemeente heeft in een zienswijze aangegeven wat de juiste contour van de planontwikkeling is. Naar verwachting zal het zuidelijke deel van de plancontour worden overgenomen, de noordelijke plancontour met het noordelijke sportveld is nog onzeker. Vaststelling zal naar verwachting in februari 2011 plaatsvinden.

Stedenbaan

Stedenbaan richt zich op het beter benutten en versterken van bestaande steden en dorpen en bestaande infrastructuur van het hoofdrailnet van de Zuidvleugel. Dit door het in samenhang realiseren van een beter treinproduct: sneller, frequenter, gelijkvloerse instap, beter voor- en natransport naar en van stations (ketenmobiliteit) en een beter en intensiever grondgebruik nabij stations.



De Stedenbaanpartners (overheden, NS en ProRail) bewaken de uitvoering van Stedenbaan door middel van uitvoeringsafspraken die worden gevolgd met behulp van de jaarlijkse Stedenbaanmonitor. Het Stedenbaantraject bestaat uit de 'Oude lijn' van Hillegom en Sassenheim via Leiden, Den Haag en Rotterdam naar Dordrecht en de zogenaamde 'Goudse lijnen' tussen Gouda en Den Haag en tussen Gouda en Rotterdam. De kaart laat zien welk invloedsgebied station Hillegom heeft. De gebieden binnen de blauwe contour liggen op minder dan 10 minuten fietsen van het station. De gemeente Hillegom heeft op 5 november 2010 het verzoek ingediend om de contour op te rekken naar de voorgestelde blauwe lijn. Ambtelijk is men hiermee akkoord, bureau Stedenbaan moet hier nog over beslissen.

Conclusie

Het plangebied Hillegom Noord ligt binnen de invloedsfeer van station Hillegom en daarmee binnen het invloedsgebied van de Stedenbaan. In de vastgestelde gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek van de Provinciale Structuurvisie (16-5-2006) is gesteld dat de 1500 nieuwe woningen voor Hillegom binnen de invloedssfeer van de Stedenbaan moeten liggen. Met het oprekken van de contour komen alle inbreidingslocaties van Hillegom en de Zilk binnen de invloedssfeer te liggen en wordt voldaan aan de afspraken uit de gebiedsuitwerking.

Hillegoms Verkeers- en vervoersplan (2009)

In het HVVP geeft de gemeente Hillegom haar visie ten aanzien van verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. Voor deze thema's worden in het verkeers- en vervoersplan verschillende uitwerkingen gegeven, waaronder Duurzaam Veilig, het fietsverkeer stimuleren, het stimuleren en optimaliseren van het openbaar vervoer, voldoende parkeerruimte en aandacht voor milieu in de vorm van het milieubeleidsplan, geluidsplan en luchtkwaliteit. Voor nieuwe ontwikkelingen dient dan ook aandacht te worden besteed aan en dienen afwegingen te worden gemaakt op basis van deze thema's binnen het verkeers- en vervoersplan.

Conclusie

Voor de herontwikkeling van Hillegom Noord dient rekening te worden gehouden en ingespeeld te worden op onder andere de ligging van het gebied ten opzichte van de bushaltes, de aansluiting van het gebied op de omliggende wegen, Horst ten Daallaan en Weeresteinstraat, een goede verkeersveiligheid en voldoende parkeerplaatsen. Voor het parkeren is de normering van de CROW van toepassing welke genoemd staat in het HVVP.

Milieubeleidsplan 2008-2011 Hillegom, Lisse, Noordwijkerhout (2008)

De gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout hebben een gezamenlijk milieubeleidsplan. Dit milieubeleidsplan is geschreven voor de periode van 2008 tot en met 2011. Met dit milieubeleidsplan willen ze werken aan behoud en verbetering van de milieukwaliteit in de gemeente en een bijdrage leveren aan het oplossen van milieuproblemen op grotere schaal. Daarnaast is het milieubeleidsplan bedoeld als een kader voor toekomstige besluiten. In het milieubeleidsplan zijn de ambities benoemd. Bij besluiten over ontwikkelingen en activiteiten binnen de gemeenten gelden deze ambities als richtinggevend kader. Het milieubeleidsplan in een belangrijk onderdeel voor de gemeente Hillegom bij de samenwerking tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Er zullen afspraken gemaakt moeten worden over de invulling van het plan. Hieronder zijn de belangrijkste relevante ambities voor Hillegom Noord weergegeven:

- Inbreiding van nieuwe woningbouw;
- Uitplaatsing van hinderlijke bedrijvigheid uit het stedelijk gebied;
- Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw (2010) (waarin o.a. politiekeurmerk);
- Regionaal DuBoPlus Richtlijn West Holland 2008-2012 (2008);
- Regionaal Klimaatbeleid 2007

Conclusie

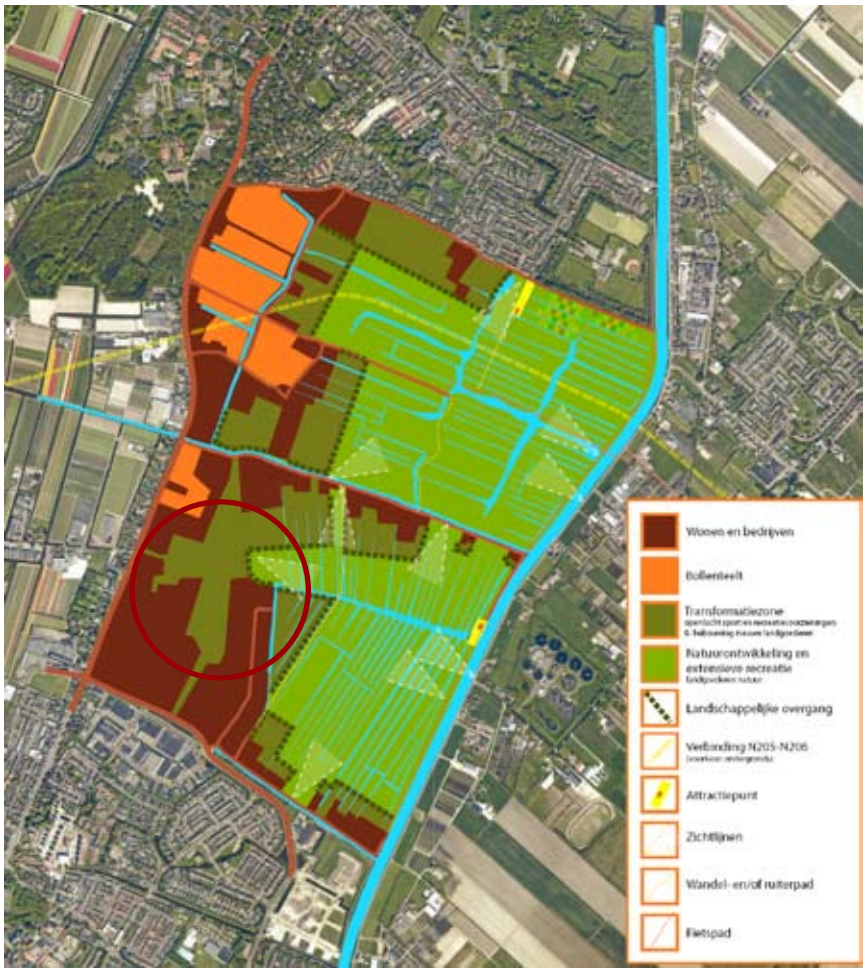
De gewenste ontwikkeling past binnen het milieubeleidsplan. Hinderlijke bedrijvigheid wordt uitgeplaatst om plaats te maken voor minder belastende bedrijven en woningbouw. De gemeente Hillegom en ontwikkelende partijen maken in het vervolgtraject afspraken over duurzame prestaties. In hoofdstuk 3 zijn deze eisen nader omschreven in de paragraaf duurzaamheid.

Gebiedsvisie de Polders

De concept gebiedsvisie voor de Polders is opgesteld begin 2010. Aanleiding voor het opstellen van de visie is een initiatief om in de noordoosthoek van het plangebied een natuur- en recreatiegebied met woonfunctie te realiseren. De visie heeft als doel de landschappelijke kwaliteiten te benadrukken en te behouden. De gebiedsvisie is nog niet vastgesteld omdat er op onderdelen nog discussie bestaat Dit betreft onder andere het onderzoeksgebied van de Noordelijke Ontsluiting Greenport. e In de gebiedsvisie is de Noordelijke Ontsluiting Greenport niet over de Oosteinderweg ingetekend, maar noordelijker, omdat dit landschappelijk de voorkeur heeft. Ook de gemeenteraad heeft de voorkeur voor deze variant uitgesproken. Naar verwachting zal de gebiedsvisie in 2011 worden vastgesteld.

Conclusie

Gezien het gehele plangebied Hillegom Noord als transformatiezone of wonen en bedrijvigheid wordt aangeduid, zijn er vooralsnog geen tegenstrijdigheden of belemmeringen met de gebiedsvisie.

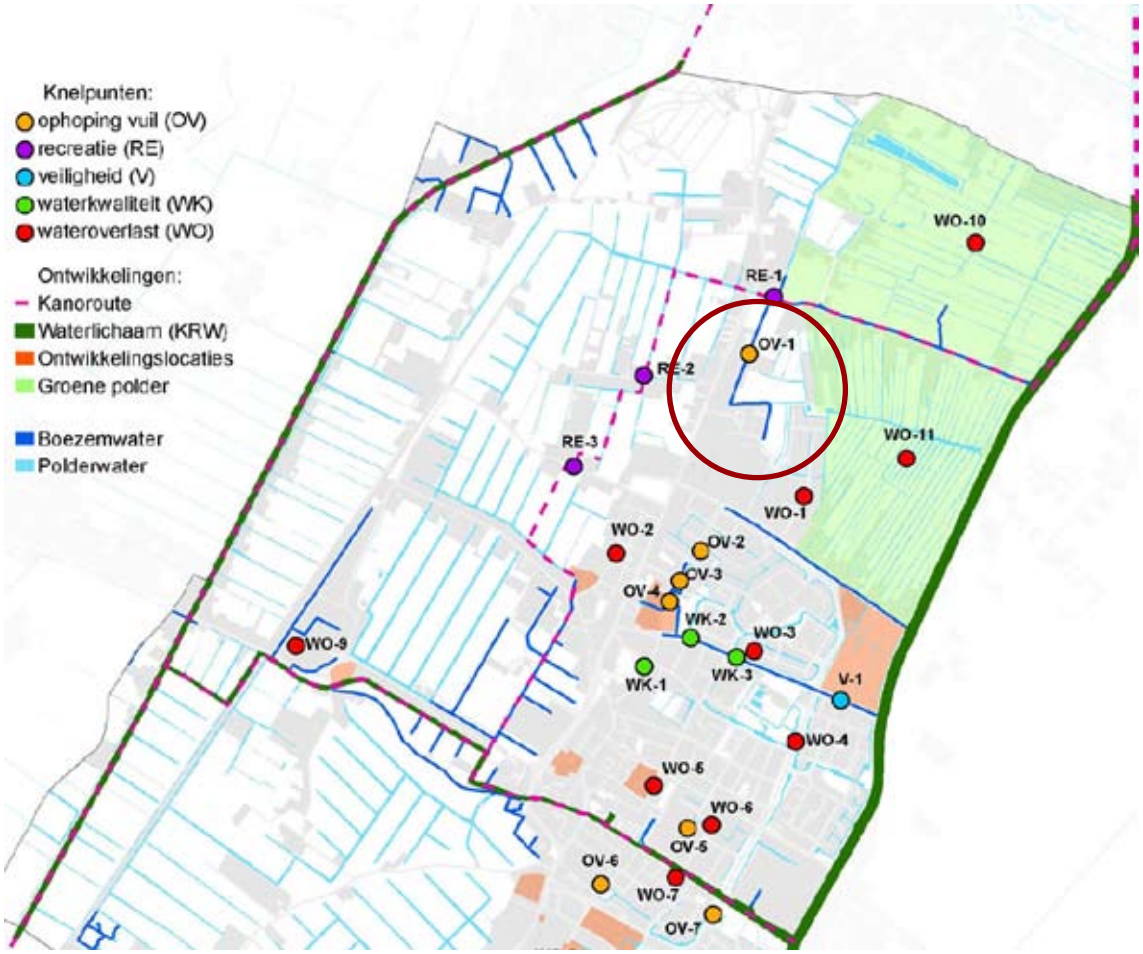


Ontwikkelingsmodel 'de Polders' Groen genoegen

Stedelijk Waterplan

De gemeente Hillegom heeft een Stedelijk Waterplan 2009-2013 op laten stellen waarin de ambities, ruimtelijke ontwikkelingen en problemen in samenhang worden beschouwd. Er is een integrale (ruimtelijke) visie op het grondwater, oppervlaktewater en riolering geformuleerd en er is een concreet maatregelenpakket voor de realisatie opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om water van het begin af aan mee te nemen in de planvorming, om dat te waarborgen is de watertoets in het leven geroepen. Daarbij moet worden gedacht aan verschillende waterthema's, zoals waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw oppervlaktewater. Ruimtelijke ontwikkelingen bieden ook kansen om het bestaande watersysteem te verbeteren. De ambitie is ruimtelijke ontwikkelingen te benutten om het bestaande watersysteem te verbeteren. Dit kan door het toekomstbeeld voor het watersysteem en gewenste waterverbindingen op kaart te zetten en de kansen bij de bekende ruimtelijke ontwikkelingen te benoemen. Daarnaast is het belangrijk dat de watercoördinator binnen de gemeente in een zo vroeg mogelijk stadium meedenkt met de ruimtelijke ordenaar.

Op de kaart met de knelpunten in het watersysteem hieronder is de duiker bij Lommerse Uitendaal aangegeven. Onder het bedrijventerrein ligt een lange duiker die slecht bereikbaar is en lastig te onderhouden.

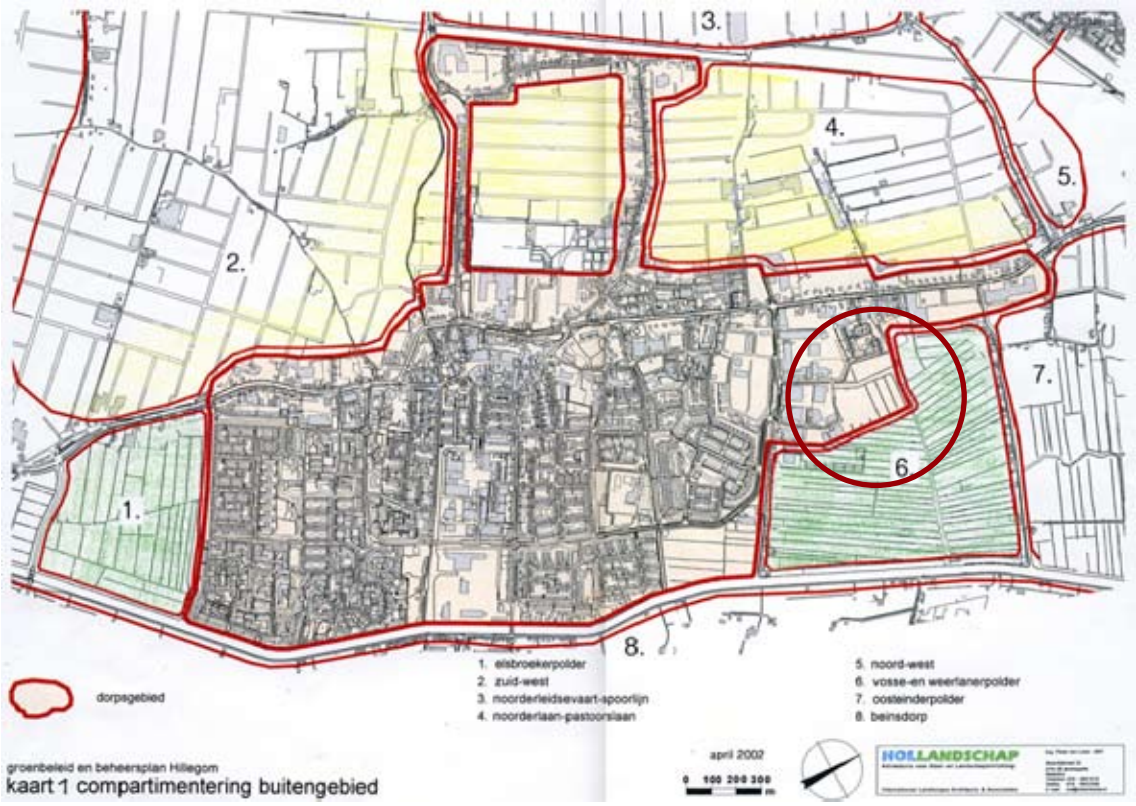


Conclusie

Bij de planontwikkeling van Hillegom Noord moet in een vroeg stadium met de waterbeheerders overlegd worden. De bestaande problematiek met de lange duiker in het plangebied kan worden meegenomen in de planvorming.

Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan uit 2002 is opgesteld om de groene ruimtelijke kwaliteit voor de toekomst te kunnen waarborgen. De groenvisie voor Hillegom bestaat, gezien vanuit de opbouw van de gemeente, uit twee belangrijke onderdelen: de randen van het buitengebied rondom Hillegom en de bebouwde kom. De kaart in het groenbeleidsplan laat zien dat een deel van de sportvelden in compartiment Vosse- en Weerlanerpolder liggen. Dit is een veenweidepolder, erg versnipperd en moeilijk waarneembaar door de dichte, bebouwde randen. De overgang van het gebied wordt sterk beïnvloed door de bedrijfsgebouwen, dan wel de uitstraling hiervan. Als advies voor het poldergebied worden de volgende punten genoemd. Relevant voor het plangebied zijn het behouden en zelfs versterken van de karakteristieke elementen van de polders, zoals openheid en doorzichten. Het inkaderen van bebouwing versterkt de openheid en kan ook de aanwezige natuurwaarden in het gebied beschermen. Verder is het belangrijk dat vanuit Hillegom doorzichten gecreëerd en versterkt worden om de relatie met het buitengebied te vergroten en moet er een betere fietsontsluiting richting Bennebroek komen, die door de begeleidende beplanting eveneens de ecologische structuur kan versterken. De Weerlaan is onderdeel van de groenstructuur door de laanbeplanting met een landschappelijk karakter. De sportvelden van Sizo zijn aangegeven als parkachtig groen.



Conclusie

Het groenbeleidsplan doet geen concrete uitspraken ten aanzien van de inrichting van nieuwe woongebieden. Voor het plangebied is met name de overgang naar het open landschap van belang. Een zorgvuldige groene inrichting van de randen met aandacht voor de landschappelijke onderlegger en ecologie is van belang. Bestaande waardevolle groene elementen moeten zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. In deze kadernota is uitgegaan van meer woningen op de sportvelden.

Speelruimteplan “Buiten spelen, ja leuk!”

In het Speelruimteplan van de gemeente Hillegom wordt de relatie gelegd tussen de leeftijd van de jeugd en de directe aanwezigheid van speelvoorzieningen en demografische ontwikkelingen. De jeugd wordt in drie groepen ingedeeld, namelijk: kind (0-5 jaar), jeugd (6-11 jaar) en jongeren (12-18 jaar). Afhankelijk hoe invulling wordt gegeven aan een gebied dient een inschatting te worden gemaakt van het kinderaantal in de verschillende leeftijdscategorieën. Daarop wordt de invulling van de speelvoorzieningen en de keuze voor een bepaalde leeftijdsgroep gebaseerd. Bij de invulling van een formele speelplek gaat de voorkeur uit naar het gebruik van duurzame materialen met gevarieerde speelmogelijkheden.

Conclusie
Bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan moet worden voldaan aan de eisen ten aanzien van speeltoestellen- en plekken uit het speelruimteplan. Het aantal en type speeltoestellen- en plekken is afhankelijk van het (te verwachten) kinderaantal en leeftijdscategorieën in de nieuwe woonwijk.

Sportvisie Niemand Buitenspel (2009)

De gemeente Hillegom vindt het belangrijk dat zoveel mogelijk mensen kunnen sporten en van sport genieten. Sporten moet voor iedereen mogelijk zijn. Voor de gemeente Hillegom staat niet de prest atie centraal maar gaat het erom dat mensen deelnemen aan sport en hier plezier aan beleven. Met dit uitgangspunt sluit de gemeente aan op landelijk sportbeleid. Het kabinet spreekt de ambitie als volgt uit: “Nederland is een sportieve samenleving waarin zowel veel aan sport wordt gedaan als van sport wordt genoten”. In de Sportvisie Niemand Buitenspel is gesteld dat het Hillegomse voetbal op één locatie moet worden geconcentreerd. In eerder stadium is aangegeven dat voetbalvereniging Sizo tot 2010 op sportpark Weerestein kon blijven spelen. In maart 2009 zijn onder begeleiding van de KNVB gesprekken gestart met de Hillegomse voetbalverenigingen over de gewenste concentratie op één locatie. Sportpark Zanderij is daarvoor in beeld. De KNVB heeft scenario’s geschetst voor toekomstige inrichting van dit sportpark bij gebruik door 3 voetbalverenigingen. De scenario’s gaan zowel in op gebruik door zelfstandige verenigingen als gefuseerde. Het in de Structuurvisie geraamde aantal inwoners in 2020 is meegenomen in de berekeningen. De KNVB komt op basis hiervan uit op een veldbehoefte van 8 wedstrijdvelden en 4 trainingsvelden in 2020. Die velden zijn binnen de grenzen van het sportpark Zanderij in te vullen, mits een aantal daarvan wordt voorzien van kunstgras

Conclusie
Het voetballen wordt geconcentreerd op de Zanderij. Door een betere invulling daarvan kan dit sportpark intensiever bespeeld worden. De velden in Hillegom noord komen daarmee vrij. Dit past binnen de doelstelling verwoord in de Sportvisie.

Bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Horst ten Daal is vastgesteld op 15 oktober 1996. Voor wat betreft het plangebied is het een conserverend en gedetailleerd bestemmingsplan. Bestemmingsplan de Polders is vastgesteld op 9 maart 2000. Het is een conserverend bestemmingsplan waarbij de openheid van de polders zoveel mogelijk behouden blijft. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ten aanzien van de ontwikkeling van het gebied ten zuiden van de Oosteinderlaan geschreven dat de karakteristiek van dit gebied zodanig is dat er niet meer gesproken kan worden van een agrarisch gebied maar van een bedrijfsterrein dat meer verwantschap heeft met de bedrijvigheid langs de Weeresteinstraat en het bedrijventerrein Horst ten Daal. Om te voorkomen dat het gebied helemaal versteent dient bij uitbreidingsruimte voor bedrijvigheid landschappelijke compensatie plaats te vinden. Voor dit gebied moet daarom een ruimtelijke visie worden opgesteld. Het Masterplan Hillegom Noord kan beschouwd worden als de ruimtelijke visie die in dit bestemmingsplan genoemd wordt.

Conclusie
Aanpassing van de bestemmingsplannen danwel een nieuw bestemmingsplan voor het gehele plangebied zal nodig zijn om de gewenste ontwikkelingen juridisch en planologisch mogelijk te maken.

Welstandsnota (2008)

De welstandsnota van de gemeente Hillegom is op 15-5-2008 vastgesteld. Een aantal gebieden binnen het plangebied zijn in de gebiedscriteria beschreven. De woonwijk Patrimonium, Bedrijventerrein Horst en Daal en de sportvelden en het buitengebied vallen onder het reguliere welstandsregime. Het lint van de Weeresteinstraat heeft een bijzonder welstandsniveau.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Voor de grotere (her)ontwikkelingsprojecten wordt de volgende procedure beschreven. Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten vormt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met en na advies van de welstandscommissie en vastgelegd in een beeldkwaliteitplan. De gemeenteraad stelt dit beeldkwaliteitplan vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Een beeldkwaliteitplan wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Het beeldkwaliteitplan moet zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

Conclusie
Bij de volgende planfasen, het afronden van een Masterplan en stedenbouwkundig plan, dient een beeldkwaliteitplan te worden opgesteld in samenspraak met de welstandcommissie. In de welstandsnota wordt tevens het behoud van de karakteristiek van het lint van de Weeresteinstraat van belang geacht.

3. MILIEU- EN OVERIGE UITGANGSPUNTEN

Bodem

Voor de herontwikkeling van Hillegom Noord en in het kader van de het opstellen van het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater van het plangebied in overeenstemming zijn met het toekomstig gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Met een bodemonderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de toekomstige functie van het plangebied bij elkaar passen. Een bodemonderzoek is gericht op bodembedreigende stoffen. Hiervoor dient er eerst naar de huidige functie van het plangebied te worden gekeken. Het bodemonderzoek moet namelijk de bodemkwaliteit vaststellen alvorens er activiteiten en werkzaamheden plaatsvinden in het kader van de beoogde ontwikkeling. Op deze wijze kan men bepalen of de bodemkwaliteit de nieuwe ontwikkeling toelaat.

Conclusie
Vanwege de herontwikkeling van het gebied naar wonen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Water

De waterbeheerder in dit plangebied is het Hoogheemraadschap van Rijnland. Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt moeten maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten (grotere aan- en afvoer van water) te voorkomen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt binnen het plangebied. Hierbij wordt de zogenaamde 15% regel gehanteerd: indien een initiatiefnemer meer dan 500 m2, maar minder dan 10.000 m2 verhard oppervlak wil aanleggen, dient de initiatiefnemer minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te compenseren met extra open water. Boven de 10.000 m2 verhard oppervlak dient eveneens 15% te worden gecompenseerd, waarbij onderbouwd middels bergingsberekeningen maatwerk geleverd dient te worden.
Ook kunnen eisen worden gesteld aan de opvang van afgekoppeld hemelwater, de toegankelijkheid (onderhoudspad) en kwaliteit bestaand (polder)water, (innovatieve) riolering e.d.. Bij de conclusie moet aandacht zijn voor deze aspecten. Het Hoogheemraadschap zal in de volle breedte een advies uit moeten brengen

Conclusie
In het kader van de planologische functiewijziging van de locatie dient er een watertoets te worden opgesteld waarin aangetoond wordt of en hoe de watercompensatie plaatsvindt en welke kwalitatieve maatregelen worden genomen. Nader onderzoek is nodig om te bepalen hoeveel compensatie nodig is en de wijze waarop dat kan gebeuren.

Flora en fauna

Voor het project zal een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk zijn. Bij een bestemmingsplanwijziging, die in een ruimtelijk ingreep voorziet, dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op beschermde natuurwaarden.

Het plangebied is op ongeveer 4 kilometer gelegen van het Natura 2000 gebied ‘Kennemerland-Zuid’ (Habitatrichtlijn). Deze gebieden worden beschermd in de Natuurbeschermingswet. Om te kunnen vaststellen in hoeverre het project effecten op het gebied van beschermde natuurwaarden veroorzaakt zal er een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd. In de toekomstige situatie zal het terrein als woongebied ingericht worden. Een ecologische quickscan kan aangeven in hoeverre de bestaande flora en fauna benadeeld wordt en in hoeverre dat eventueel gecompenseerd moet worden. De quicks-

can flora en fauna bestaat uit een ruimtelijk-ecologische beschrijving van het plangebied en de directe omgeving, een veldverkenning en een interpretatie van bestaande verspreidingsgegevens van (beschermde) soorten. Dit onderzoek geeft een eerste inzicht in de aanwezige biotopen en soorten en de mogelijke gevolgen in het kader van de natuur wet- en regelgeving.

Conclusie: Vanwege de mogelijke effecten van het project op de eventueel aanwezige beschermde natuurwaarden dient nader onderzoek (allereerst een quick-scan) plaats te vinden.

Geluid

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

Verkeer

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is lawaai dat wordt veroorzaakt door wegverkeer. Volgens de Wgh mag de geluidsbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden aangevraagd via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. Op de kaart hieronder is het verkeerslawaai van de Weeresteinstraat en de Weerlaan weergegeven. De gemeente voert ten aanzien van de maximale ontheffingswaarde haar eigen beleid. Daarbij worden onder andere eisen gesteld aan de stedenbouwkundige inpassing en woningplattegronden.

Bedrijven

De milieucontour van bedrijven wordt mede bepaalt door de Wet geluidshinder van bedrijven. In de paragraaf bedrijven en milieuzoneringen wordt hier uitgebreider op ingegaan.

Conclusie

Voor eventuele geluidgevoelige functies (zoals wonen) zal langs de Weeresteinstraat ontheffing moeten worden aangevraagd in het kader van het Wet geluidhinder. Nader onderzoek zal moeten aantonen of dit nodig is. Voor geluidsgevoelige functies nabij bedrijven kan geen ontheffing worden aangevraagd. In de paragraaf bedrijven en milieuzoneringen wordt hierop nader ingegaan.

Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze titel vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden

een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- een project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er derhalve doorgaans twee aspecten in beeld worden gebracht. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet blijken of het project is aan te merken als een NIBM-projecten dus niet zal leiden tot een verslechterde luchtkwaliteit.

Conclusie
Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is er nader onderzoek noodzakelijk. Dit geldt zowel voor de effecten van de ontwikkeling op de omgeving als de effecten van de omgeving op de ontwikkeling

Externe veiligheid

Op de risicokaart zijn kwetsbare objecten en de objecten met een risicocontour aangegeven. Zeepfabriek Bentfield heeft een risicocontour. Dit betekent dat er mogelijk onderzoek naar externe veiligheid gedaan moet worden wanneer het Masterplan daar aanleiding toe geeft. (Uit onderzoek van de milieudienst West Holland bleek dat de Bentfield niet voldeed aan de eisen wat betreft externe veiligheid uit de milieuvergunning. Bentfield heeft aangegeven dit op te lossen zodat de veiligheidscontour beperkt zal worden)

Conclusie
Met de aanpassingen wat betreft de externe veiligheid van Bentfield, is het plangebied nagenoeg vrij van risicocontouren. De contour van Bentfield zal dan naar verwachting niet meer dan 30 meter zijn. Nader onderzoek naar externe veiligheid is noodzakelijk.

Archeologie

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

Conclusie
Een groot deel van het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter en groter dan 100m2 moet een vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek worden gedaan

Kabels en leidingen

Bij het uitvoeren van grondwerkzaamheden is het van belang dat men weet waar de kabels en leidingen zich onder de grond bevinden. Eventuele schade door grondwerkzaamheden kunnen hoge onnodige kosten met zich mee brengen. Bij graafwerk ontstaan jaarlijks zo'n 40.000 breuken en lekkages. De overheid heeft regels gemaakt om de schade aan kabels en leidingen te verminderen. Die regels staan in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) oftewel de Grondroerdersregeling. Ook heeft de overheid veiligheidsafstanden opgesteld voor leidingen met gevaarlijke stoffen (buisleidingen). De wet regelt de informatie-uitwisseling van ondergrondse kabels en leidingen. Het Kadaster is het informatieloket en zorgt ervoor dat de informatie uitgewisseld kan worden. Een grondroerder wordt verplicht om bij mechanische graafwerkzaamheden een graafmelding te doen bij het Kadaster. De netbeheerders zijn verplicht om gegevens over de ligging van hun kabels en leidingen op te sturen.

Conclusie
Voordat de grondwerkzaamheden starten is de grondroerder verplicht om het Kadaster te raadplegen voor de aanwezigheid van kabels en leidingen (voorheen Klic melding). Bovendien zal met eventueel aanwezige kabels en leidingen rekening worden gehouden bij verdere planontwikkeling.

Verkeer en parkeren

Toegang tot het plangebied is mogelijk vanaf de Horst ten Daallaan. Er is tevens een aansluiting op de Weeresteinstraat bij de Patrimoniumweg. Via deze weg kan alleen langzaam verkeer de woonbuurt Patrimonium bereiken. Afhankelijk van het uiteindelijke aantal te realiseren woningen en de plannen voor de N207 zal bekeken moeten worden of deze aansluiting ook voor auto's geschikt moet worden gemaakt. De uiteindelijke invulling van de toekomstige verkeerssituatie van het terrein kan op voorhand niet worden bepaald, dit zal pas zijn invulling krijgen bij het stedenbouwkundig ontwerp.
Voor het parkeren dienen de normen uit de ASVV2004 van het CROW aangehouden te worden. In het Hillegoms Verkeers- en Vervoersplan (HVVP) wordt hiernaar verwezen. Bij een gebiedstypering rest bebouwde, matig stedelijk, zijn de volgende normen gegeven:

- Woningen goedkoop: 1,7 pp/woning
- Woningen middenduur: 1,9 pp/woning
- Woningen duur: 2,0 pp/woning

Conclusie
De ontsluiting van het gebied is niet optimaal. Het huidige parkeerprobleem in de woonbuurt Patrimonium moet opgelost worden binnen de plandelen. Een extra ontsluiting voor Patrimonium waardoor het woongebied beter verweven wordt met haar omgeving is wenselijk. Het terrein van Van de Kwaak biedt mogelijkheden daartoe. Nader verkeerskundig onderzoek is noodzakelijk om de mogelijkheden voor de ontsluiting en het parkeren in kaart te brengen.

Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling

De gemeente Hillegom vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedenlijke gebied belangrijk. De gemeente streeft er naar dat elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de kwaliteit van economie, maatschappij als milieu, zowel op de korte en lange termijn. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen. Hiertoe hanteert de gemeente voor de duurzame ontwikkeling het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). Dit instrument is bedoeld om de milieuambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden > 1 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefineerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Een ambitietabel maakt deel van het RBDS en wordt voor deze ontwikkeling toegepast en vormt onderdeel van het ruimtelijke plan. Belangrijk hierbij is tijdig kansen te benutten, waardoor duurzaamheid, kwaliteit en waarden voor het te ontwikkelen gebied doen toenemen.

Duurzaam bouwen
De gemeente en de ontwikkelaar zullen afspraken maken over de mate en manier waarop aan de doelstellingen van duurzaam bouwen zal worden voldaan. Naast de belasting van grondstoffen zijn waarden als onderhoud en vervangingstermijn van invloed op de te maken keuzen. Hierbij wordt de rekentool GPR-Gebouw of gelijkwaardig toegepast. Belangrijk hierbij is tijdig kansen te benutten, waardoor duurzaamheid, kwaliteit en waarden voor het te ontwikkelen vastgoed doen toenemen.

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. Doel hierbij is om te komen tot 18 - 100% reductie van de CO2-uitstoor, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie
Bij de verdere planuitwerking zal het aspect duurzaamheid, op basis van het geldende beleid, worden betrokken en verwerkt. Voor de ontwikkeling zal in het kader van:
- *duurzame stedenbouw een ambitietabel met een duurzaamheidsprofiel worden opgesteld;*
- *duurzaam bouwen met GPR-Gebouw de kwaliteit en duurzaamheid van het vastgoed wordt aangetoond;*
- *klimaatprogramma een energievisie worden opgesteld om uiteindelijk te komen tot een reductie van de CO2-uitstoot.*

Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW)
Het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) is gestart als initiatief van de regionale politiekorpsen en heeft bewezen een effectief instrument te zijn om de sociale veiligheid in de wijken te verhogen en woninginbraken terug te dringen. Het keurmerk stelt veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau, aan de openbare ruimte, kavels, complex en aan de woning zelf. Denk aan eisen rond verlichting in een wijk of eisen aan de groenvoorziening en parkeerplaatsen rond een flatgebouw. De gemeente heeft in haar veiligheidsbeleid vastgelegd hoe op een systematische en samenhangende manier gewerkt wordt aan het behoud of de verbetering van de lokale veiligheid in al haar facetten.

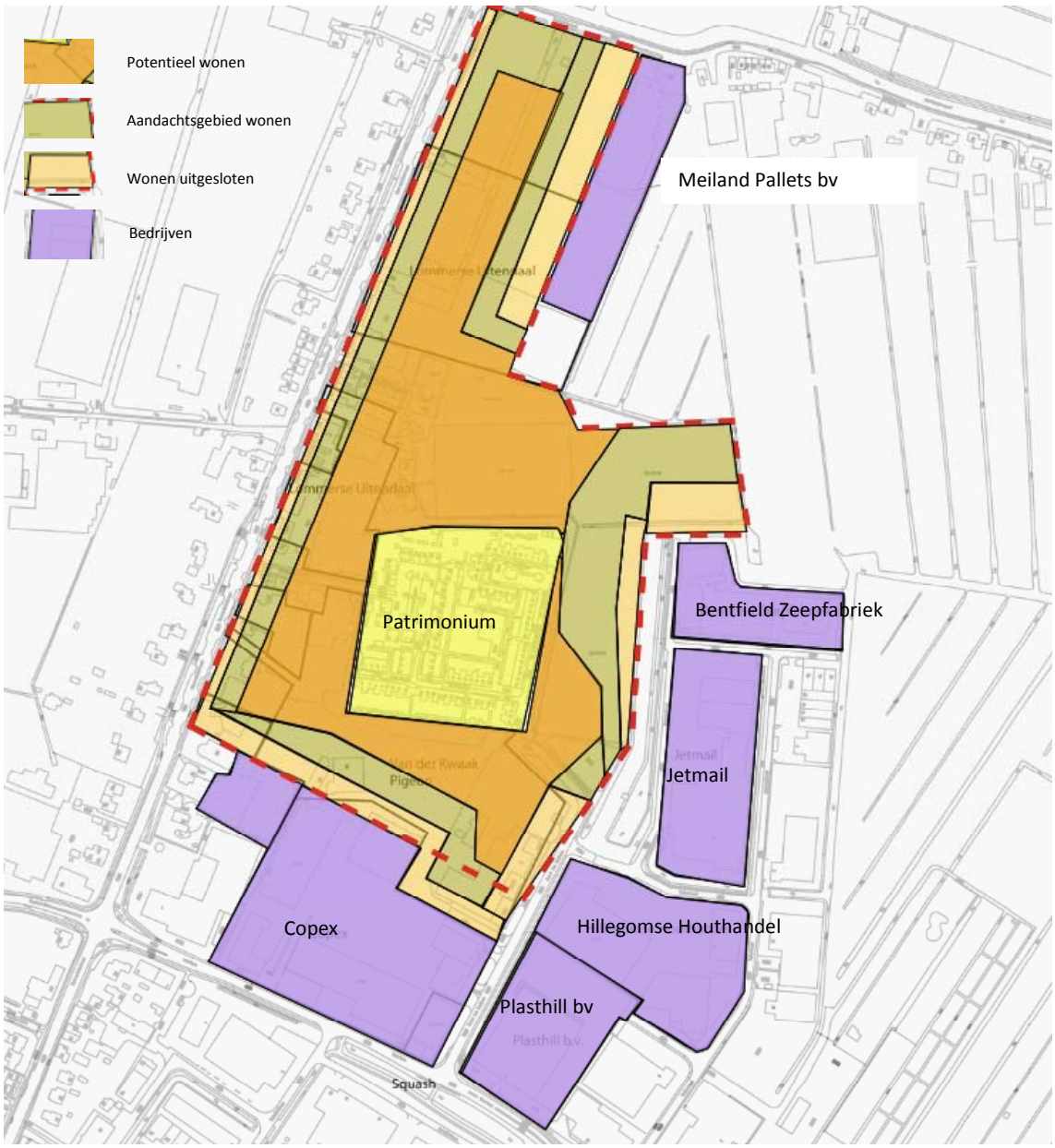
Conclusie
In het veiligheidsbeleid dat de gemeenteraad van Hillegom heeft vastgesteld, is opgenomen dat alle nieuwbouwlocaties het certificaat Politiekeurmerk Veilig Wonen moeten hebben. De ontwikkelingen in Hillegom Noord moeten dus voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig wonen. Een certificaat is daarbij verplicht.

Bedrijven en milieuzonering

Er is een quick-scan uitgevoerd naar de milieubeperkingen in het plangebied. In deze studie is uitgegaan van de beëindiging van de activiteiten van Van der Kwaak.

Milieusituatie locatie

Er zijn drie bedrijven die duidelijk beperkingen opleveren voor de stedenbouwkundige mogelijkheden van het studiegebied. Dit zijn Copex, Plasthill en Bentfield Zeepfabriek. Deze bedrijven zorgen ervoor dat niet overal binnen het studiegebied woningen mogelijk zijn. Ook Hillegomse Houthandel en Meiland Pallets bv hebben een zekere invloed. Daarnaast grenzen de bedrijfsgebouwen ven Kroonkozijn Elbas en Squash Hillegom direct aan het studiegebied. Hoewel deze gebouwen weinig zullen uitstralen, lijkt het aanhouden van een afstand van 10 meter nodig. Naast de invloed van de bedrijven, is ook rekening gehouden met de omliggende wegen en de invloed daarvan op de milieukwaliteit.



Stedenbouwkundige mogelijkheden vanuit milieu (hierin is de update t.a.v. de contour van Bentfield nog niet meegenomen, die wordt kleiner (maximaal 30 meter))

Stedenbouwkundige mogelijkheden

Het gebied en zijn omgeving kenmerkt zich als gemengd gebied. Dit geldt voor de zone langs de Weersesteinstraat, als ook voor het bedrijventerrein zelf. De achtergrondwaarde voor geluid is in een gemengd gebied hoger dan dat bij een rustig woongebied mag worden verwacht. De randen met het bedrijventerrein zal als gemengd gebied kunnen worden beschouwd en als zodanig (milieutechnisch) worden beoordeeld. Het gedeelte dat grenst aan de groene zone en het woongebied Patrimonium (sportvelden noordzijde en zuidelijke locatie Lommerse Uitendaal) is duidelijk minder milieubelast door bedrijven. Een milieukwaliteit behorende bij een rustig woongebied is dus niet overal haalbaar en ook niet nodig. De inrichting voor deze gemengde gebieden moet dan ook anders zijn dan dat van een rustig woongebied.

Conclusie

Het realiseren van gevoelige functies, zoals wonen, is mogelijk binnen het plangebied, mits de milieucontouren van de bedrijven gerespecteerd worden. Uiteraard is een goede overgang van bedrijven naar wonen noodzakelijk om een aantrekkelijk woon- en werkgebied te creëren. Aan de zuidelijke zijde van het plangebied wordt gedacht aan bijzondere wooneenheden in combinatie met werkunits op de grens met de bestaande bedrijven. Deze kunnen als buffer tussen woon- en werkgebied fungeren. Op andere plaatsen, aan de oost- en noordzijde, kan een groene buffer de overgang markeren.

Door de milieusituatie zijn de ontwikkelingen van elkaar afhankelijk. Zolang er op de locatie van Van der Kwaak bedrijfsactiviteiten plaatsvinden is nieuwbouw binnen de milieucontour van het bedrijf niet mogelijk. Nader onderzoek is noodzakelijk.

4. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Analyse

Na de analyse van het relevante beleid, zowel provinciaal als gemeentelijk, is de huidige situatie van het gebied ook ruimtelijke geanalyseerd. Hieruit volgen de eerste aanknopingspunten voor de stedenbouwkundige opgave in het vervolgproces.

Historische ontwikkeling

Op de historische kaarten van Hillegom verschijnt rond 1917 de eerste bebouwing aan de Weerensteinstraat. In de decennia die volgen komen er steeds meer bouwinitiatieven aan het lint. In 1924 wordt de eerste steen voor Patrimonium gelegd, maar op het kaartbeeld van 1929 is dit nog niet zichtbaar. Op de luchtfoto uit de Tweede Wereldoorlog is de autonome ontwikkeling van Patrimonium goed te zien. Vanaf de jaren '70 komt er steeds meer bedrijfsbebouwing aan de Weerlaan en Weerensteinstraat. Patrimonium wordt gaandeweg steeds meer omgeven door bebouwing. In de afgelopen 10 jaar is ook de bedrijfsbebouwing aan de Amperestraat tot ontwikkeling gekomen. De sportvelden vormen een groene buffer tussen de nieuwe bedrijven en Patrimonium.

1840

1910

1929

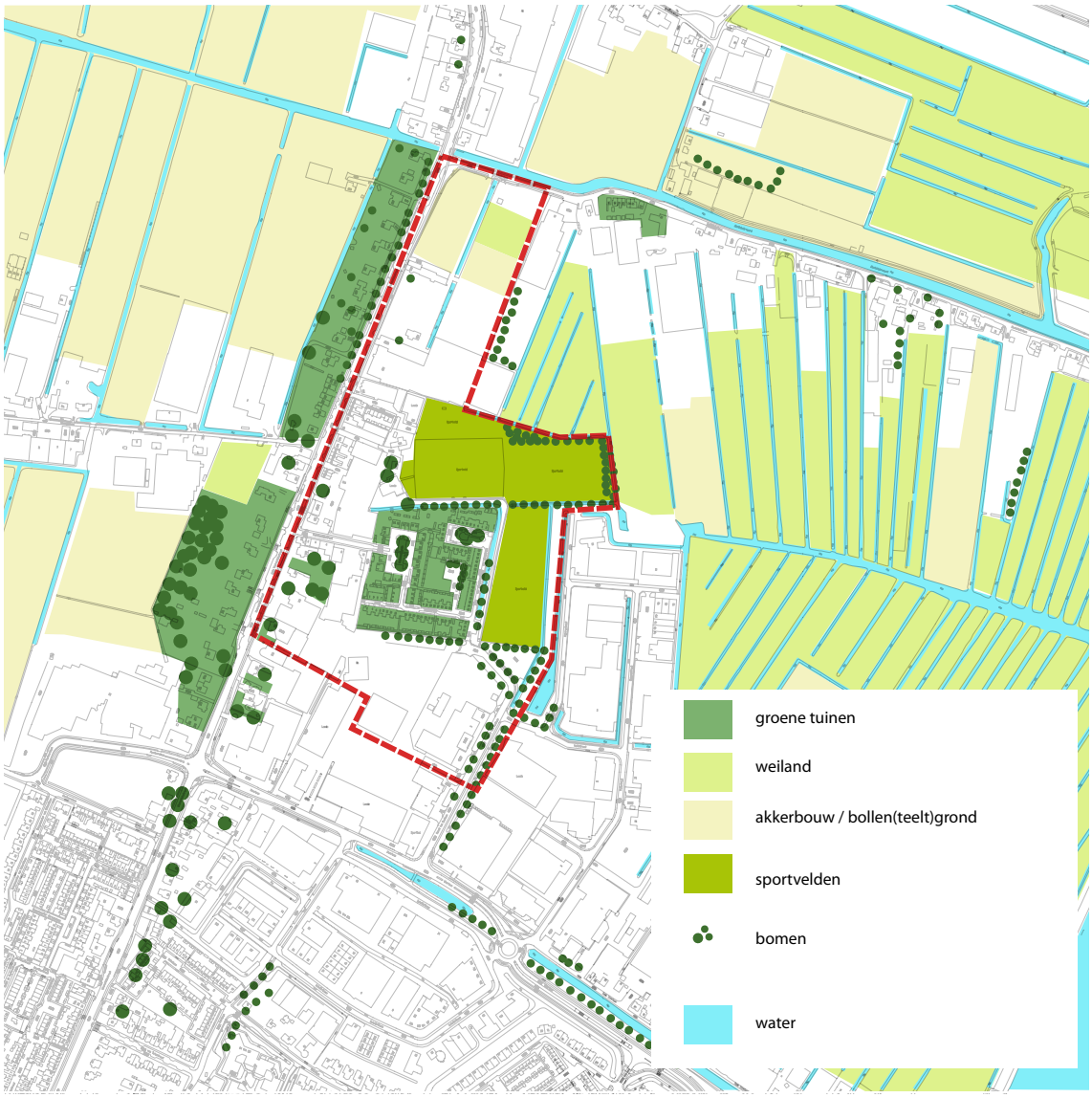
1988

Morfologie

Het gebied heeft een rommelig karakter, door de grote verschillen in bouwvolumes. Aan de westzijde van het lint, de Weeresteinstraat, heeft de bebouwing een regelmatige structuur. Hier bevindt zich voornamelijk woonbebouwing. De oostzijde van het lint laat echter een grote variatie aan volumes zien. Met name de bedrijfsbebouwing van Lommerse Uitendaal heeft een grotere schaal. De bebouwing aan deze zijde van het lint heeft ook een stedelijker karakter doordat ze vaak dichter op de weg staat dan de bebouwing aan de westzijde. Opvallend is de afwijkende en kleinschalige bebouwing van de woonbuurt Patrimonium. Aan de Weerlaan liggen ook weer grotere bedrijfsvolumes.

Groen

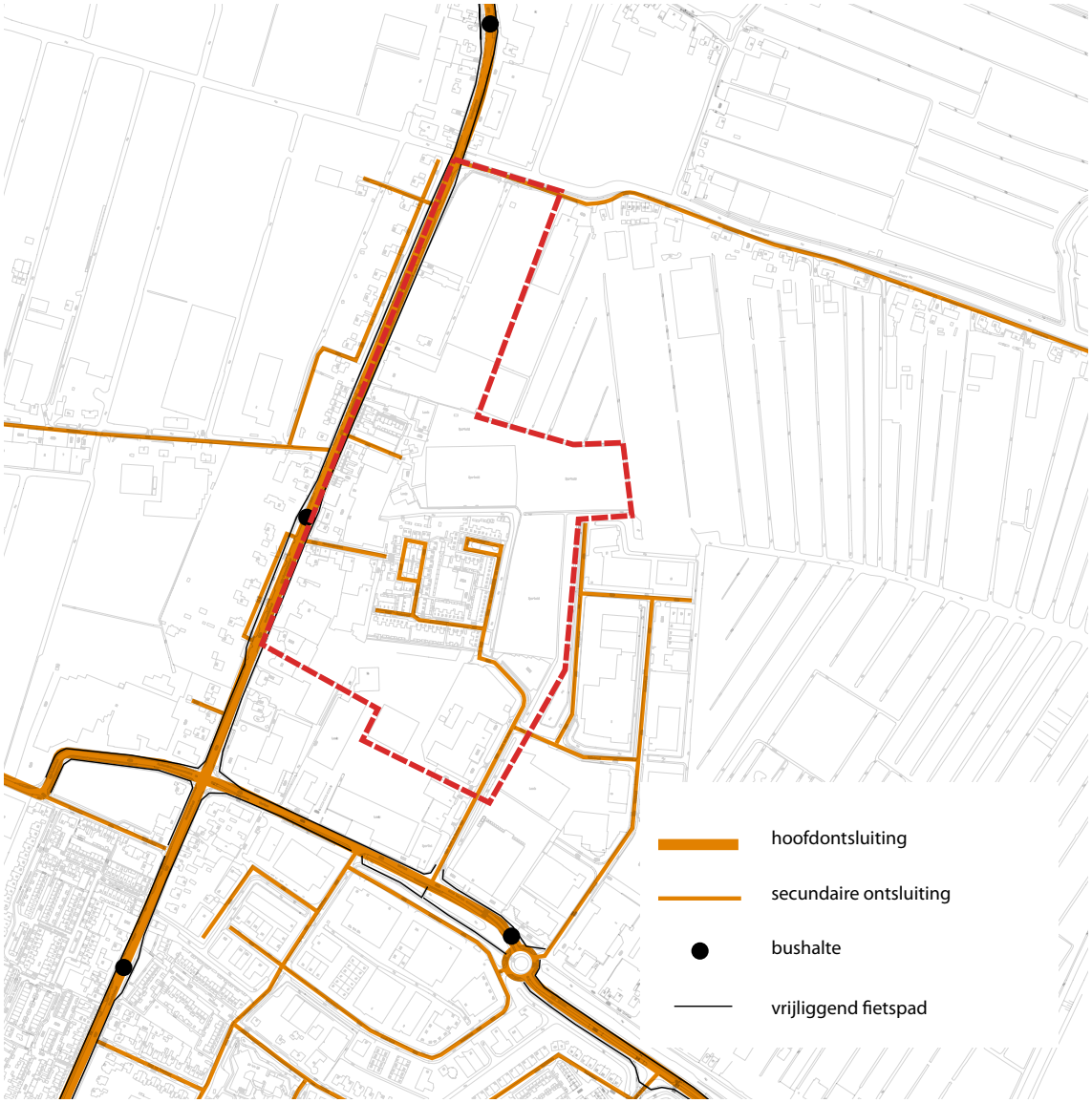
De sportvelden vormen een aaneengesloten groene ruimte bijna geheel omringd door groene wanden van bomen en bossages. Deze ruimte vormt voor de bewoners van Patrimonium een belangrijke kwaliteit. Binnen het woongebied zelf hebben met name de pleinen een groene uitstraling door de volwassen boombeplanting. De westzijde van het lint heeft een groene uitstraling, die met name bepaald wordt door de bomenrij langs de ventweg. Aan de oostzijde van het lint is het groene karakter minder sterk door de diverse bedrijfspanden met verharding ten behoeve van het parkeren. De woonhuizen aan deze zijde hebben vaak wel een groene kavelinrichting. Opvallend is de forse rij populieren langs de Horst ten Daallaan. Hierdoor krijgt de route naar Patrimonium een groen karakter, ondanks dat men via een bedrijventerrein het woongebied binnenkomt. Het perceel van palletbedrijf Meiland is aan de westzijde afgeschermd met hoge populieren.



Verkeer en parkeren

De Weeresteinstraat is de doorgaande route tussen Heemstede, Hillegom en Lisse en is daarmee de belangrijkste ontsluiting in noord-zuid richting. Patrimonium wordt voor autoverkeer via de Horst ten Daallaan ontsloten. Voor langzaam verkeer is er ook een entree aan de Weeresteinstraat (de Patrimoniumstraat). De bedrijven worden via de Weeresteinstraat, de Weerlaan en de Horst ten Daallaan ontsloten. Langs de Weeresteinstraat en de Weerlaan liggen vrijliggende fietspaden. Aan de Weeresteinstraat en Weerlaan liggen twee bushaltes.

Er is een grote parkeergelegenheid ten zuiden van de voetbalvelden, aan het einde van de Horst ten Daallaan. Het parkeren voor bewoners van Patrimonium gebeurt in de straten, waarbij met name het parkeren in de Talmastraat voor problemen zorgt.



Ruimtelijke opgave

Wonen
De herontwikkeling van Hillegom Noord gaat uit van een uitbreiding van het woongebied. Hierbij wordt een variatie in woningtypes nagestreefd, maar wordt met name ingezet op grondgebonden woningen. De locatie, ver van de voorzieningen in het centrum gelegen leent zich in eerste instantie niet voor appartementen. Op de grens met het bedrijventerrein Horst ten Daal is ruimte voor een combinatie van woningen en bedrijfsruimtes. Deze woningen zullen hoogstwaarschijnlijk niet grondgebonden zijn.

Woningbouw op de locatie van de sportvelden moet minimaal 30% sociaal bevatten. Dit geldt ook voor de eventueel vrij te komen zuidelijke locatie van Lommerse Uitendaal. De woonbuurt Patrimonium heeft een eigen programma. De eventueel te realiseren woningen aan de noordzijde van het plangebied aan de Weerensteinstraat zullen onder de ISG regeling voor compensatiewoningen vallen. Nader onderzoek moet hiertoe duidelijkheid geven. Voor de locatie van Van der Kwaak moet het programma nader worden bezien omdat hier deels woon-werk eenheden gerealiseerd zullen worden.

Werken
Op de noordelijke locatie van Lommerse-Uitendaal is een uitbreiding en zo mogelijk een concentratie van de bestaande bedrijfsbebouwing gewenst. De zuidelijke locatie van Lommerse-Uitendaal komt dan te vervallen en kan worden ingezet om de lintstructuur te herstellen. Vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt is het situeren van bedrijfsbebouwing op deze locatie mogelijk. De bestaande bedrijfsbebouwing van Palletbedrijf Meiland en de populieren beplanting om dit terrein maken een doorzicht naar de polder vanaf de Weeresteinstraat nu al niet mogelijk.
Het uitbreiden en eventueel concentreren van het bollenteelt gerelateerd bedrijf Lommerse Uitendaal past binnen de regionale visie van versterking van de Greenport. Voor het onttrekken van bollengronden zijn binnen de ISG regels opgesteld. Het gebied ten noorden van de bebouwde kom is hierin grotendeels als bollengrond aangemerkt. Feitelijk is in de bestaande situatie geen sprake van in gebruik zijnde bollengronden. Sterker nog, een groot deel van het terrein is verhard en het andere deel ligt braak, waardoor het een rommelige uitstraling heeft. Een goede ruimtelijke invulling van dit gebied, met bijzondere aandacht voor de landschappelijke overgangen maakt dat de samenhang binnen het gebied kan worden vergroot.

Verkeer en parkeren
De nieuw te ontwikkelen woongebieden moeten aansluiten op de reeds aanwezige wegenstructuur. Zoals het doortrekken (in zowel oostelijke als westelijke richting) van de Talmastraat in de woonbuurt Patrimonium, hierdoor wordt het gebied met haar omgeving verknoopt en ontstaat meer samenhang. Naast de bestaande verbinding met de Weeresteinstraat kan een extra verbinding worden toegevoegd via het terrein van Van de Kwaak. Eventueel kan nog een derde verbinding overwogen worden. Deze toegangen vanaf de Weeresteinstraat zijn in eerste instantie bedoeld voor het woonverkeer. Afhankelijk van de ontwikkelingen ten aanzien van de N208 zal moeten worden bezien of deze aansluiting ook geschikt zijn voor autoverkeer. Eventueel kan eenrichtingsverkeer voor deze toegangen overwogen worden.

Het complex van Lommerse-Uitendaal kan bij verplaatsing van het bedrijf worden ontsloten via de Oosteinderlaan. Het vrachtverkeer zal dan niet langer via de Weeresteinstraat het terrein oprijden waardoor een veiligere verkeerssituatie ontstaat. De in het zuidelijke deel gelegen bedrijven kunnen via de huidige Horst ten Daallaan worden ontsloten. Voor vrachtverkeer moet het niet mogelijk zijn om via de Weeresteinstraat het gebied in of uit te rijden.

Afhankelijk van het woningtype wordt het parkeren op de eigen kavel of in de openbare ruimte opgelost. Voor de parkeerproblematiek in het huidige Patrimonium zal binnen de plandelen een oplossing moeten worden gezocht.

Water en groen
De bestaande groenstructuur zal worden behouden een versterkt door het toevoegen van een aantal groenbuffers. Deze buffers zorgen voor een goede ruimtelijke overgang van wonen naar bedrijven en dragen tevens bij aan de woonkwaliteit in het gebied. Binnen deze groene gebieden kan vanwege de milieukwaliteit niet gewoond worden. De bossages kunnen eventueel ook een recreatieve waarde hebben, maar zijn hoofdzakelijk bedoeld als buffer. Groenplekken moeten een robuust karakter hebben. Belangrijk is dat er doorzichten naar de polder blijven bestaan.

De bestaande waterstructuur wordt ingezet om de extra waterberging die het gebied nodig heeft de compenseren. Een exacte bepaling van de watercompensatie kan uiteraard pas worden gedaan als duidelijk is hoeveel het verharde oppervlak toeneemt. De bestaande watergangen ten noorden en westen van Patrimonium kunnen worden verbreed en eventuele extra watergangen kunnen in het landschappelijke gebied (de voormalige sportvelden) worden toegevoegd. De problemen met de duiker bij Lommerse Uitendaal moeten met de herontwikkeling worden opgelost.

Beeldkwaliteit
In het vervolgtraject zullen één of meerdere beeldkwaliteitplannen worden opgesteld. Omdat het plangebied bestaat uit verschillende deelgebieden is een beeldkwaliteitplan van belang. Het Masterplan kan richtlijnen geven om de samenhang in het totale plangebied te verkrijgen. In de architectuur en woningtypologie moet in het bijzonder aandacht zijn voor de aansluiting op de bestaande kleinschalige woonbebouwing met een dorps karakter.

Economische Uitvoerbaarheid
Het uiteindelijke Masterplan vormt het integrale kader waarbinnen de verschillende deelplannen mogelijk worden gemaakt. De deelplannen moeten ieder voor zich economisch haalbaar zijn.

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement