

correctieve herziening

bestemmingsplan

De Zanderij

gemeente Hillegom

10 december 2009

projectnummer 80253

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
2	LIGGING PLANGEBIED	1
3	WIJZIGINGEN	3
3.1	ARCHEOLOGIE	3
3.2	STROOK ACHTER 2 ^E LOOSTERWEG 156 T/M 164	4
3.3	PADEN SPORTCOMPLEX ACHTER WILHELMINALAAN 62 T/M 86	4
3.4	2 ^E LOOSTERWEG 3 EN 5	4
3.5	STATIONSWEG 154A	4
3.6	STATIONSWEG 165 - 167 E.O.	5
3.7	WILHELMINALAAN 111 E.O. (PLAN BOURGONDIE)	5
3.8	BEGRAAFPLAATS AAN DE WILHELMINALAAN	5
3.9	STATIONSWEG 51 - 57 EN 87 -97	5
3.10	3 ^E LOOSTERWEG 3	5
3.11	HILLEGOMSE BEEK	5
3.12	WONINGEN DE KWEKERIJ	5
3.13	KINDERDAGVERBLIJF DE KWEKERIJ	6
3.14	STATIONSWEG 17	6
3.15	WONINGEN AAN DE KLAPROOS	6
3.16	AANPASSINGEN PLANGRENS FIORETTICOLLEGE EN DE KWEKERIJ EN VAN WAVERENSTRAAT 9	6
3.17	STATIONSWEG 71 T/M 85	6
3.18	STATIONSWEG 13 EN 15	6
3.19	DE AULA VAN DE BEGRAAFPLAATS	6
4	OPZET VAN HET PLAN	7
5	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	7
6	DE PROCEDURE	7

1 INLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan is een correctieve herziening van het bestemmingsplan De Zanderij van de gemeente Hillegom. Dit bestemmingsplan is op 14 juni 2007 vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hillegom en op 5 februari 2008 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

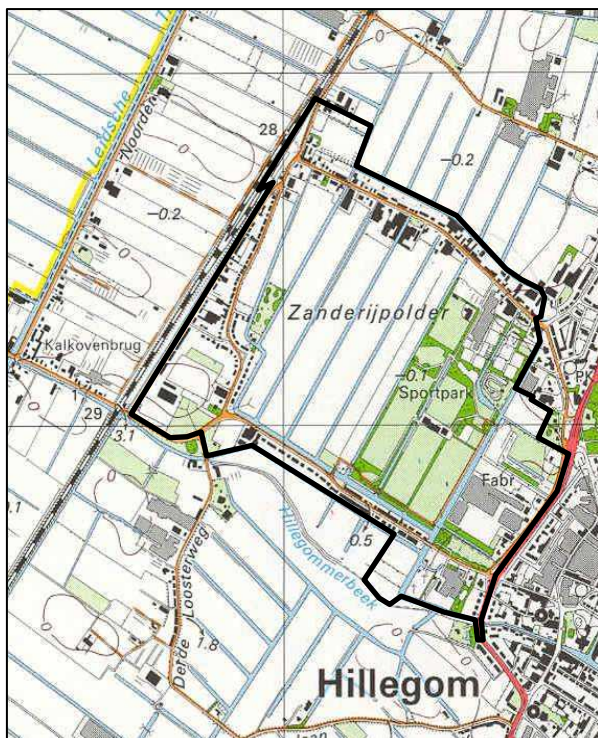
Goedkeuring was onthouden aan een gedeelte van de planvoorschriften voor de zone ter bescherming van archeologische waarden waarbij werd gewezen op artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Tegen het goedkeuringsbesluit is beroep aangetekend door de eigenaren van de bedrijven op het perceel 2^e Loosterweg 3 en 5. Deze bedrijven zouden niet positief zijn bestemd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit beroep gegrond verklaard. Deze uitspraak heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan De Zanderij moet worden herzien als het gaat om de gebruiksmogelijkheden op de percelen 2^e Loosterweg 3 en 5.

Naast bovenstaande zaken is er nog een aantal percelen en elementen binnen het plangebied en in het bestemmingsplan De Zanderij die een herziening behoeven. Deze onderdelen worden toegevoegd aan de correctieve herziening, zodat de werking van het gedeeltelijk goedgekeurde bestemmingsplan "De Zanderij" zal verbeteren.

2 LIGGING PLANGEBIED

Op onderstaande kaart is globaal het plangebied van het bestemmingsplan De Zanderij aangegeven.



plangebied De Zanderij

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern van Hillegom. Het gebied is een gemengd stedelijk en landelijk gebied. Het plangebied betreft voor een groot deel een bollenteeltgebied dat aan drie zijden wordt omsloten door lintbebouwing en aan één zijde door sportvelden. Het oostelijk deel van het plangebied, dat direct aan het centrum van Hillegom grenst, kent een grote diversiteit aan functies zoals een schuimrubberfabriek, een evenemententerrein en een begraafplaats. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de spoorlijn Haarlem-Leiden.

Deze correctieve herziening heeft betrekking op de volgende gronden:

- 1 het gehele plangebied als het gaat om het opnemen van dubbelbestemmingen ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden;
- 2 de strook grond gelegen tussen de percelen 2^e Loosterweg 156 t/m 164 en de achterliggende bedrijfsgebouwen;
- 3 een gedeelte van het sportcomplex ten noorden van de percelen Wilhelminalaan 62 t/m 86;
- 4 de percelen Stationsweg 18 t/m 86 en de percelen Wilhelminalaan 18 t/m 86;
- 5 de percelen 2^e Loosterweg 3 en 5;
- 6 het perceel Stationsweg 154a;
- 7 Stationsweg 165 en 167, e.o.;
- 8 Wilhelminalaan 111 e.o. (het zogenoemde plan Van Bourgondiën);
- 9 De begraafplaats aan de Wilhelminalaan;
- 10 Stationsweg 51 - 57 en 87 -97;
- 11 3^e Loosterweg 3;
- 12 Een deel van de Hillegomse Beek;
- 13 Percelen aan de Kwekerij: kinderdagverblijf en woningen;
- 14 Stationsweg 17;
- 15 Woningen aan de Klaproos;
- 16 Plangrens aanpassingen bij het Fioretticollege en tussen De Kwekerij en Van Waverenstraat 9;
- 17 Stationsweg 71 t/m 85;
- 18 Stationsweg 13 en 15;
- 19 De aula van de begraafplaats.

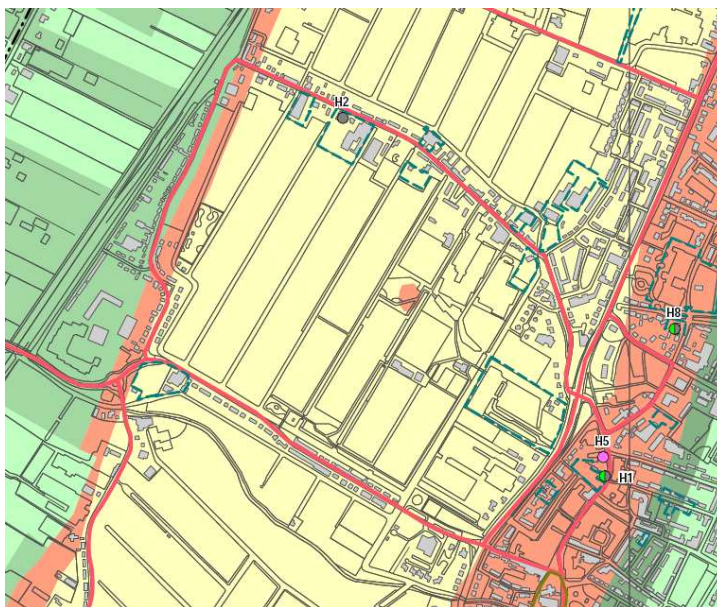
3 WIJZIGINGEN

3.1 ARCHEOLOGIE

Door Gedeputeerde Staten is goedkeuring onthouden aan het zinsdeel "tot een diepte van 0,5 m of meer" in artikel 26.2.1 van de planvoorschriften.

De Provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft ten aanzien van archeologie opgemerkt dat er sprake is van een grote kans op archeologische sporen voor een gedeelte van het plangebied op grond van de CHS. Bij verstorende plannen is een verkennend archeologisch onderzoek verplicht. Artikel 26 van het bestemmingsplan De Zanderij noemt een diepte van 0,5 meter waarna een vergunning van Burgemeester en Wethouders vereist is. In een gebied als dit wordt de genoemde maat te ruim geacht door de provincie en had op 0,3 meter moeten worden gesteld. Dit is opgenomen in de door de provincie vastgestelde Handreiking Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland. De gemeente heeft onvoldoende gemotiveerd waarom het deel van het plangebied met een hoge verwachtingswaarde niet voldoende is beschermd. In verband hiermee is goedkeuring onthouden aan het betreffende zinsdeel.

Eind 2007 heeft de gemeenteraad een archeologische verwachting en beleidsadvieskaart voor het gehele grondgebied van de gemeente vastgesteld. Daarin is het plangebied voor het grootste gedeelte ingedeeld in een gebied met een lage verwachting, een middelmatige verwachting en een gebied met hoge verwachting. Een vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek is bij bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder maaiveld en groter dan 500 m² het onderzoeksprotocol bij het gebied met een lage verwachting. Eenzelfde archeologisch onderzoek is het onderzoeksprotocol bij bodemingrepen dieper dan 1 m onder maaiveld en groter dan 500 m² bij het gebied met een middelmatige verwachting. Bij het gebied met de hoge verwachting is dit het geval bij bodemingrepen dieper dan 0,3 meter en groter dan 100 m².



Uitsnede archeologische verwachtingskaart Hillegom

Toelichting bij uitsnede vorige pagina:

De gele gebieden zijn gebieden met een middelmatige verwachting.

De rode gebieden zijn gebieden met een hoge verwachting.

De groene gebieden zijn gebieden met een lage verwachting.

In deze correctieve herziening worden drie dubbelbestemmingen opgenomen voor de gebieden met een hoge verwachting en een middelmatige en lage verwachting, te weten resp.: "Waarde - Archeologie 1", "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 3". Deze dubbelbestemmingen krijgen een regeling in de voorschriften waarin is opgenomen dat verkennend archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien grondverstorende werkzaamheden worden uitgevoerd die de gestelde diepten en/of oppervlakten overschrijdt. Op deze wijze worden de archeologische verwachtingswaarden in het bestemmingsplan Zanderij voldoende beschermd.

3.2 STROOK ACHTER 2^E LOOSTERWEG 156 T/M 164

De strook grond achter de percelen 2^e Loosterweg 156 tot en met 164 heeft op grond van het bestemmingsplan De Zanderij de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Deze bestemming wordt gewijzigd in de bestemming "Tuin".

3.3 PADEN SPORTCOMPLEX ACHTER WILHELMINALAAN 62 T/M 86

Op dit gedeelte van het sportcomplex is de ligging van een pad met de bestemming "Verblijfsdoeleinden" gewijzigd. Het nieuwe pad wordt bestemd tot "Verblijfsdoeleinden" en het oude pad krijgt de bestemming "Sportdoeleinden".

3.4 2^E LOOSTERWEG 3 EN 5

Schoonderbeek Installatie B.V. en S.I. Vastgoed B.V. zijn gevestigd op de percelen 2^e Loosterweg 3 en 5. In beroep op het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten voor het bestemmingsplan De Zanderij hebben de eigenaren van deze bedrijven aangegeven dat aan hun bedrijfsactiviteiten een positieve bestemming is onthouden. Op basis van het bestemmingsplan De Zanderij zijn hier alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en/of 2 toegelaten. De eigenaren van de bedrijven menen dat hun bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3 thuishoren.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 april 2009 met procedurenummer 200802294/1 wordt aan de in artikel 12.1, onder a, tweede gedachtestreepje van het bestemmingsplan De Zanderij vermelde opsomming van bedrijfscategorieën de categorie "B(ei) elektrotechnisch installatiebedrijf" toegevoegd.

Voor de percelen 2^e Loosterweg 3 en 5 is op de plankaart een aanduiding "B(ei) elektrotechnisch installatiebedrijf" opgenomen.

3.5 STATIONSWEG 154A

Dit perceel heeft onder het bouwvlak een ondergrondse parkeergarage. In verband hiermee is voor dit perceel de aanduiding ondergronds parkeren op de plankaart opgenomen.

3.6 STATIONSWEG 165 - 167 E.O.

Voor de ontwikkeling van 9 woningen op de locatie Stationsweg 165 en 167 en het achterliggende gebied is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO doorlopen. In deze correctieve herziening krijgt deze ontwikkeling een definitieve bestemming Woondoeleinden. De ontsluitingsweg krijgt de bestemming Verkeersdoeleinden.

3.7 WILHELMINALAAN 111 E.O. (PLAN BOURGONDIE)

In het bestemmingsplan De Zanderij zijn foutief geen voorgevelbouwgrenzen voor deze woningen opgenomen. Ook zijn de bouwgrenzen niet aangegeven. In deze correctieve herziening is dit alsnog gebeurt. Tevens zijn de erven meegenomen en wordt de aanduiding karakteristiek verwijderd.

3.8 BEGRAAFPLAATS AAN DE WILHELMINALAAN

Voor het gebouw op de begraafplaats aan de Wilhelminalaan is in het bestemmingsplan De Zanderij de aanduiding 'karakteristieke bouwwerken' opgenomen terwijl deze aanduiding de begraafplaats betreft. In deze correctieve herziening is dit hersteld.

3.9 STATIONSWEG 51 - 57 EN 87 -97

In het bestemmingsplan De Zanderij zijn voor de percelen Stationsweg 51 t/m 57 oneven en 87 t/m 97 oneven foutieve voorgevelbouwgrenzen opgenomen. In deze correctieve herziening zijn deze zodanig aangepast dat de garages op het voorerf voor de voorgevelbouwgrenzen komen te liggen.

3.10 3^E LOOSTERWEG 3

Op een gedeelte van het perceel 3^e Loosterweg 3 is in het bestemmingsplan De Zanderij de bestemming "Groen" gelegd terwijl dit de bestemming "Woondoeleinden" moet zijn. In deze correctieve herziening is de bestemming gewijzigd.

3.11 HILLEGOMSE BEEK

Een gedeelte van de Hillegomse Beek in het zuidoostelijke puntje van het plangebied De Zanderij is foutief een dubbelbestemming "zone primaire waterkering" opgenomen. In deze correctieve herziening is dit hersteld.

3.12 WONINGEN DE KWEKERIJ

De woningen aan de Kwekerij hebben voor een deel een maximale goothoogte en hoogte van 9 meter en voor een deel een goothoogte en hoogte van maximaal 3 meter. Door middel van een hoogtescheidingslijn en nieuwe aanduiding op de plankaart is dit onderscheid in bouwhoogten geregeld.

3.13 KINDERDAGVERBLIJF DE KWEKERIJ

Voor het kinderdagverblijf aan de Kwekerij zijn foutief geen maximale hoogten opgenomen. Een deel van het gebouw heeft een maximale hoogte van 7,5 meter en een deel 10 meter. In deze correctieve herziening zijn deze bouwhoogten geregeld. Daarnaast is een sporthek op het lage deel toegestaan met een hoogte van 2 m.

3.14 STATIONSWEG 17

Het perceel Stationsweg 17 is in het bestemmingsplan De Zanderij bestemd tot "Woon-doeleinden". Het betreft hier echter een bedrijfspand. In deze correctieve herziening is de bestemming "Woondoeleinden" gewijzigd in "Bedrijfsdoeleinden". Tevens is de overige bebouwing van het bedrijfspand in het bouwvlak opgenomen.

3.15 WONINGEN AAN DE KLAPROOS

De voorgevelbouwgrens voor de woningen aan de Klaproos wordt alleen opgenomen voor de hoofdgebouwen. Tevens wordt de bestemming "Water" achter de Klaproos aangepast aan de werkelijke situatie. Ook wordt het bouwvlak van de woning op perceel Klaproos 8 aangepast aan de werkelijke situatie zodat de uitbreiding binnen het bouwvlak valt. Als laatste wordt voor deze woningen een goothoogte van 7,3 m en een bouwhoogte van 9 m opgenomen.

3.16 AANPASSINGEN PLANGRENS FIORETTICOLLEGE EN DE KWEKERIJ EN VAN WAVERENSTRAAT 9

De plangrens wordt op deze locaties aangepast conform de vigerende postzegelplannen voor deze recente ontwikkelingen.

3.17 STATIONSWEG 71 t/m 85

Voor deze woningen wordt de voorgevelbouwgrens aangegeven.

3.18 STATIONSWEG 13 EN 15

De aanduiding karakteristiek wordt aangegeven op de schuur van perceel Stationsweg 13 en de woning van perceel Stationsweg 15. De goot- en bouwhoogte van 10 m geldt alleen voor de bollenschuur. De woning heeft een goothoogte van circa 4 m en een bouwhoogte van 9 m. Overige bebouwing heeft een goot- en bouwhoogte van 4 m, met uitzondering van de bebouwing met een kap waarvoor een bouwhoogte van 7 m geldt.

3.19 DE AULA VAN DE BEGRAAPLAATS

Goot- en bouwhoogte van de bestaande bebouwing wordt opgenomen, resp. 4 m en 6 m.

4 OPZET VAN HET PLAN

De partiële herziening bestaat uit een plankaart, voorschriften en deze toelichting.

De planbegrenzing volgt de specifieke gedeelten waar onderhavige correctieve herziening betrekking op heeft.

De voorschriften van het bestemmingsplan De Zanderij op onderdelen aangepast en voor het overige onverkort van toepassing verklaard.

5 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beschrijving van de financiële uitvoerbaarheid. De kosten van de voorgestelde wijzigingen beïnvloeden de financiële haalbaarheid van het totale plan niet.

6 DE PROCEDURE

De correctieve herziening zal een volwaardige bestemmingsplanprocedure doorlopen. In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de eventuele zienswijzen op en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.