

bestemmingsplan

Correctieve herziening Elsbroekerpolder

gemeente Hillegom

Datum: 13 maart 2009

projectnummer 80942

INHOUD

TOELICHTING

SAMENVATTING

1

1 INLEIDING

1

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

1

1.2 LIGGING PLANGEBIED

1

1.3 LEESWIJZER TOELICHTING

2

2 WIJZIGINGEN N.A.V. ONTHOUDEN VAN GOEDKEURING

3

2.1 ARCHEOLOGIE

3

2.2 UITWERKINGSBEVOEGDHEID - WONEN

4

2.3 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

10

2.4 PLANGRENS

10

2.5 FIETSPAD

10

3 WIJZE VAN BESTEMMEN

11

3.1 ALGEMEEN

11

3.2 OUDE WRO

11

3.3 METHODIEK

11

4 DE PROCEDURE

13

4.1 INSpraak

13

4.2 OVERLEG

13

4.3 ZIENSWIJZEN

13

Bijlagen separaat

SAMENVATTING

Deze correctieve herziening is opgesteld naar aanleiding van het besluit van Gedeputeerde Staten van 9 september 2008 waarbij gedeeltelijk goedkeuring wordt onthouden aan planonderdelen van het bestemmingsplan “Elsbroekerpolder”. De delen waaraan goedkeuring is onthouden worden door middel van deze correctieve herziening gerepareerd. Tevens worden enkele aanvullende regelingen toegevoegd, die de werking van het goedgekeurde bestemmingsplan “Elsbroekerpolder” verbeteren.

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

Bij besluit van 9 september 2008 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland het bestemmingsplan "Elsbroekerpolder" gedeeltelijk goedgekeurd. Als gevolg van de gedeeltelijke goedkeuring moet het bestemmingsplan correctief herzien worden, overeenkomstig artikel 30 van de WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening), om zodoende een compleet en goed hanteerbaar bestemmingsplan te krijgen.

Deze herziening "herstelt de gaten" die in het bestemmingsplan "Elsbroekerpolder" zijn ontstaan en kan niet los gezien worden van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied".

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Leidsestraat, aan de zuidzijde aan de N207. De oostelijke grens, tevens gemeentegrens, is de Ringvaart van de Haarlemmermeer. De noordelijke grens is de watergang Elsbroekervaart die de overgang vormt tussen de bebouwing van de kern van Hillegom en het landelijke gebied. Op onderstaande kaart is globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied

1.3 LEESWIJZER TOELICHTING

In de toelichting op deze correctieve herziening worden de correcties op het bestemmingsplan beschreven met de daarbij behorende overwegingen gemaakt door het gemeentebestuur en met inachtneming van het goedkeuringsbesluit. Te lezen is waarom goedkeuring onthouden is en hoe de gemeente hiermee omgaat in de herziening van het bestemmingsplan.

2 WIJZIGINGEN N.A.V. ONTHOUDEN VAN GOEDKEURING

2.1 ARCHEOLOGIE

Door Gedeputeerde Staten is goedkeuring onthouden aan het onderdeel archeologie doordat Gedeputeerde Staten van mening zijn dat de archeologische waarden onvoldoende bescherming krijgen door het bestemmingsplan “Elsbroekerpolder”. Het plangebied is in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur overwegend aangemerkt als gebied met redelijk tot grote kans op archeologische sporen. Een klein deel van het plangebied is zelfs aangemerkt als gebied met zeer grote kans op archeologische sporen. Daarbij is in de nabijheid van het plangebied een archeologische vindplaats bekend.

Op grond van de Nota Regels voor Ruimte dienen archeologisch waardevolle gebieden te worden beschermd. Hiertoe dienen bestemmingsplannen een juridische regeling te bevatten die in voldoende mate bescherming biedt tegen werkzaamheden die zouden kunnen leiden tot verstoring van het bodemarchief.

De gemeente Hillegom heeft voor haar gehele grondgebied nader onderzoek laten verrichten door RAAP naar de aanwezigheid van archeologische sporen op basis waarvan een differentiatie in de door de provincie bepaalde onderzoeksplicht kan worden vastgelegd. Het nader onderzoek heeft geresulteerd in een archeologische beleidskaart met voorschriften ten aanzien van de Archeologische Monumentenzorg. Uit het nader onderzoek blijkt dat voor twee delen van het plangebied verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit is het geval bij het gedeelte waarbij ingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en met een grotere oppervlakte dan 500 m² niet zijn toegestaan en het gedeelte waarbij ingrepen dieper dan 30 cm en met een grotere oppervlakte dan 100 m² niet zijn toegestaan. In het overige deel van het plangebied is de verwachtingswaarde zodanig laag, dat geen juridische regeling noodzakelijk is ter bescherming van de archeologische waarden. In het gebied waar de nadere onderzoeksplicht geldt, was de bestemming “Woondoeleinden - uit te werken” van het bestemmingsplan “Elsbroekerpolder” gelegen. Aan deze bestemming is goedkeuring onthouden. Deze correctieve herziening voorziet in een nieuwe uitwerkingsbevoegdheid voor dit gebied. In deze correctieve herziening worden twee dubbelbestemmingen, resp. “Waarde - Archeologie 1” en “Waarde - Archeologie 2” opgenomen voor het gedeelte van het plangebied waarvoor het uitvoeren van verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. 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 diepte en/of oppervlakten overschrijdt. Tevens worden dezelfde voorwaarden in de uitwerkingsregels opgenomen van de uit te werken woonbestemming. Op deze wijze worden de archeologische waarden door de uitwerkingsbevoegdheid voldoende gewaarborgd.

2.2 UITWERKINGSBEVOEGDHEID - WONEN

Door Gedeputeerde Staten is goedkeuring onthouden aan het bestemmingsvlak "Woon-doeleinden - uit te werken" van het bestemmingsplan "Elsbroekerpolder". Reden hiervoor betreft het niet voldoende waarborgen van de voorwaarde dat verkennend archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd alvorens medewerking kan worden verleend aan een uitwerkingsplan. Hierdoor zouden de archeologische waarden in het uitwerkingsgebied onvoldoende zijn gewaarborgd.

Om de uitwerkingsbevoegdheid mogelijk te maken wordt in deze correctieve herziening alsnog een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Hierbij zullen, door middel van het opnemen van de voorwaarde dat het uitvoeren van verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is als uitwerkingsregel, de archeologische waarden in het uitwerkingsgebied voldoende worden gewaarborgd. Daarnaast wordt het uitwerkingsgebied verkleind door dat het achterliggende agrarische gebied als agrarisch bestemd zal worden. Hierdoor wordt voorkomen dat de (bouw)voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1997" in stand blijven. Tevens worden enkele tekstuele verbeteringen in de uitwerkingsregels doorgevoerd.

Bedenking

Daarnaast is een bedenking ingediend tegen het bestemmingsvlak "Woondoeleinden - uit te werken". Hierbij wordt door reclamant aangegeven dat het bestemmingsplan onduidelijk is wat betreft het aantal te bouwen woningen binnen het uitwerkingsgebied, dat het uitzicht van reclamant wordt belemmerd en dat hierdoor waardevermindering van de woning van reclamant ontstaat. Vanwege de overwegingen van Gedeputeerde Staten inzake het aspect archeologie is de uitwerkingsbevoegdheid niet goedgekeurd. Op de bedenking is inhoudelijk niet ingegaan door Gedeputeerde Staten. In deze correctieve herziening wordt getracht deze onduidelijkheid bij voorbaat weg te nemen.

In de bedenking wordt gesproken over een wijzigingsbevoegdheid voor een drietal woningen. Dit was in de voorontwerpfase als zodanig in het bestemmingsplan "Elsbroekerpolder" opgenomen. Bij het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan "Elsbroekerpolder" is door de gemeenteraad besloten om 4 woningen toe te staan in plaats van 3 woningen. Hierdoor is voor de reclamant wellicht onduidelijkheid ontstaan. In deze correctieve herziening wordt de uitwerkingsbevoegdheid alsnog opgenomen. Hieronder zal worden uitgelegd welke bouwmogelijkheid wordt geboden door middel van de uitwerkingsbevoegdheid.

De uitwerkingsbevoegdheid ziet toe op het realiseren van een viertal woningen, zoals ook in de uitwerkingsregels van de bestemming "Wonen - uit te werken" is opgenomen. In het kader van de ontwikkeling van de 4 woningen aan de westzijde van de Leidsestraat, die door middel van een uitwerkingsbevoegdheid gerealiseerd kunnen worden, is een locatieonderzoek uitgevoerd door Westerdiep, adviseur Milieu en Ruimte¹. In dit locatieonderzoek is gekeken wat de gevolgen zijn op het gebied van milieu, aan de hand van vier woningbouwscenario's, waarbij elk scenario uitgaat van een viertal woningen. Het aantal van 4 woningen is gebaseerd op de sanering van een bestaande (bedrijfs)woning en bedrijfsbebouwing in combinatie met twee bestaande bouwtitels. Na realisatie van de 4 woningen zullen de bouwtitels komen te vervallen.

¹ Elsbroekerpolder beoordeling vier opties, gemeente Hillegom, Westerdiep adviseur Milieu en Ruimte

Ten aanzien van de belemmering van het uitzicht van reclamant en de waardevermindering van diens woning is de gemeente Hillegom een andere mening toegedaan. Door sanering van de voormalige bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing en de realisatie van 4 woningen ontstaat een betere uitzicht voor de reclamant. Dit heeft te maken met de doorzichten die tussen de woningen ontstaan die in de huidige situatie door de bedrijfsbebouwing niet aanwezig zijn. Dat de doorzichten ontstaan, is vastgelegd door het opnemen van stedenbouwkundige uitwerkingsregels in de voorschriften. Waardevermindering van de woning ligt daardoor niet in de rede.

Op de volgende pagina's worden de haalbaarheidsaspecten van de uitwerkingsbevoegdheid verder omschreven.

2.2.1 *Beleid*

rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorblik naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: 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.

De gemeente Hillegom is als onderdeel van de bollenstreek op de PKB-kaart 1 (economie en landbouw) aangewezen als greenport. Reden hiervoor is het belangrijke aandeel van de Nederlandse tuinbouwketen in de wereldhandel van voedingstuinbouw- en sierteelproducten. In de aangewezen greenports heeft de ontwikkeling van de tuinbouw en de daaraan verbonden kennisinstellingen, logistieke en dienstverlenende bedrijvigheid geleid tot een zeer sterke internationale concurrentiepositie. Het rijksbeleid is erop gericht de ruimtelijke ontwikkeling van de greenports zodanig te sturen, dat hun functie als greenport ook op de lange termijn blijft behouden en/of wordt versterkt. Voor het onderhavige plangebied heeft dit beleid geen gevolgen.

2.2.2 *provinciaal beleid*

streekplan

Op 19 februari 2003 is door Provinciale Staten het streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. Het plangebied van het streekplan is onderverdeeld in een aantal deelgebieden op grond van structuur en karakter. Hillegom maakt deel uit van het deelgebied de Duin- en Bollenstreek. Het provinciale beleid voor dit gebied is hieronder in grote lijnen weergegeven.

Ontwikkeling van het landelijk gebied

De Bollenstreek heeft de status van provinciaal landschap. Deze status wordt uitgewerkt in het integraal Ontwikkelingsplan Bollengebied (IOPB). Inzet is het vitaal houden van de aan de bollenteelt gerelateerde bedrijvigheid, het behoud en versterking van het open bollenlandschap. Op de streekplankaart zijn rode contouren opgenomen om te voorkomen dat kernen aaneengroeien. Het uitwerkingsgebied valt binnen de rode contour van

Hillegom. In het plangebied is de bouw voorzien van vier woningen ter vervanging van een gesloopte woning en bedrijfsbebouwing en de bouwtitels voor twee burgerwoningen. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een viertal woningen binnen de rode contour. Dit hangt evenwel samen met het regionale en provinciale beleid om het open bollenlandschap aan de westzijde van de Leidsestraat te behouden en verfraaien. Door de stedenbouwkundige inpassing (ruimten tussen de woningen en de verlaagde ligging ten opzichte van de Leidsestraat) zullen zichtlijnen, en tevens de openheid van het bollengebied, niet verloren gaan. Tevens wordt voorkomen dat de bestaande bouwtitels niet worden uitgevoerd, waardoor de natuurlijke en ecologische waarden van de "Elsbroekerpolder" niet worden aangetast. De gemeente Hillegom is van mening dat hierdoor de realisatie van de 4 woningen aan de westzijde van de Leidsestraat gerechtvaardigd is.

2.2.3 regionaal beleid

Pact van Teylingen 1996

In 1996 hebben de provincie Zuid-Holland, de gemeenten in de Duin- en Bollenstreek, het Samenwerkingsorgaan Duin- en Bollenstreek, het Samenwerkingsorgaan Leidse Regio, het Hoogheemraadschap van Rijnland, Natuur- en milieuverenigingen in de Duin- en Bollenstreek, het "bollencomplex" en de Westelijke Land- en Tuinbouw Organisatie het Pact van Teylingen gesloten.

Het Pact van Teylingen is een manifest, waarin gebiedsgerichte afspraken zijn gemaakt met als doel te komen tot een duurzaam toekomstperspectief voor de lange termijn.

Het Pact richt zich primair op het behoud van het bollencomplex. In het Pact van Teylingen staat handhaving en verbetering van het bollencomplex centraal. De gespecialiseerde glastuinbouw vormt onderdeel van deze streek en dient als complex behouden te blijven. Daartoe wordt actie ondernomen op onder andere het tegengaan van vestiging van gespecialiseerd glas in het centraal bollenareaal. Het voorliggende bestemmingsplan sluit dit ook uit. Handhaving en verbetering van het open landschap wordt van grote waarde gevonden. Natuur en ecologie maken onlosmakelijk deel uit van het landschap.

Offensief van Teylingen mei 2004

Naast het Pact van Teylingen is er sinds mei 2004 het Offensief van Teylingen. Het Offensief van Teylingen is gericht op de uitvoering van concrete afspraken op korte termijn tussen onder meer overheden en ondernemers in overzichtelijke deelgebieden van de Duin- en Bollenstreek.

Doel van het Offensief is het bollencomplex in de Duin- en Bollenstreek vitaal houden én tegelijk het landschap verfraaien. Daarbij is gekozen voor een kleinschalige aanpak in gebieden die variëren van 10 tot 250 hectare, de zogenaamde "modules". In die modules moeten eigenaren, gebruikers, overheden, bedrijfsleven en belangenorganisaties komen tot concrete afspraken, waar zowel de bedrijven in de greenport als het landschap beter van worden. Het gebied ten westen van de Leidsestraat betreft de module "Open venster Hillegom". Voor deze module geldt dat het open zicht op het bollenland aan de westzijde van de Leidsestraat enerzijds wordt belemmerd door aanwezige (deels verouderde) bedrijfsbebouwing en anderzijds bedreigd wordt door gevestigde bouwrechten voor twee burgerwoningen met bijbehorende tuinen en erfbeplanting. De module "Open venster Hillegom" ging uit van het saneren van de bouwrechten en de verouderde bedrijfsbebouwing aan de westzijde van de Leidsestraat. De bouwrechten werden verplaatst en beperkt uitgebreid aan de oostzijde van de Leidsestraat, waar bestaande zichtlijnen niet aangetast worden. Na vooroverleg ex art. 10 Bro en de gevoerde inspraak is deze modu-

le heroverwogen. Nu wordt voorgesteld vier woningen terug te plaatsen op de locatie van de verouderde bedrijfsbebouwing Leidsestraat 142-144. Het bestaande venster, tussen Leidsestraat 142-144 en 152 wordt dan door het verplaatsen van de bouwtitels voor twee burgerwoningen gehandhaafd. Het resultaat is een handhaving van het open venster op de bollengronden door bundeling van de 4 woningen op de locatie Leidsestraat 142-144.

2.2.4 Milieuzonering

De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijke-juridische regeling voorzien en daarmee integraal beheerd. Hierdoor komt het bijvoorbeeld voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar liggen ook zijn bestemd conform deze situatie, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke-milieuregelgeving (bij voorkeur) verder van elkaar worden gesitueerd (bijvoorbeeld conform de richtlijnen van de uitgave "bedrijven en milieuzonering" van de VNG). De bestaande situatie kan, voor wat betreft de milieuzonering, niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden aangezien zij een feit is. Dat geldt bijvoorbeeld voor de agrarische bedrijven en woningen langs de Leidsestraat. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. Ten aanzien van de uitwerkingsbevoegdheid voor de 4 nieuwe woningen, aan de westzijde van de Leidsestraat op de locatie 142-144, die op een grotere afstand gerealiseerd worden, kan geconcludeerd worden dat milieuhinder geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de woningbouw.

2.2.5 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. De Wgh schrijft voor dat voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. SAB heeft een berekening² gemaakt en hieruit is gebleken dat door middel van het aanvragen van hogere grenswaarden het realiseren van de woningen mogelijk is. De woningbouwlocatie aan de westzijde van de Leidsestraat, die door een uitwerkingsbevoegdheid gerealiseerd zal worden, zal minimaal op 23 meter uit de weg-as van de Leidsestraat moeten liggen. Dit is ook als zodanig in de uitwerkingsregels opgenomen. In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via de bouwverordening. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan is via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

2.2.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet (tot wijziging van de Wet milieubeheer) vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De nieuwe wet- en regelgeving omtrent luchtkwaliteit onderscheidt bestemmingen die extra gevoelig zijn (gevoelige bestemmingen) en verdeelt projecten in twee categorieën

² Memo akoestisch advies woningbouw Leidsestraat 144, 12 februari 2007, SAB Arnhem

op basis van de mate van verslechtering van de luchtkwaliteit: 'in betekenende mate' (IBM) of 'niet in betekenende mate' (NIBM).

- Bij projecten die 'niet in betekende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. Tot en met het eerste kwartaal van 2009 ligt de grens bij een toename van 1% van de grenswaarde van een stof. In de ministeriele regeling NIBM is deze norm voor verschillende functies vertaald naar heldere kengetallen.
- Gevoelige bestemmingen mogen alleen binnen 50 meter van een provinciale weg en 100 meter van een rijksweg worden gebouwd als de concentratieniveaus onder de grenswaarden liggen.

Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op basis van de ministeriele regeling "NIBM" kan worden vastgesteld dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De "Wet luchtkwaliteit" vereist dat tevens wordt aangetoond dat een project niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening. Door Cauberg-Huygen is een luchtkwaliteitonderzoek³ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat geen van de grenswaarden worden overschreden en dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid. In het kader van de ontwikkeling van de 4 woningen aan de westzijde van de Leidsestraat, die door middel van een uitwerkingsbevoegdheid gerealiseerd kunnen worden, is een locatieonderzoek uitgevoerd door Westerdiep, adviseur Milieu en Ruimte⁴. In dit locatieonderzoek is gekeken wat de gevolgen zijn op het gebied van milieu, aan de hand van vier woningbouwscenario's. Bij dit onderzoek is onder andere gekeken naar het onderdeel luchtkwaliteit. Voor het scenario voor 4 woningen op de locatie van de uitwerkingsbevoegdheid is gebleken dat er geen overschrijding van de grenswaarde plaatsvindt van de volgende stoffen; stikstofdioxide, fijn stof, benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzo(a)pyreen. Tevens zal het verdwijnen van de bedrijfspanden/-bestemming, welke in theorie een flinke verkeersstroom kunnen genereren, een positief effect hebben op de luchtkwaliteit. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de realisatie van 4 woningen niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd kan worden dat er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de uitwerkingsbevoegdheid voor 4 woningen aan de westzijde van de Leidsestraat.

2.2.7 **Bodem**

De ontwikkeling die door middel van de uitwerkingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt zal voorafgaand aan de uitwerkingsprocedure onderzocht moeten worden of de bodemkwaliteit voldoende is om de ontwikkeling toe te staan. Dit is als zodanig opgenomen in de uitwerkingsregels opgenomen.

³ Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan "Elsbroekerpolder"; Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V.; rapportnr. 20052098-4; d.d. 13 september 2005

⁴ Elsbroekerpolder beoordeling vier opties, gemeente Hillegom, Westerdiep adviseur Milieu en Ruimte

2.2.8 Externe veiligheid

In het locatieonderzoek van Westerdiep, adviseur Milieu en Ruimte is eveneens gekeken naar het aspect externe veiligheid. Geconcludeerd wordt dat de Leidsestraat niet is opgenomen als belangrijke routing gevaarlijke stoffen. Wellicht zal incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden op de Leidsestraat, maar het locatieonderzoek verwacht niet dat dit grote hoeveelheden zullen zijn. Daarnaast valt de locatie Leidsestraat 142-144 niet in de risicocontour van de nabijgelegen LPG-installatie aan de Leidsestraat. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de uitwerkingsbevoegdheid.

2.2.9 Flora en Fauna

De ontwikkeling die door middel van de uitwerkingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt zal voorafgaand aan de uitwerkingsprocedure onderzocht moeten worden in het kader van de Flora- en Faunawet. Dit is als zodanig opgenomen in de uitwerkingsregels opgenomen.

2.2.10 Water

Door de ontwikkeling die door middel van de uitwerkingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt zal 15% van de verhardingstoename gecompenseerd moeten worden door de aanleg van open water in of nabij het uitwerkingsgebied. Tevens zal moeten worden gezorgd dat de ontwikkeling niet in strijd is met de waterbelangen. Hiervoor is instemming van de waterbeheerder, voorafgaand aan de uitwerkingsprocedure, noodzakelijk. Dit is als zodanig opgenomen in de uitwerkingsregels opgenomen.

2.2.11 Archeologie

De uitwerkingsbevoegdheid ligt deels in gebied met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde. Om deze reden zijn in de voorschriften voorwaarden opgenomen voor bouwactiviteiten. Er is een verbod opgenomen indien bij de bouwactiviteiten grondverstorende bodemingrepen plaatsvinden die de opgenomen voorwaarden overschrijden. Na het uitvoeren van archeologisch onderzoek kan het College van burgemeester en wethouders onder voorwaarden vrijstelling verlenen van het verbod om grondverstorende bodemingrepen te laten plaatsvinden die de genoemde voorwaarden overschrijden. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om de archeologische waarden te beschermen tegen het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

2.2.12 Verkeer

Parkeren zal plaatsvinden binnen het uitwerkingsgebied conform de door de gemeente Hillegom gehanteerde parkeernorm. Tevens zal moeten worden gezorgd voor een verkeersveilige ontsluiting van de 4 woningen. Dit is als zodanig in de uitwerkingsregels opgenomen.

2.2.13 Economische haalbaarheid

Aangetoond zal moeten worden dat het plan financieel uitvoerbaar is. Dit als zodanig in de uitwerkingsregels opgenomen.

2.3 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

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. Omdat de plannen hiervoor nog niet concreet genoeg zijn, is voor deze ontwikkeling in het bestemmingsplan "Elsbroekerpolder" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het betreft de bevoegdheid om de agrarische bestemming te wijzigen in woningen en/of kantoorruimte. De wijzigingsbevoegdheid is nog steeds actueel, maar dient op kleine onderdelen te worden aangevuld.

In het bestemmingsplan "Elsbroekerpolder" is in de wijzigingsbevoegdheid geen mogelijkheid voor bijgebouwen opgenomen. Om te kunnen voldoen aan de wooneisen van de huidige tijd en om het woongenot van de bewoners te vergroten is beperkte realisatie van bijgebouwen wenselijk. De aard van de wijzigingsbevoegdheid, het wijzigen van de bedrijfsfunctie van de bestaande schuren naar een woonfunctie veranderd niet. De aanvullingen hebben betrekking op het toestaan van bijgebouwen bij de woningen met een maximale oppervlakte, een maximale goothoogte en het aanpassen van de grens van de wijzigingsbevoegdheid tot de plangrens op de plankaart. Door de geringe omvang van de bijgebouwen zal de openheid van de achtergelegen bollenvelden niet in gevaar komen.

Daarnaast zal de grens van de wijzigingsbevoegdheid zodanig worden aangepast dat deze gelijk komt te liggen met de plangrens. Hierdoor komen de eigendomsgrenzen van het perceel gelijk te liggen met de wijzigingsbevoegdheid. De, hieronder beschreven, aanpassing van de plangrens zal door de wijzigingsbevoegdheid worden gevolgd.

2.4 PLANGRENS

De plangrens aan de achterzijde van de hierboven beschreven wijzigingsbevoegdheid zal worden aangepast, zodat de eigendomsgrenzen van het perceel de begrenzing van het plangebied vormen. Het gaat hierbij om de zuidelijke punt van de plangrens bij de wijzigingsbevoegdheid.

2.5 FIETSPAD

In het bestemmingsplan "Elsbroekerpolder" is het fietspad ter hoogte van de uitwerkingsbevoegdheid niet correct opgenomen op de plankaart. De ligging van het fietspad wordt in deze correctieve herziening op de juiste wijze in de uitwerkingsregels van de uitwerkingsbevoegdheid opgenomen.

3 WIJZE VAN BESTEMMEN

3.1 ALGEMEEN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart (digitaal en analoog), voorschriften en een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gehanteerd. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwvoorschriften en voorschriften betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. De voorschriften zijn gerelateerd aan de plankaart, zodat plankaart en voorschriften in onderlinge samenhang dienen te worden gehanteerd.

3.2 OUDE WRO

Doordat er sprake is van een correctieve herziening dient de correctieve herziening te worden opgesteld conform de principes die golden voor 1 juli 2008. Dit houdt in dat de correctieve herziening niet is opgesteld conform het SVBP 2008, het PRBP 2008 en IMRO 2008. Hiermee is de correctieve herziening de enige herziening waarbij nog conform de oude standaarden moet worden gewerkt, terwijl de nieuwe Wet ruimtelijke ordening al in werking is getreden. Deze regeling vindt zijn weerslag in hoofdstuk 4, paragraaf 4.2 van de Praktijkrichtlijnen Bestemmingsplannen.

3.3 METHODIEK

Plankaart

Op de plankaart hebben alle gronden, die betrekking hebben tot deze correctieve herziening, binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de voorschriften aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de plankaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Voorschriften

De voorschriften zijn opgedeeld in vier hoofdstukken met één of meer artikelen:

Inleidende bepalingen. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de voorschriften worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de voorschriften te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de voorschriften (artikel 2).

Bestemmingsbepalingen. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. De dubbelbestemmingen (Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2) zijn ook in dit hoofdstuk opgenomen.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwvoorschriften opgenomen. Aansluitend volgen vrijstellingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksvoorschriften. Ten slotte is eventueel een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

Algemene bepalingen. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een algemene gebruiksbeeping, een algemene vrijstellingsbeeping, een algemene procedurebeeping en overgangs- en slotbepalingen. Hierin zijn respectievelijk overgangsbepalingen en een slotbeeping opgenomen.

4 DE PROCEDURE

De procedure die de correctieve herziening volgt, is de procedure zoals deze door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van 1 juli 2008 wordt voorgeschreven.

4.1 INSPRAAK

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is vervallen. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. In het kader van inspraak zal de correctieve herziening voor 6 weken als voorontwerp ter inzage liggen.

4.2 OVERLEG

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. In de bijlage van deze toelichting worden de reacties samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien.

4.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Indien zienswijzen worden ingediend dan zullen deze in de bijlage samengevat worden weergegeven en van beantwoording voorzien.