

bestemmingsplan

De Zanderij

gemeente Hillegom

vastgesteld 14 juni 2007

Amsterdam, 14 juni 2007

projectnummer: 87.14.02

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	VOORHEEN GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	2
1.4	OPZET BESTEMMINGSPLAN	2
1.5	TOTSTANDKOMING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	2
1.6	LEESWIJZER	3
2	INVENTARISATIE	4
2.1	INLEIDING	4
2.2	HISTORIE	4
2.3	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	4
2.4	BESTAANDE FUNCTIES	5
2.5	ONTWIKKELINGSLOCATIES	7
3	RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN	8
3.1	RUIMTELIJK BELEID	8
3.2	MILIEUASPECTEN	13
3.3	WATERHUISHOUDING	18
3.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	19
3.5	DUURZAAM BOUWEN EN POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN	20
3.6	DUURZAME ENERGIE	21
4	PLANBESCHRIJVING	22
4.1	BEHEER BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	22
4.2	ONTWIKKELINGSLOCATIES	22
5	WIJZE VAN BESTEMMEN	26
5.1	PLANSYSTEMATIEK	26
5.2	DE BESTEMMINGEN	28
5.3	DUBBELBESTEMMINGEN (ZONES)	32
5.4	WIJZIGINGSGEBIEDEN	33
5.5	BESCHERMING KARAKTERISTIEKE BOUWWERKEN	33
5.6	OVERIGE ALGEMENE BEPALINGEN	33
6	UITVOERBAARHEID	34
6.1	OVERLEG EN INSpraak	34
6.2	ZIENSWIJZEN	34
6.3	HANDHAVING	34
6.4	FINANCIËLE HAALBAARHEID	34

Bijlage 1: verslag informatieavond voorbereiding bestemmingsplan "De Zanderij" en reactienota inspraak en overleg

Bijlage 2: bedrijven en voorzieningen "De Zanderij"

bijlage 3: reactienota zienswijzen

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan “De Zanderij” is één van de bestemmingsplannen die in het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Hillegom is ontwikkeld. De voorheen vigerende bestemmingsplannen in dit plangebied waren verouderd en onvoldoende afgestemd op recente ruimtelijke inzichten en ontwikkelingen.

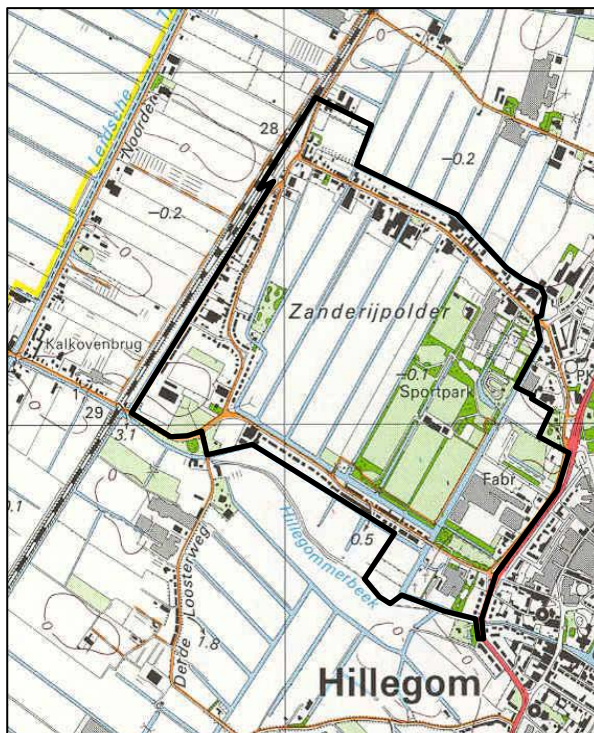
Met de herziening van de bestemmingsplannen, worden de volgende doelen nagestreefd:

- door middel van integrale herzieningen de uniformiteit in voorschriften en wijze van bestemmen aanbrengen;
- het opstellen van een actueel, helder en integraal juridisch-planologisch kader voor het plangebied, dat rechtsgelijkheid en rechtszekerheid waarborgt.

Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk beheersgericht, wat betekent dat de huidige planologische situatie en enkele nieuwe planologische situaties zijn vastgelegd. Binnen dit beheergerichte bestemmingsplan kunnen op acht plaatsen ontwikkelingen plaatsvinden middels een wijzigingsbevoegdheid. Verder heeft op enkele woningbouwlocaties reeds een wijziging van het voorgaande bestemmingsplan plaatsgevonden, de nieuwe situaties zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Op onderstaande kaart is globaal het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan aangegeven.



Figuur 1: 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.

1.3 VOORHEEN GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het bestemmingsplan "De Zanderij" vormt een herziening van alle bestemmingsplannen in dit plangebied. De navolgende vier bestemmingsplannen golden voorheen in dit plangebied.

- bestemmingsplan "Zanderij":
Is door de gemeenteraad van Hillegom vastgesteld bij besluit d.d. 4 september 1962 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 10 juli 1963 (nr. 800).
- bestemmingsplan "Sportvelden 1^e planverandering (herziening)":
Is door de gemeenteraad van Hillegom vastgesteld bij besluit d.d. 8 december 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 31 oktober 1978 (nr. 26513) en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Kroon op 29 mei 1982 (nr. 47).
- bestemmingsplan "'t Zand":
Is door de gemeenteraad van Hillegom vastgesteld bij besluit d.d. 12 maart 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 6 oktober 1987 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Kroon op 24 oktober 1989 (nr. 25942).
- bestemmingsplan "Station en omgeving":
Is door de gemeenteraad van Hillegom vastgesteld bij besluit d.d. 6 juni 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 10 oktober 2000.

1.4 OPZET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan "De Zanderij" heeft primair een beheergericht karakter. Bestaande functies en bebouwing, alsmede bestaande rechten en belangen zijn zoveel mogelijk gerespecteerd en vertaald naar bijpassende bestemmingen en voorschriften. Daarnaast speelt het bestemmingsplan in op de meest recente ontwikkelingen. Deze locaties (zie figuur paragraaf 2.5) zijn in dit bestemmingsplan opgenomen als "ontwikkelingslocatie". De voorgestane ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt door toekenning van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

1.5 TOTSTANDKOMING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan is een coproductie van de gemeente Hillegom en SAB Amsterdam B.V.. In zogenaamde ateliersessies waarin vakdeskundigen van de gemeente en het adviesbureau zitting hadden, is het plan gemaakt. Het planvormingsproces is begeleid door een stuurgroep en een projectgroep. In de stuurgroep is onder voorzitterschap van de wethouder ruimtelijke ordening op hoofdlijnen de richting van het bestemmingsplan

bepaald en zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes gemaakt. De projectgroep, waarin alle direct of indirect betrokken afdelingen binnen de gemeentelijke organisatie waren vertegenwoordigd, had tot doel een integrale benadering van het bestemmingsplan te waarborgen. De werkzaamheden in het atelier en de begeleiding door de stuurgroep en de projectgroep zijn gevolgd door de formele procedure en de vaststelling van het plan door de gemeenteraad.

Bij het maken van het plan zijn de bewoners van het plangebied nadrukkelijk in een vroegtijdig stadium betrokken. Voorafgaand aan het planvormingsproces en aan de wettelijke planprocedure is een informatieavond voor de bewoners en andere belanghebbenden georganiseerd. Tijdens deze avond is een beknopte toelichting gegeven op de achtergronden van de planherziening en op de mogelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. Aan de bewoners en belanghebbenden is hun mening gevraagd ten aanzien van deze ontwikkelingen. Een verslag van deze informatieavond is in de bijlage opgenomen.

Naar aanleiding van de informatieavond is, vooruitlopend op dit bestemmingsplan, de visie "De Zanderij" opgesteld. In deze visie is een analyse gegeven van de ruimtelijke eenheden en de structuur van het plangebied. In de visie is een structuurschets opgenomen van het plangebied waarmee voorstellen worden gedaan hoe in de toekomst omgegaan kan worden met de karakteristieke bebouwingslinten, het bollenareaal, de verkeersstructuur en het zogenaamde "groene casco".

1.6 LEESWIJZER

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een inventarisatie per functie van de ruimtelijke structuur in het plangebied. Tevens worden in hoofdstuk 2 de tijdens de informatieavond voorgestelde ontwikkelingslocaties beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de beleidsmatige, wettelijke en feitelijke randvoorwaarden en uitgangspunten die bepalend zijn voor het bestemmingsplan en met name voor de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt. Hoofdstuk 4 beschrijft het bestemmingsplan voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkelingen en het beheer. Hoofdstuk 5 vormt de toelichting op de systematiek van de plankaart en de voorschriften. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2 INVENTARISATIE

2.1 INLEIDING

Het streven van de gemeente Hillegom is erop gericht om in eerste instantie de aandacht te blijven vestigen op verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur in het dorpsgebied en kleinere locaties in het kader van de dorpsvernieuwing te laten ontwikkelen.

Gelet op het grote aantal woningzoekenden alsmede financiële aspecten (gemeentelijke inkomsten), instandhouding van het winkelapparaat, handhaving van het voorzieningenniveau en de optimale benutting van de NS-halte, is het voor een voldoende sociaal economisch draagvlak noodzakelijk voor de kern Hillegom om te kunnen groeien naar een inwoneraantal van 20.588 in januari 2004 naar ca. 23.000 tot 2010.

Voor een deel van het woningbouwprogramma van de gemeente zijn twee locaties aangegeven voor eventuele uitbreiding, namelijk de locatie Stationsweg-Pastorslaan Oost en de studielocatie Zanderij Oost. Benutting van deze locaties is afhankelijk van nadere haalbaarheidsstudies. Middels de visie "De Zanderij" april 2004, is onderzocht in hoeverre er mogelijkheden bestaan voor eventuele woningbouw in het plangebied. Daarnaast bestaan er mogelijkheden om in de cultuurhistorische bebouwingslinten verdichtingen te realiseren, mits deze binnen het architectonische beeld en de ruimtelijke structuur passen. In dit bestemmingsplan zijn nieuwe woningbouwlocaties planologisch mogelijk gemaakt met een gezamenlijke bouwcapaciteit van circa 140 woningen.

2.2 HISTORIE

Het plangebied maakt onderdeel uit van een complex van, parallel aan de zee lopende, strandwallen en strandvlakten en is te kenmerken als zanderijlandschap. Dit landschapstype werd zo'n 5000 jaar geleden tot ongeveer 1000 voor onze jaartelling gevormd. Op de strandwallen ontstonden de 'oude' duinen en tussen de strandwallen werden vlakkere gebieden, strandvlakten, opgevuld met veen en klei. Het zanderijlandschap is als subtype van het strandwallen en strandvlakten landschap ontstaan door ontzanding vanaf de 18^e eeuw. Het zand van de "oude" duinen werd bijvoorbeeld gebruikt voor stadsuitbreiding en wegaanleg. In de 19^e eeuw werd grootschalig ontzand, nu ook voor kalkzandsteenfabricage. Tegelijkertijd werd het ontzandde gebied in cultuur gebracht voor de bloembollenteelt en daartoe verregaand geëgaliseerd en fijnmazig ontwaterd. De ondergrond van het huidige plangebied is dan ook geschikt gemaakt door cultivering voor met name de bollenteelt, maar ook voor overige gebruiksfuncties (wonen, werken, sport etc.).

2.3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het plangebied "De Zanderij" valt binnen de Duin- en Bollenstreek. De Duin- en Bollenstreek omvat het duingebied ten noorden van Katwijk en het landinwaarts gelegen landelijk gebied en de kernen van Sassenheim, Hillegom, Lisse, Voorhout, Noordwijk en Noordwijkerhout.

De oorspronkelijke strandwallen en strandvlakten zorgen voor een noord-zuid gerichte ruimtelijke structuur van dit gebied. Hoewel op veel plaatsen de reliëfverschillen zijn

verdwenen, is dit nog steeds af te lezen aan het landschap. Op de oude strandwallen liggen de wegen met veelal lintvormige bebouwing, hier zijn ook de bebouwingskernen tot stand gekomen. De lager gelegen delen, de strandvlakten, worden met name gebruikt voor de bollenteelt. Met de verspreid liggende oude landgoederen, bollenschuren en dergelijke, maken deze kenmerken de streek in cultuurhistorisch opzicht zeer interessant.

Tussen de woningen aan de Stationsweg zijn op diverse plaatsen open ruimten die doorzicht geven op het achtergelegen bollenlandschap. Deze open structuur geeft het bebouwingslint een groen karakter. Het bollenlandschap is een landschappelijk waardevol gebied. Behoud van zichtlijnen en waar mogelijk herstel van doorzichten staan in dit landschapstype voorop, evenals de instandhouding van landmarks als oude slotenpatronen, en bollenschuren. Vanwege de herkenbare cultuurhistorie, de gaafheid van de structuur en deels historische en beeldbepalende bebouwing is dit bebouwingslint bijzonder waardevol.

2.4 BESTAANDE FUNCTIES

wonen en bedrijven

Rondom het plangebied "De Zanderij" zijn woningen en bedrijven gelegen langs de doorgaande wegen Stationsweg, 2^e Loosterweg, Parallelweg, Spoorlaan en de Wilhelminalaan/Beeklaan.

Langs de Stationsweg is een cultuurhistorisch bebouwingslint gelegen dat met bollenvilla's en bollenschuren karakteristiek is voor de bollenstreek. Dit bebouwingslint vormt te samen met de vooroorlogse villa's langs de Sixlaan een waardevol ensemble met het achterliggende bollenlandschap en zandslotenpatroon. De 2^e Loosterweg, de Parallelweg en de Spoorlaan vormen een bebouwingsvlek langs de spoorlijn tussen Haarlem en Leiden. Hier komen de functies wonen en bedrijvigheid gemengd voor. De Wilhelminalaan is een bebouwingslint dat bestaat uit woningen met een veel meer gesloten karakter. Dit geldt met name voor het oostelijke deel, dat aan weerszijden is bebouwd. Het westelijke deel is alleen aan de zuidzijde bebouwd, waardoor zicht is op het open bollengebied van De Zanderijpolder.

In het oostelijk en het zuid-westelijk deel van het plangebied zijn enkele (kleinschalige) bedrijventerreinen gelegen. In het oostelijke plangebieddeel is, gelegen tegen de Van den Endelaan, het bedrijf Draka (schuimrubberfabriek) gevestigd, dit terrein heeft een oppervlakte van circa 3,6 ha. Ten oosten van dit terrein is langs de Van den Endelaan een tankstation met LPG-verkoop aanwezig.

In het zuid-westelijk plangebieddeel is het bedrijventerrein 't Zand gelegen langs de Beeklaan en een deel van de Wilhelminalaan. Hier is een transportbedrijf (Berbee) gevestigd en staat een bedrijfspand leeg. Het bedrijventerrein 't Zand heeft een oppervlakte van circa 3,5 ha. Op de hoek Stationsweg/1^e Loosterweg is een grootschalig transportbedrijf (De Wit) gelegen. Verspreid over het plangebied zijn verder diverse bedrijven gevestigd (o.a. zakelijke dienstverlening, aannemersbedrijven, timmerfabriek etc. (zie de bedrijvenlijst in de bijlage)).

bollenteeltgebied en agrarische bedrijvigheid

Het westelijke deel van het plangebied is voor een groot deel in gebruik als agrarisch gebied voor bollenteelt. Dit open gebied heeft een oppervlakte van ongeveer 30 ha. Langs de Stationsweg en de Wilhelminalaan zijn enkele bedrijven gevestigd ten behoeve van de bollenteelt, opslag en distributie (vier groothandelsbedrijven van bloemen, planten, sierteeltproducten en tuinbenodigdheden en één bloembollenkwekerij).

overige voorzieningen

Centraal in het plangebied, tussen de Wilhelminalaan en de Stationsweg, is Sportpark Zanderij gelegen. Dit Sportpark heeft, inclusief tennispark en sportscholen, een oppervlakte van circa 18 ha. Naast het tennispark zijn er voetbalvelden, jeu de boules banen, speelplaatsen en het jongerencentrum "Solution" op het terrein van het sportpark aanwezig. Achter de woonbebouwing langs de Stationsweg zijn gebouwen en kantines gelegen van met name sportverenigingen behorend bij het sportpark.

Aan de Van den Endelaan is op het evenemententerrein tijdelijk een kinderdagverblijf en een supermarkt gevestigd. Beide functies krijgen in een later stadium een definitieve plek binnen de gemeente Hillegom.

In het zuid-oostelijke deel van het plangebied ligt ten zuiden van de Wilhelminalaan een begraafplaats/crematorium en een kantoorgebouw.

In het noord-westelijke deel van het plangebied is een NS-station gelegen langs de Parallelweg. Dit NS-station is in mei 2000 vernieuwd.

verkeer en parkeren

Het woon/werkgebied rondom "De Zanderij" is ontsloten door de Stationsweg, de Beeklaan/Wilhelminalaan/Van Engelenlaan, de 2^e Loosterweg, de Parallelweg en de Spoorlaan. Bijna al deze wegen hebben een maximaal toegestane snelheid van 30 km/h. De enige uitzondering hierop is de de Beeklaan/Wilhelminalaan, waar de maximaal toegestane snelheid 50 km/h is. Verder is het Sportpark Zanderij, het bedrijventerrein 't Zand en het oostelijke deel van het plangebied waar Draka is gelegen, ontsloten door 30 km/h wegen. In het centrale bollenteeltgebied liggen geen wegen.

De woningen en bedrijven in het plangebied hebben in het algemeen eigen parkeervoorzieningen. Op enkele plaatsen is het parkeren geclusterd. Nabij Draka is een grootschalig parkeerterrein aanwezig voor het sportpark en omliggende voorzieningen. Tevens zijn bij het treinstation parkeermogelijkheden.

water- en groenvoorzieningen

In het plangebied zijn diverse watergangen aanwezig. Deze watergangen hebben een waterbergende functie en staan in verbinding met het boezemwater van de polder. De waterstand in "De Zanderij" kan worden gereguleerd ten behoeve van de bollenteelt. Hiervoor is langs de Wilhelminalaan een polderbemalinginrichting gelegen.

Ten zuiden van het plangebied is een boezemwatergang gelegen, namelijk de Hillegommerbeek. Een deel van de beschermingszone van de Hillegommerbeek ligt binnen het plangebied. Binnen deze zone geldt een aanlegvergunningstelsel.

Binnen het plangebied bevinden zich diverse groenvoorzieningen. Grootschalige groenvoorzieningen zijn de sportvelden. Kleinschalige groenvoorzieningen zijn de volkstuinten, de begraafplaats en overige groenvoorzieningen (bijvoorbeeld oevers, perken, groenstructuur stedelijk gebied etc.).

De meeste groenvoorzieningen zijn met elkaar verbonden via watergangen. Vanwege de grootschaligheid en het aaneengesloten karakter van de groene elementen kan gesproken worden van structureel groen.

2.5 ONTWIKKELINGSLOCATIES

Voordat het bestemmingsplan is opgesteld, is op 19 november 2003 een informatieavond voor de bewoners en andere belanghebbenden georganiseerd. Tijdens deze avond is een beknopte toelichting gegeven op de achtergronden van de planherziening en op de mogelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. Aan de bewoners en belanghebbenden is hun mening gevraagd ten aanzien van deze ontwikkelingen.

Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn is aan het plan een aanvullend wijzigingsgebied opgenomen (wijzigingsgebied VII).

In paragraaf 4.2 worden alle ontwikkelingen nader beschreven.

3 RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

3.1 RUIMTELIJK BELEID

rijksbeleid

Concept Nota Ruimte, 23 april 2004

De concept 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 doorkijk naar de lange termijn. Vooruitlopend op de vaststelling van de concept Nota Ruimte kan in huidige plannen reeds geanticipeerd worden op dit nationaal ruimtelijk beleid.

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 sierteeltproducten. 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.

conclusie

In dit bestemmingsplan wordt aan dit beleid tegemoet gekomen door bebouwing te weren in het bollengebied en te verdichten in bestaand stedelijk gebied.

provinciaal beleid

streekplan Zuid-Holland West 2003

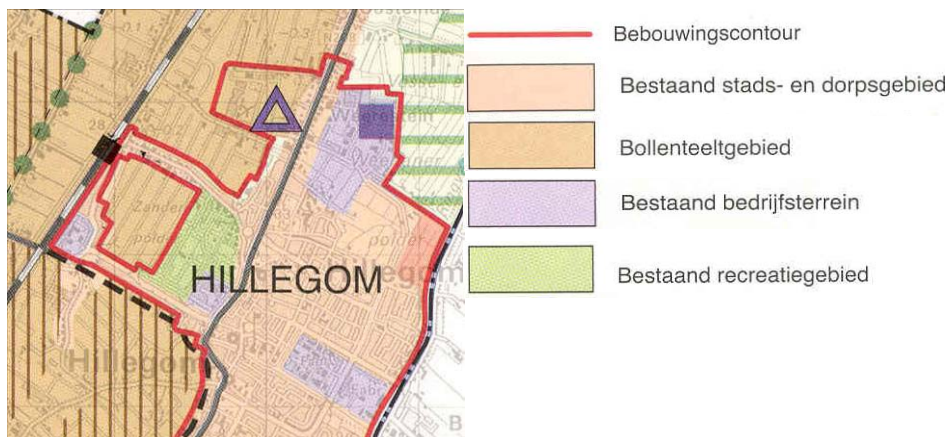
Op 19 februari 2003 is door Provinciale Staten het streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. Het plangebied van het streekplan is onderverdeeld in een aantal deelgebieden op grond van structuur en karakter. Hillegom maakt deel uit van het deelgebied de Duin- en Bollenstreek. De Bollenstreek heeft de status van provinciaal landschap. Deze status wordt uitgewerkt in het integraal Ontwikkelingsplan Bollengebied (IOPB). Inzet is behoud en versterking van het open bollenlandschap en het vitaal houden van de bedrijvigheid. Hiermee wordt aangesloten op het Pact van Teijlingen en het reeds vastgestelde landschapsbeleidsplan.

Het groenblauwe raamwerk speelt in het beleid een centrale rol. Dit raamwerk bestaat uit het samenstel van natuur, landschap, landbouw en water en verbindt internationale,

ationale, regionale en stedelijke groene gebieden en wateren. Deze gebieden hebben een belangrijke functie in de sfeer van (agrarische) recreatie en bieden ruimte aan duurzaam waterbeheer. De aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten moeten worden behouden. Door gerichte ontwikkeling en transformatie kunnen de specifieke kwaliteiten beter uit de verf komen. Maatwerk in de afstemming van natuur, landschap, landbouw en recreatie is uitgangspunt van het beleid.

Een groot deel van het plangebied wordt in het streekplan aangeduid als Bollenteeltgebied. Dit gebied is in het streekplan aangeduid als Topgebied Cultureel Erfgoed. In deze Topgebieden is behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit doelstelling. De ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden dient te worden vertaald tot een integrale bescherming van de in het gehele gebied aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarde. De waarden krijgen dan ook een planologische bescherming. Er is uiterste terughoudendheid geboden waar het gaat om de bouw van kassen, woningen en bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied. Om de uitwisseling tussen de verschillende natuurgebieden veilig te stellen, worden enkele droge en natte ecologische verbindingen gerealiseerd. Om te voorkomen dat door nieuwe ontwikkelingen de kernen aaneengroeien, heeft de provincie rode contouren getrokken rondom de huidige woonkernen. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen die contouren beperkt blijven. De consequentie daarvan kan zijn, dat op den duur niet alle gemeenten in hun eigen woningbehoefte kunnen voorzien.

Op de streekplankaart is een bebouwingscontour opgenomen voor de kern Hillegom. Deze bebouwingscontour is gelegen om het bestaande stads- en dorpsgebied. Het centraal gelegen bollenteeltgebied ligt niet binnen de bebouwingscontour. Het sportcomplex is op de streekplankaart aangeduid als bestaand recreatiegebied. Het bedrijvencomplex Draka en het bedrijventerrein 't Zand zijn op de streekplankaart aangeduid als bestaand bedrijventerrein.



Figuur 4: Uitsnede streekplankaart Zuid-Holland West, provincie Zuid-Holland

Voor woningbouw geldt dat de ruimte voor wonen vooral binnen bestaand stedelijk gebied (de bebouwingscontour) moet worden gevonden. Stedelijke vernieuwing is prioriteit nummer één. De provincie wil daarbij dat er binnen de steden een grotere mix van functies ontstaat.

Voor bedrijvigheid geldt dat de ruimte voor werken zoveel mogelijk binnen de stad moet worden gezocht. Bij bedrijventerreinen is (her)ontwikkeling van bestaand areaal aan de orde. In het landelijk gebied is agrarische bedrijvigheid bepalend, waarbij de provincie

koppelingen wil stimuleren tussen deze sector en aspecten van cultuurhistorie, landschappelijke kwaliteit, waterbeheer, toerisme en recreatie.

Duurzaam waterbeheer vormt een integraal onderdeel van het ruimtelijk beleid. Om wateroverlast te voorkomen komt er meer ruimte voor waterberging en worden boezemwateren verbreed. Om watertekort te voorkomen en om de waterkwaliteit te beheersen, worden voorraadbergingen aangelegd en een flexibel peilbeheer ingesteld. De wet stelt bij ruimtelijke plannen een watertoets verplicht. Die moet garanderen dat het water in planvorming wordt meegenomen.

conclusie

In dit bestemmingsplan wordt aan het provinciaal beleid op verschillende manieren tegemoet gekomen. De cultuurhistorische en archeologische kwaliteiten binnen het plangebied worden beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel en middels bescherming van de aangegeven karakteristieke bouwwerken. Verder is in dit plan een beschermingszone opgenomen rond het boezemwater van de Hillegommerbeek. Deze zone is beschermd middels een aanlegvergunningstelsel.

regionaal beleid

Op 1 oktober 2004 zijn de samenwerkingsorganen Duin- en Bollenstreek en Leidse regio samengegaan in de nieuwe regio Holland Rijnland. Regionale afspraken waar dit orgaan voor staat zijn vastgelegd in onder andere het pact van Teylingen, het Landschapsbeleidsplan en het Integraal Ontwikkelingsplan Bollengebied (IOPB).

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. In het Pact van Teylingen staat handhaving en verbetering van het bollencomplex centraal. Gekozen is voor ruimte voor bollengerelateerde bedrijvigheid, ruimte voor recreatie en toerisme en ruimte voor in de regio gevestigde bedrijven.

Voor het bestemmingsplan "De Zanderij" is vooral van belang dat het Pact inzet op woningverdichting in bestaand stedelijk gebied in plaats van verdere uitbreiding van stedelijke kernen. Een neutraal migratiesaldo vormt daarbij het uitgangspunt.

In het Pact van Teylingen is voorts vastgelegd dat, uit oogpunt van stedelijke kwaliteit en ecologie, aandacht moet bestaan voor de relatie van de woonomgeving met groen. Ook het recreëren in de eigen woonomgeving verdient aandacht. Bij het ontwikkelen van plannen dient het watersysteem van bepalend belang te zijn.

Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek, 1997

Als uitvloeisel van het Pact van Teylingen is voor de Duin- en Bollenstreek een landschapsbeleidsplan opgesteld. Het landschapsbeleidsplan is een uitwerking van het Pact en geeft de gewenste toekomstige landschappelijke ontwikkeling van de streek aan voor een termijn van 20 jaar.

Het landschapsbeleidsplan is gebaseerd op drie pijlers: een esthetische, een ecologische en een economische. Het landschapsbeleidsplan is gericht op de realisatie van een duurzaam en stabiel landschappelijk raamwerk, het groene casco. Uitwerking van het casco vindt zowel plaats vanuit de ecologische betekenis ervan als vanuit de eisen die vanuit de landbouw worden gesteld aan de “gebruiksruimten”.

In het bollengebied wordt gestreefd naar het versterken van het onderscheid tussen strandwallen en strandvlakten en daarmee van de parallelle (noord/zuid gerichte) ordening van het gebied.

Het streven naar een groen casco past binnen de uitgangspunten van het Pact:

- versterken van de kwaliteit van natuur en landschap en het realiseren van ecologische verbindingen;
- het streven naar grotere eenheden, het streven naar een bundeling van functies die gelijke eisen stellen aan waterkwaliteit en waterkwantiteit als opmaat naar een watersysteembenadering.

Tegelijkertijd geeft het Pact aan dat er maar weinig ruimte is om verschuivingen in het grondgebruik te doen plaatsvinden. Het groene raamwerk zal met een beperkte inzet van gronden bereikt moeten worden. Het landschapsbeleidsplan streeft er dan ook naar om, met behoud van het bollenareaal, de groenstructuur te verbeteren.

Conclusie

Het stedenbouwkundige toetsingskader, dat voor de nieuwbouwlocaties is gebruikt, respecteert de uitgangspunten van het Pact van Teylingen en het Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek. Hierbij kan gedacht worden aan de uitgangspunten, stedelijke verdichting, behoud van doorzichten op de bollenvelden, aandacht voor de stedelijke kwaliteit en ecologie in relatie met de woonomgeving en de groenstructuur, de waterhuishouding hanteren als sturend uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen en het reserveren van waterberging bij toename van verhard oppervlak.

gemeentelijk beleid

Geactualiseerde woonvisie 2004, 16 februari 2004

In 1999 stelde de gemeente Hillegom haar volkshuisvestingsplan vast. Na 4 jaar is dit plan geactualiseerd middels de geactualiseerde woonvisie 2004. In de geactualiseerde woonvisie 2004 is onder andere gekozen voor meer nieuwbouwmogelijkheden met aandacht voor jongeren en ouderen. In Hillegom zijn verschillende (centrale) locaties, die in grote mate geschikt zijn om op de behoefte aan woningen in te spelen. Met betrekking tot “De Zanderij” is de Stationsweg aangemerkt als woningbouwlocatie voor 110 woningen.

Visie De Zanderij, 21 april 2004

Voorafgaand aan de actualisatie van voorliggend bestemmingsplan “De Zanderij” is de Visie De Zanderij opgesteld. De aanleiding hiervoor was een duidelijk beeld te krijgen van eventuele problemen en ontwikkelingen die binnen het plangebied spelen. Tijdens de informatieavond op 19 november 2003 zijn de volgende problemen naar voren gekomen:

- verkeershinder doorgaand verkeer Stationsweg en Wilhelminalaan;
- verkeersbewegingen gevestigde transportbedrijven;
- parkeerproblemen aan de 2^e Loosterweg.

De visie geeft oplossingen aan voor de gesignaleerde problemen. Deze visie dient verder als ontwikkelingsrichting voor de Zanderijpolder zodat incidentele ontwikkelingen binnen het door de gemeente gewenste ruimtelijk kader gaan passen.

Nota stedenbouwkundige randvoorwaarden Stationsweg, Hillegom (2000)

In de nota is aangegeven dat de gemeente er naar streeft om een deel van de bedrijfsactiviteiten langs de zuidzijde van de Stationsweg te beëindigen ten gunste van woningbouw. Momenteel is het beleid gericht op het open houden van het gebied aan de achterzijde van de lintbebouwing (bollenteelt) van de Stationsweg. Mogelijk is dit beleid in de toekomst aan discussie onderhevig, waarbij bebouwing toch tot de mogelijkheden kan gaan behoren. Bij herontwikkeling van vrijkomende bedrijfspercelen in de Stationsweg moet rekening worden gehouden met een mogelijkheid tot aansluiting op het achterliggende terrein. Deze nota geeft hiervoor randvoorwaarden en uitgangspunten.

structuurschets (1995)

De structuurschets 1995 is door de gemeenteraad op 11 januari 1996 vastgesteld. In de structuurschets worden de ruimtelijke ontwikkelingen voor de hele gemeente tot 2010 beschreven, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de functies wonen, bedrijvigheid, voorzieningen en verkeer.

Voor de woningbouw wordt aangegeven dat een substantieel deel van de vergroting van de woningbouwvoorraad op inbreidingslocaties plaats moet vinden.

Ten aanzien van bedrijven en bedrijfsactiviteiten die hinder voor de omgeving veroorzaken, geldt dat deze in de toekomst zo veel mogelijk dienen te worden geconcentreerd op daarvoor aangewezen bedrijventerreinen. De mate van hinder zal op die manier in de omgeving van gevoelige functies worden geminimaliseerd.

Groenbeleidsplan

In het algemeen geldt voor Hillegom dat de relatie tussen het buitengebied en de bebouwde kom versterkt dient te worden. De groenstructuur – ecologische structuur – van het buitengebied dient één geheel te vormen met de groenvoorzieningen in de bebouwde kom. Met betrekking tot het plangebied geldt dat het zicht, vanuit het gebied ten westen van het plangebied, op de dorpsrand als visueel waardevol wordt aangemerkt.

Beoogd wordt de nu nog open gebieden open te houden en de bebouwing te concentreren in de nu reeds "dicht" versnipperde bebouwde zones. In het plangebied liggen o.a. de Stationsweg, de 2^e Loosterweg/Parallelweg/Spoorlaan en de Wilhelminalaan. Beoogd wordt deze ontsluitingswegen hun eigen karakter te laten behouden en vooral in de lengterichting een continu profiel te laten krijgen door de boombeplanting.

De Stationsweg en de 2^e Loosterweg fungeren als interlokaal fietspad. Deze routes dienen een (sociaal) veilig en eigen karakter te hebben. In dit kader wordt een kleurrijke en diverse route voorgestaan, waarbij aan de begeleidende beplanting eisen worden gesteld aan de hoogte.

De watergangen zijn een belangrijke drager voor de ecologische structuur. In het plangebied zijn watergangen gelegen die in verbinding staan met het boezemwater. Dit oude landschappelijk element leent zich bij uitstek voor het realiseren van een ecologische structuur.

conclusie

Vooropgesteld moet worden dat het plangebied van "De Zanderij" grotendeels betrekking heeft op een bestaand agrarisch en stedelijk gebied met een bestaande ruimtelijke structuur. Het hiervoor beschreven beleid heeft dan ook vooral betekenis op die plaatsen in het plangebied waar nog nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn (locaties waarvoor in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen).

Voor het overige geldt dat de beheerregeling van het bestemmingsplan rekening dient te houden met beleidsuitgangspunten, in die zin dat gewenste ontwikkelingen toelaatbaar moeten zijn en ongewenste ontwikkelingen kunnen worden uitgesloten.

Zowel het rijks-, provinciaal/regionaal als het gemeentelijk beleid streven voor wat betreft bedrijven en woningbouw naar een verdere verdichting van het bestaand stedelijk gebied (inbreiding).

3.2 MILIEUASPECTEN

In deze paragraaf worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

milieubeleid Hillegom

Het gemeentelijk milieubeleidsplan 2000 tot en met 2004 geeft onder meer voor woongebieden weer welke milieuhygiënische ontwikkeling doorgemaakt moet worden om te komen tot een duurzaam woongebied met een hoge milieukwaliteit. Uitgegaan wordt van de woonfunctie als hoofdfunctie. Rust en veiligheid zijn belangrijk in een woongebied. De kwaliteit van het oppervlaktewater moet beter zijn dan gemiddeld (vis/zwemwater). Voorkomen moet worden dat door lokale bronnen luchtproblemen in de woongebieden ontstaan.

ontwikkelingen

De doelstellingen van het milieubeleidsplan spelen vooral een rol bij de invulling van de ontwikkelingslocaties. Het streven naar een goede milieukwaliteit is een voorwaarde voor de toelaatbaarheid van nieuwe, hindergevoelige functies (meestal woningen) op de ontwikkelingslocaties en elders in het plangebied. Concreet betekent dat, dat in elk geval rekening gehouden moet worden met mogelijke hinder ten gevolge van eventuele bedrijvigheid en het (weg-) verkeer. Daarnaast dient ingegaan te worden op de luchtkwaliteit en de kwaliteit van de bodem en het grondwater. In het navolgende wordt daarop ingegaan.

Bedrijvigheid / externe veiligheid

Woningbouw en andere gevoelige bestemmingen zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6} – contour van het individueel plaatsgebonden risico rondom bestaande (of geplande) inrichtingen waarin mede verwerking of opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en rondom transportroutes waarmee of waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Plannen voor vervangende nieuwbouw en dergelijke kunnen wat afstanden tot bestaande risicobronnen (voor wat betreft gevaarlijke stoffen), worden beoordeeld als bestaande situaties, tenzij het aantal woningen of wooneenheden wordt verhoogd.

vervoer gevaarlijke stoffen

Bij vrijwel alle grote doorgaande autowegen, spoorwegen en waterwegen moet rekening worden gehouden met externe veiligheidszones. Deze staan in het Sectordocument Externe Veiligheid, GS van Zuid-Holland 1998.

Uit "samenvatting dossier Draka Interfoam B.V. / Esso Tankstation Het End, gemeente Hillegom, 27 mei 2002" blijkt dat in de gemeente Hillegom geen specifieke route voor gevaarlijke stoffen is aangewezen. Dit betekent dat de regelgeving omtrent vervoer van

gevaarlijke stoffen is overgelaten aan het landelijke beleid en de landelijke regels. Deze zijn zodanig dat het vervoer van gevaarlijke stoffen zoveel mogelijk over hoofdwegen moet plaatsvinden en woonstraten worden vermeden.

risicocontour Draka Interfoam BV.

De externe veiligheid van het bedrijf is onderzocht (Samenvatting dossier Draka Interfoam B.V. / Esso Tankstation Het End, gemeente Hillegom, 27 mei 2002). De contour van het Plaatsgebonden Risico (individuele risico) ligt binnen de grenzen van de inrichting. Het voor Draka Interfoam BV berekende plaatsgebonden risico is lager dan 10^{-7} per jaar. Het berekende Groepsrisico valt ruim binnen de normen zoals deze in het NMP4 staan. Het risico is zodanig dat hierin door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland geen reden is gevonden de vergunning op grond van de Wet milieubeheer te weigeren.

tankstation Het End

Ter plaatse van de Van den Endelaan nummer 17 ligt tankstation het End, een benzine-verkoopspunt. Gedurende de planvoorbereiding is gestopt met de verkoop van LPG. De beschermingszones zijn in het ontwerp bestemmingsplan van de plankaart verwijderd.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over (vaar)wegen en rails

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (PR en GR). In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Uit de circulaire blijkt dat op een afstand van 200 meter vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt voorts dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteed van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken.

In (de omgeving van) het plangebied zijn geen wegen gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

In de omgeving van het plangebied ligt de spoorlijn Haarlem Leiden. Hierover heeft in het verleden vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsgevonden. De meest recente gegevens over het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor worden gegeven in de publicatie van ProRail – Capaciteitsplanning 'Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor; een beleidsvrije marktprognose' van 5 december 2003. Dit stuk is op 26 april 2004 door de Minister van Verkeer en Waterstaat aan de Tweede Kamer aangeboden en heeft daarmee officiële status gekregen. Hiermee zijn eerdere prognoses komen te vervallen. Uit de ProRail prognose voor vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor blijkt dat geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op grond van markontwikkelingen wordt dit voor de toekomst ook niet verwacht.

luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen de grenswaarden uit dit besluit in acht te nemen. Het doel van het Besluit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Met het besluit worden de richtlijnen van de Europese Unie geïmplementeerd. Het besluit betreft een zestal verontreinigende stoffen, waarvoor normen zijn gesteld (grenswaarden en plandrempels). Voor Nederland zijn stikstofdioxide en zwevende deeltjes het belangrijkste. Voor de overige stoffen zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood worden in

Nederland nauwelijks overschrijdingen verwacht. Wel kan er in specifieke lokale situaties sprake zijn van (dreigende) normoverschrijding.

Van de concentraties fijn stof wordt circa 15 % veroorzaakt door antropogene emissies die in het Nederland plaatsvinden. Circa 30 % wordt veroorzaakt door bronnen uit het buitenland en circa 55 % wordt veroorzaakt door natuurlijke bronnen (zoals zeezout), of onbekende bronnen (Milieu en Natuur Planbureau, 2005). Ter plaatse van het plangebied bedraagt de concentratie zeezout 6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (Meetregeling luchtkwaliteit 2005). Het beleid dat moet leiden tot de vermindering van de concentraties fijn stof wordt in EU-verband uitgevoerd. Alle overheidsinstanties dienen echter, binnen het kader van hun bevoegdheden, de normen in acht te nemen en dienen zich in te zetten voor goede uitvoering van de verplichtingen die voortvloeien uit het Besluit.

Op een beperkt aantal locaties in Nederland wordt de grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ overschreden. Hierbij moet worden opgemerkt dat in de periode van 1992 tot 2004 een gemiddelde jaarlijkse daling van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ heeft plaatsgevonden. Continue metingen van de luchtkwaliteit laten zien dat er regionaal niveau van een overschrijding van de grenswaarde voor het jaargemiddelde geen sprake meer is (bron: www.lml.rivm.nl). Op straatniveau komen echter nog wel overschrijdingen van de grenswaarden voor.

Voor NO_2 zijn de vervuilsbronnen meer plaatselijk van aard. Wegverkeer vormt de belangrijkste bron van lokale luchtverontreiniging (RIVM, 2004). Hierdoor kunnen lokaal de grenswaarden worden overschreden. Een belangrijke factor hierbij is de achtergrondwaarde. Door verkeer en bedrijvigheid in een regio worden in algemene zin de concentraties NO_2 bepaald. Voor steden in de Randstad nadert de achtergrondwaarde de grenswaarde voor 2010 voor de jaargemiddelde NO_2 -concentraties, zijnde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Voor het berekenen van de luchtkwaliteit rondom wegen kan gebruik worden gemaakt van het rekenmodel CAR II, versie 4.0. Het model is in opdracht van het ministerie van VROM door TNO ontwikkeld voor het berekenen van luchtkwaliteit langs wegen. Met het model worden de concentraties voor stikstofdioxide, fijn stof, zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood berekend. In het rekenmodel wordt door middel van de coördinaten van een locatie rekening gehouden met de gemiddelde concentraties van een vervuilde stof aanwezig in het gebied. Daarnaast is het aantal motorvoertuigen en de voertuigverdeling tussen lichte, middelzware en zware motorvoertuigen van belang. Tevens wordt in het model rekening gehouden met omgevingskenmerken, zoals de dichtheid van de bebouwing rond het betreffende wegvak, de doorstroming op de weg, de dichtheid van bomen rond het wegvak en de afstand van een gevoelige functie tot de weg. In de uitkomsten van het model wordt geen rekening gehouden met de "zeezout" aftrek die artikel 5 van het Besluit luchtkwaliteit mogelijk maakt. Dit betreft de mogelijkheid van een aftrek voor dat deel van het fijn stof dat zich van nature in de lucht bevindt en dat niet schadelijk is voor de gezondheid.

Door Cauberg-Huygen raadgevende ingenieurs bv is een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied. (rapport nr. 20052098-03). Op basis van de verkeersgegevens van de doorgaande wegen in het plangebied is de luchtkwaliteit bepaald. Voor de autonome groei is gebruik gemaakt van het TNO rapport 'luchtkwaliteitsberekeningen in de gemeente Hillegom'. Uit de berekeningen is gebleken dat voor de parameters stikstofdioxide, fijn stof, zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en benzo(a)pyreen geen overschrijdingen van de grenswaarden wordt geconstateerd.

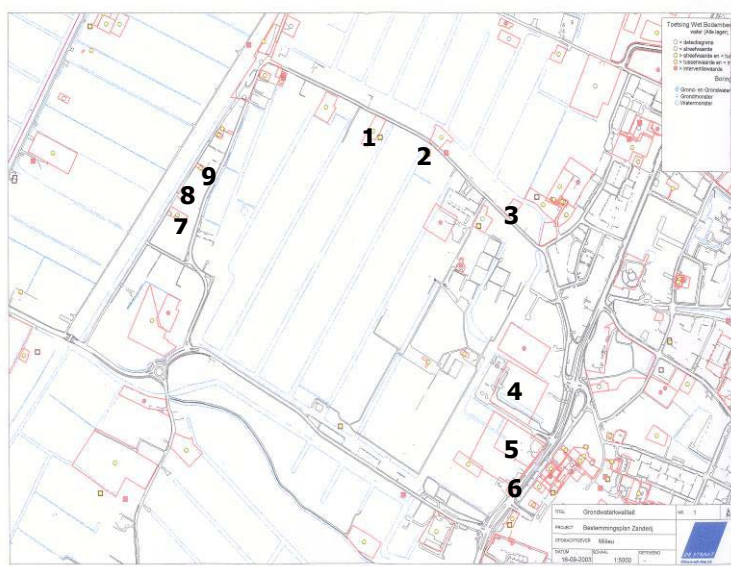
bodem

De bodemsamenstelling en het historische overzicht van het grondgebruik zijn belangrijk voor de huidige (milieuhygiënische) kwaliteit van de bodem. De gemeente Hillegom heeft recentelijk een algeheel onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit binnen haar gemeente. Samen met een bodembeheersplan is dit onderzoek de basis voor milieuhygiënische verantwoorde grondstromen binnen de gemeente. De gemeente beschikt verder over een bodeminformatiesysteem waarin alle bij de gemeente bekende bodemonderzoeken zijn opgenomen.

beheer

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te worden en dit dient financieel haalbaar te zijn. Voor de beheerdelen van dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. De functie is daarmee reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van het beheergerichte deel van dit bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit de gemeentelijke bodemkwaliteitsgegevens van het grondgebied van de gemeente Hillegom is een uitsnede gemaakt van het plangebied 'De Zanderij'. In onderstaand figuur 5 is een overzicht gegeven van locaties die verontreinigingen bevatten welke nog niet zijn gesaneerd of die nog nader onderzocht moeten worden:



Figuur 5: Verontreinigde bodemlocaties "De Zanderij"

- 1) Stationsweg 139
- 2) Stationsweg 121
- 3) Stationsweg 96
- 4) Van den Endelaan (tussen 3 en 11)
- 5) Van den Endelaan 15
- 6) Van den Endelaan 17
- 7) Parallelweg 81
- 8) Parallelweg 67

9) Parallelweg 37

Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerkaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit op deze locaties.

ontwikkelingen

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat.

3.3 WATERHUISHOUDING

Er is een vooroverleg geweest tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap van Rijnland en het waterschap De Oude Rijnstromen op 15 september 2003. In het overleg is aangegeven dat de huidige waterhuishoudkundige situatie beschreven dient te worden, alsmede de gevolgen van de planvorming voor de bestaande waterhuishouding. Wanneer zich negatieve gevolgen voordoen dient gekeken te worden naar compensatiemogelijkheden. In het algemeen geldt dat meer oppervlakte verharding gecompenseerd dient te worden in extra open water. Een zone langs de hoofdwatgangen moet worden bestemd als primair waterkering. Op basis van de keur van het waterschap zijn aanvullende voorschriften van kracht.

kenmerken watersysteem

De watgangen binnen "De Zanderij" zijn aangesloten op de boezemwatergang rondom "De Zanderij". Het waterpeil van "De Zanderij" wordt gereguleerd ten behoeve van de bollenteelt. Het gehele plangebied is boezemwater met voor enkele delen een onderbemaling van het boezemland. Langs het boezemwater liggen boezemwaterkeringen die de inwoners van Hillegom beschermen tegen hoge waterstanden. De watgangen die voorkomen in het plangebied zorgen voor de afvoer van overtollig water. Deze watgangen zijn in het bestemmingsplan bestemd als water.

veiligheid

De watgangen binnen het plangebied worden gehandhaafd. Middels een primair waterkering op de plankaat wordt de zone van een hoofdwatgang planologisch beschermd. Daarmee wordt ook de veiligheid van de inwoners van Hillegom met planologische waarborgen omkleed. Afgezien van deze planologische bescherming in het bestemmingsplan gelden uiteraard ook de voorschriften uit de Keur van het waterschap.

nota waterneutraal bouwen

Deze nota is een uitwerking van het beleid dat in het Waterbeheersplan 2000 (WBP-2000) bij het thema "Water in de stad" is geformuleerd. In de WBP2000 zijn de volgende uitgangspunten benoemt;

Het waterkwantiteitsbeheer moet niet uitsluitend zijn gericht op het afvoeren van overtollig water, maar ook op waterconservering. De waterbeheerders stellen daarom de volgende minimale eisen:

- Het totaal aan watgangen in een nieuwbouwwijk heeft een oppervlak van minimaal 6%, of zoveel meer als het percentage open water in het betreffende gebied was voor de functiewijziging en voordat nieuwbouw was gerealiseerd. Of zoveel meer als uit berekeningen nodig blijkt te zijn (dit laatste geldt voor het gebied waarvoor de functie verandert en niet voor het hele peilvak waarbinnen het betreffende gebied gelegen is). Bij nieuw stedelijk gebied moet worden voorkomen dat de waterbergingsbehoefte wordt afgewenteld op het omliggende gebied;
- Er worden daadwerkelijk maatregelen getroffen die zijn gericht op vertraging van de waterafvoer (dat wil zeggen geen afvoer van daken van woningen op de riolering, maar in de bodem of benut voor het "grijswater circuit");

In de verdere uitwerking, de nota waterneutraal bouwen, wordt het volgende principe gehanteerd:

- bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt- en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt er maatregelen moeten worden getroffen om de negatieve effecten (grotere aan- en afvoer) te voorkomen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt in het plangebied.

Dit principe is doorvertaald naar de 15% regel. Dit komt er op neer dat het extra water-bezwaar als gevolg van de toenemende verstedelijking kan worden opgevangen als in het plangebied een oppervlak gelijk aan 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak gereserveerd wordt voor extra open water. Dit open wateroppervlak komt bovenop het al bestaande oppervlak aan open water.

conclusie

Water is in het onderhavige bestemmingsplan mede sturend voor wat betreft de uit te werken ontwikkelingsgebieden in "De Zanderij". Dit komt tot uitdrukking in de uitwer-kingsregels waarin een minimumpercentage van de locatie aan oppervlaktewater vereist is.

Het overgrote deel van het plangebied is bestaand landelijk of stedelijk gebied waar geen ingrijpende veranderingen voorzien zijn. Bestaande waterlopen worden overeenkomstig de huidige situatie bestemd en beschermd in dit bestemmingsplan. Per saldo is in het gehele plangebied geen sprake van een verslechterde situatie ten opzichte van de be-staande situatie voor het aspect water.

3.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

cultuurhistorie en monumenten

Gemeentelijke plannen dienen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. In het plangebied zijn verschillende cultuurhistorische elementen aanwezig. Het westelijke deel van het plangebied bestaat uit bollenvelden en wordt betiteld als land-schappelijk-historisch "van zeer hoge waarde". Deze gronden en de naastgelegen sport-velden maken deel uit van het Zanderijlandschap. Tevens zijn de bebouwingslinten langs de Stationsweg aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en zijn er monumentale panden in het plangebied aanwezig.

Hillegom is een startgemeente bij de uitvoering van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). In 1988 heeft de provincie Zuid-Holland een MIP-inventarisatielijst opge-steld voor de gemeente Hillegom. Op deze inventarisatielijst is een groot aantal pan-den/locaties opgenomen gelegen in "De Zanderij". Het betreft de volgende straten en aantallen; van den Endelaan (1), 2^e Loosterweg (48), Parallelweg (49), Spoorlaan (11), Stationsweg (73) en de Wilhelminalaan (78).

Bovenstaande panden zijn als karakteristiek bouwwerk aangeduid op de plankaart.

Van de monumenten op deze lijst heeft de gemeentelijke monumentencommissie tot nu toe een selectie gemaakt van negen objecten die in aanmerking komen om geplaatst te worden op de gemeentelijke monumentenlijst. In het plangebied staan de volgende objecten die op de concept gemeentelijke monumentenlijst voorkomen:

- Van den Endelaan 11, dit pand betreft een statig herenhuis, gebouwd tussen 1880-1890;
- Van den Endelaan 13, dit pand betreft een woonhuis, mogelijk voorhuis van een voormalige boerderij, gebouwd in 1840;

- Stationsweg 129, dit pand betreft een statige bollenkwekerswoning, gebouwd in 1895.

archeologische waarden

Vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden opgenomen.

beheer

Evenals in het geval van bodemverontreiniging is archeologie in het kader van een bestemmingsplan pas van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. Aangezien met dit bestemmingsplan de bestaande situatie wordt vastgelegd en er niet direct nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd.

ontwikkelingen

Bij veranderingen van de bestaande bestemming dient naar het aspect van de archeologie te worden gekeken. Op de locaties binnen het plangebied waar in de toekomst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, moet worden bekeken of het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van dat onderzoek kan dan worden beslist hoe met de eventueel aanwezige archeologische waarden dient te worden omgegaan voordat de nieuwe functie worden gerealiseerd.

Op de archeologische verwachtingskaart van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek is te zien dat bijna het gehele plangebied valt in een gebied met de aanduiding 'hoge trefkans op archeologische sporen'. Een klein gebied in het westen van het plangebied heeft de aanduiding 'middelhoge trefkans op archeologische sporen'. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen in het plangebied slechts toelaatbaar zijn indien vooraf een archeologisch onderzoek (bureau onderzoek en inventariserend veldonderzoek) heeft plaatsgevonden.



Figuur 6: Uitsnede IKAW kaart

3.5 DUURZAAM BOUWEN EN POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN

De gemeente wil met het plan van aanpak duurzaam bouwen uit 1999 een situatie creëren waarin duurzaam bouwen standaard is. Duurzaam bouwen dient te worden betrok-

ken in de planvorming op stedenbouwkundig niveau, de inrichting van de woonomgeving, woningbouw en utiliteitsbouw, renovatie en beheer op gebouwniveau en de sloopfase. Onder duurzaam bouwen valt ook een veilige woonomgeving. In verband hiermee is ook het politiekeurmerk veilig wonen van belang.

In het plan van aanpak worden de volgende thema's onderscheiden: 'natuur en groen', 'water', 'energie', 'binnenmilieu', 'materialen', 'mobiliteit' en 'afval'. Met toekomstige bouwers en projectontwikkelaars wordt in een vroeg stadium een convenant opgesteld, waarbij door de partners wordt verklaard dat het ontwikkelen en bouwen van woningen op een duurzame wijze plaatsvindt. Daarbij zullen tenminste de vaste maatregelen en een nader te bepalen aantal variabele maatregelen uit het nationaal pakket woningbouw (NPW) als uitgangspunt worden aangehouden. Daarnaast geldt voor sommige thema's dat de checklist van de brochure Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw van toepassing is alsmede het gemeentelijke milieubeleidsplan.

Bij de bouw van nieuwe woningen moet volgens het politiekeurmerk veilig wonen rekening worden gehouden met inbraakpreventie en sociale veiligheid. Ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimten en woonbuurten worden basiseisen gesteld aan de openbare verlichting, het parkeren in de openlucht en het straatmeubilair.

Het plan van aanpak duurzaam bouwen en het politiekeurmerk veilig wonen hebben vooral betrekking op de uitvoering van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zelf is niet het geëigende instrument om regels omtrent duurzaamheid en veiligheid van bouwwerken te stellen. Wel kan daaraan aandacht worden besteed bij het krachtens het bestemmingsplan toestaan van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

3.6 DUURZAME ENERGIE

Duurzame energie, ook wel "groene energie" genoemd, is energie die wordt opgewekt uit duurzame bronnen. Dit zijn bronnen die onuitputtelijk zijn, zoals bijvoorbeeld zon en wind. De winning en omzetting van energie uit deze bronnen is niet schadelijk voor het milieu, terwijl fossiele brandstoffen (kolen, olie en gas) wel schadelijk zijn en op raken. Door verbranding van bijvoorbeeld olie ontstaan broeikasgassen, zoals CO₂. Deze gassen veroorzaken opwarming van de atmosfeer en dat heeft op lange termijn effect op het klimaat op aarde.

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard. Binnen het plangebied is er een beperkte dynamiek. Oplossingen ten faveure van duurzame energie zijn binnen het plangebied schaars. Anderzijds sluit het bestemmingsplan technische oplossingen zoals zonnecollectoren niet uit.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 BEHEER BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

Voorliggend plan is overwegend gericht op beheer van de bestaande ruimtelijke situatie. Uitgangspunt is dat de bestaande functies gehandhaafd blijven en dat binnen deze bestaande functies beperkte mogelijkheden zijn voor vernieuwing en verandering.

Ook voor wat betreft de groenvoorzieningen (sportvelden, volkstuinten, begraafplaats etc.) in het plangebied wordt uitgegaan van instandhouding en beheer van de bestaande situatie. Wel dient rekening gehouden te worden met de inhoud van het gemeentelijk milieubeleidsplan (2000-2004). Hierin vormt het terugbrengen van landschappelijke structuren in de ruimtelijke ordening een aandachtspunt. Een groene omgeving is belangrijk voor een optimaal leefklimaat. Ecologische zones bepalen mede de ingrepen in de openbare ruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hier in principe rekening mee gehouden te worden.

4.2 ONTWIKKELINGSLOCATIES

Vooruitlopend op dit bestemmingsplan is de visie "De Zanderij" opgesteld. In deze visie is een analyse gegeven van de ruimtelijke eenheden en de structuur van het plangebied. In de visie worden voorstellen gedaan voor het versterken van de bebouwingslinten door uitbreiding toe te staan. Wel moeten deze passen binnen het architectonische beeld met behoud van cultuurhistorische elementen.

Tijdens een informatieavond die heeft plaatsgevonden voorafgaand aan het maken van dit bestemmingsplan zijn onder andere de locaties besproken waarvoor geldt dat het initiatief is genomen voor nieuwbouw. Ook is de verkeersproblematiek met betrekking tot verkeershinder van het doorgaand verkeer Stationsweg en Wilhelminalaan en verkeersbewegingen van gevestigde transportbedrijven aan de orde gekomen evenals parkeerproblemen aan de 2^e Loosterweg. Met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan zijn de verkeerssituaties getoetst aan bestaande wetgeving en moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden op eigen terrein. Voor alle wijzigingsgebieden geldt dat de wijziging stedenbouwkundig aanvaardbaar moet zijn en dat de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet worden aangetoond met betrekking tot de haalbaarheidsaspecten geluid, bodem, flora en fauna, economische haalbaarheid, water en archeologie.

Dit bestemmingsplan geeft middels wijzigingsbevoegdheden de mogelijkheid om op zes locaties ontwikkelingen toe te staan. De locaties worden hieronder nader toegelicht, de nummers corresponderen met de nummers op de plankaart:

1) Nieuwbouw achter Stationsweg 1 (kavel 7792 en 2595)

Conform het collegebesluit van 4 januari 2005 (nr. 14135) staat de gemeente de bouw van drie vrijstaande woningen toe achter de bestaande woning aan de Stationsweg 1. In een toelichting bij het uitwerkingsmodel (voor model zie figuur 7) is aangegeven dat bij nadere uitwerking van de plannen concrete stedenbouwkundige randvoorwaarden opge-

steld dienen te worden. Verder zijn voor de bouw van deze woningen voorwaarden gesteld. De eerste voorwaarde is dat er een route gecreëerd moet worden die zowel de drie woningen op de Stationsweg ontsluit als een openbare route voor het langzaam verkeer vanuit het sportpark vormt. Het profiel van deze weg moet anders ingericht zijn als de Stationsweg en een groener karakter hebben dan de Stationsweg. De tweede voorwaarde is dat de toekomstige woningen qua bouwvolume, architectuur en materiaalgebruik moeten aansluiten op de groene structuur die aanwezig is op de Sixlaan.



Figuur 7: model 1

II) uitbreiding van de gemeentelijke begraafplaats aan de Wilhelminalaan

Op 19 november 2003 is er een informatie- en inspraakavond gehouden naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan "De Zanderij". Tijdens deze bijeenkomst is onder andere de voorgenomen plannen voor de uitbreiding van de gemeentelijke begraafplaats aan de Wilhelminalaan gepresenteerd.

De plannen betreffen de uitbreiding van de begraafplaats inclusief de mogelijkheid voor de bouw van een nieuwe aula. Hierbij zal een strook worden vrijgehouden tussen de achterliggende woningen en de begraafplaats. Deze groene zone zal als buffer fungeren tussen de begraafplaats en de woningen.

III) Nieuwbouw Wilhelminalaan 1

Op 10 februari 2004 is een bouwplan ingediend voor het perceel Wilhelminalaan1, de villa Santwijck. Het bouwplan voorziet in de sloop van villa Santwijck, en het bouwen van 16 appartementen en 2 vrijstaande villa's achter het perceel waar nu een particuliere tennisbaan is gesitueerd.

De gemeente wil toestemming verlenen aan de plannen mits de beeldbepalende villa gehandhaafd blijft. Ook de bestaande grote bomen op het terrein moeten zo veel mogelijk gespaard blijven.

IV) Nieuwbouw Wilhelminalaan 111

Voor deze locatie is een schetsplan opgesteld dat voorziet in de bouw van 16 appartementen op de plaats van de oude bollenschuur en 9 vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Op basis van opmerkingen van de gemeente Hillegom op het bebouwingsvoorstel is een schets opgesteld, waarin het behoud van de zichtlijn op de achterliggende geestgronden is vastgelegd.

Met betrekking tot de milieuaspecten, milieucontour bedrijf Berbee en verkeerslawaaï, dient door de ontwikkelaar aangetoond te worden dat de locatie geschikt is voor woningbouw. Vooraf dient duidelijk te zijn dat het bedrijf voor zijn bedrijfsvoering geen bezwaren heeft tegen dit bouwplan. Met de waterbeheerder dient overleg gevoerd te worden over de uitvoering van compensatiewater.

V) nieuwbouw aan de Stationsweg 154a

Op de locatie "Stationsweg 154a" is momenteel een loods en een bedrijfswoning aanwezig. Tot voor kort was de loods in gebruik bij een dealer in motoren met een reparatieafdeling. Er bestaat een plan om de huidige bebouwing te slopen en deze te vervangen door een appartementencomplex van vier bouwlagen met in totaal 23 appartementen. Onder het gebouw komt een ondergrondse parkeerkelder. Aan weerszijden van de hoofdingang worden nog 7 parkeerplaatsen gerealiseerd.

VI) functiewijziging aan de tussen de Stationsweg 82-84

Op de locatie tussen Stationsweg 82-84 is momenteel de bestemming kantoren en bedrijfsdoeleinden opgenomen. Naar verwachting wordt deze bedrijvigheid gedurende de planperiode beëindigd. Bedrijvigheid op deze locatie in vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst maar aanwezig dus als zodanig bestemt. Bij bedrijfsbeëindiging wordt derhalve ingezet op woningbouw.

VII) Parallelweg 101

Gedurende de inspraakperiode is verzocht de planmogelijkheden van het oude plan in stand te laten. Het oude plan voorzag in een bouwmogelijkheid voor eengezinswoningen. Realisatie zou tot gevolg hebben dat het achterliggende terrein niet meer ontsloten zou kunnen worden. Derhalve is niet tegemoet gekomen aan het verzoek van reclamant. Vergelijkbaar aan wijzigingsgebied VII is de bedrijfsfunctie vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst. Ook hier zet de gemeente bij bedrijfsbeëindiging in op woningbouw.

Fioretti-college

Het Fioretticollege (VMBO) is op dit moment in een aantal gebouwen gevestigd binnen de gemeenten Hillegom en Lisse. Het Fioretticollege streeft ernaar het aantal locaties terug te dringen door herschikking en vernieuwing van de huisvesting. Op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken is bepaald dat de locatie aan de Van den Endelaan in Hillegom de meest geschikte locatie is om een nieuwe vestiging van het Fioretticollege te ontwikkelen. Voor eerder genoemde locatie heeft de gemeente en bestuur en schoolleiding van het Fioretticollege er voor gekozen een traject te volgen, waarbij eerst een analyse werd verricht en daarna het te realiseren programma en het terrein en haar (ruimtelijke) mogelijkheden in beeld zijn gebracht.

Uitkomst van de bovenstaande analyse zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden welke door het college van burgemeester en wethouders zijn geaccordeerd.

Door Oranjewoud (rapportnummer 6336.147331 dd. 14-04-2005) is een onderzoek verricht naar de externe veiligheid. Meer in het bijzonder de invloed van Draka Interfoam op

het groepsrisico na realisatie van het Fioretticollege. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat door de realisatie van het Fiorettecollege het groepsrisico als gevolg van Draka zal toenemen. Deze toename blijft ruim onder de oriënterende waarde. Met dit onderzoek wordt invulling geven aan de verantwoordingsplicht ex. artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Gedurende de inspraakperiode is veelvuldig gereageerd op de komst van het Fioretti College. Getracht is deze ontwikkeling mee te nemen in het bestemmingsplan 'De Zanderij'. Niet mogelijk is gebleken de hiervoor benodigde onderzoeken, zoals geluid, lucht en archeologie, tijdig af te ronden. Eveneens heeft de gemeente Hillegom nog geen overeenstemming met de school over het definitieve bouwplan van de school. De stuurgroep heeft er derhalve voor gekozen de locatie voor het Fiorette College buiten dit bestemmingsplan te laten. Hiermee wordt dit bestemmingsplan niet verder vertraagd in de besluitvorming, de vaststelling door de raad en goedkeuring door Gedeputeerde Staten. Er is door de stuurgroep een bewuste keuze gemaakt **niet** het huidige gebruik (groen) positief te bestemmen of uitwerkingsbevoegdheid op te nemen. Dit zou ertoe leiden dat belanghebbenden misleidt zouden worden, de suggestie zou gewekt worden dat groen in stand zal blijven, dan wel dat de inspraak getrapt zou plaatsvinden, eerst inspraak op het bestemmingsplan en vervolgens op de uitwerking van het bestemmingsplan. De stuurgroep geeft er voorkeur aan de bouw van het Fioretti college via een afzonderlijke ruimtelijke procedure mogelijk te maken. Hiermee ontstaat er een duidelijk moment van inspraak en overleg en worden andere ruimtelijke procedures niet gefrustreerd.

5 WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 PLANSYSTEMATIEK

algemeen

De systematiek van het bestemmingsplan "De zanderij" sluit aan bij die van de meest eerder geactualiseerde bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Hillegom. Op onderdelen is echter van de systematiek van die plannen afgeweken en heeft waar nodig een actualisatie en verduidelijking van (standaard)voorschriften plaatsgevonden.

bestemmingen en zones

Het bestemmingsplan kent zestien bestemmingen en drie zones. Een zone is een dubbelbestemming met dat verschil dat de voorschriften van deze dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk voorgaan voor de voorschriften van de onderliggende bestemmingen. Een zone is bedoeld ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang dat een zwaarwegender betekenis heeft dan andere functies.

bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwterrein

De begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwterrein worden omschreven in artikel 1 van de voorschriften. Enige toelichting is echter op zijn plaats.

Een bestemmingsvlak is een aaneengesloten vlak op de plankaart, dat één en dezelfde bestemming heeft. De bij een bestemming behorende voorschriften gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming.

In de meeste bestemmingsvlakken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een nader begreemd gebied, waar gebouwen (zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen) zijn toegestaan. Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde. Het doel daarvan is verschillend.

In de bestemmingen "maatschappelijke doeleinden", "kantoren" en "bedrijfsdoeleinden" zijn bouwvlakken aangegeven om de situering en de oppervlakte van de gebouwen vast te leggen. Om die reden zijn de bouwvlakken strak om de bestaande gebouwen gelegd. In andere bestemmingen, zoals bijvoorbeeld de bestemming "woondoeleinden", zijn de bouwvlakken vooral bedoeld om de voorerven vrij te houden van gebouwen en om te voorkomen dat bijgebouwen op een te grote afstand van de hoofdgebouwen (woningen) komen te staan. Binnen deze bestemmingen zijn de bouwvlakken ruimer begrensd.

Het bouwterrein is niet op de plankaart aangegeven. In artikel 1 van de voorschriften wordt het omschreven als "een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens deze voorschriften bebouwing met één bouwwerk of bij elkaar behorende bouwwerken is toegestaan". In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een bouwvergunningaanvraag moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. Een bouwterrein is altijd gelegen binnen één bestemmingsvlak,

maar hoeft daarmee niet samen te vallen. Met name in de bestemming "woondoel-einden" komen meerdere bouwterreinen binnen één bestemmingsvlak voor. Die bouwterreinen vallen in de regel samen met de feitelijke begrenzing van het erf. Waar die feitelijke begrenzing tevens de eigendomsgrens is, valt het bouwterrein samen met het kadastrale perceel.

bouw- en gebruiksvoorschriften

Bij elke bestemming en zone zijn bouwvoorschriften gegeven. Daarnaast is een aantal inleidende voorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toegestane bebouwing. Afgezien van de relevante begripsbepalingen in artikel 1 gaat het daarbij om de artikelen 3 t/m 8.

Artikel 3 (overschrijding van bouwgrenzen) bevat een algemene regeling voor overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's e.d.

Artikel 4 (toegestane bebouwing) bepaalt, dat uitsluitend in overeenstemming met de bestemming mag worden gebouwd. Voor de volledigheid wordt daarbij nog opgemerkt dat de beperkingen die voortvloeien uit de zonevoorschriften in acht moeten worden genomen.

Artikel 5 (bestaande afstanden en maten) is een soort vangnetbepaling, die moet voorkomen dat legale bouwwerken, die groter of juist kleiner zijn dan de bouwvoorschriften toestaan, onder het overgangsrecht komen te vallen. Voor deze bouwwerken gelden de werkelijke afmetingen als maximum dan wel minimum. Door dit in een algemeen, inleidend artikel te regelen is het niet noodzakelijk om in de eigenlijke bouwvoorschriften allerlei uitzonderingen en voorbehouden te maken, hetgeen de leesbaarheid van de voorschriften ten goede komt.

Artikel 6 (ondergronds bouwen) bevat een algemene regeling voor ondergronds bouwen. Bepaald is dat alle aanduidingen en voorschriften van het bestemmingsplan ook gelden voor ondergronds bouwen, zij het dat maximaal 3 meter diep mag worden gebouwd. Binnen de bestemming "woondoeinden -W-" is een specifieke aanduiding, en daaraan gekoppeld voorschriften, opgenomen ten einde een ondergrondse parkeergarage mogelijk te maken.

Artikel 7 (dubbeltelbepaling) is een standaardbepaling, die met name beoogt te voorkomen dat door bewuste of onbewuste veranderingen van bouwterreinen en bouwterreingrenzen dubbel gebruik gemaakt kan worden van dezelfde eenmalig bedoelde bouwmogelijkheden.

In artikel 8 (kruising van bestemmingen) regelt de juridische betekenis van de aanduiding "kruising van bestemmingen" op de plankaart. Ter plaatse van deze aanduiding gelden de voorschriften van de elkaar daar kruisende bestemmingen naast elkaar.

De gebruiksvoorschriften zijn ondergebracht in artikel 29, dat betrekking heeft op alle bestemmingen. Artikel 29.1 bepaalt, dat het verboden is gronden en daarop aanwezige bebouwing te gebruiken dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig

met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Daarmee wordt bedoeld een gebruik in afwijking van de bij elke bestemming gegeven doeleindenomschrijving.

5.2 DE BESTEMMINGEN

bestemming "woondoeleinden –W-" (artikel 9)

De in het plangebied voorkomende woningen vallen binnen deze bestemming. Omdat in het plangebied diverse typen woningen voorkomen, is binnen de bestemming een nader onderscheid in vier bestemmingscategorieën gemaakt. Het betreft de categorieën:

- W woningen normale eengezinswoningen
- Wl woningen, laagbouw woningen met niet meer dan één
 bouwlaag (en een kap)
- Wg woningen, gestapeld voor appartementengebouwen en
 andere gestapelde woningen
- Wv villa villa's

De bestemmingscategorieën zijn op de plankaart aangegeven. Indien binnen een bestemmingsvlak meerdere categorieën voorkomen, worden deze door middel van een categoriescheidingslijn van elkaar gescheiden.

Op de plankaart heeft niet elke woning afzonderlijk een eigen bestemmingsvlak gekregen, noch is voor elke woning afzonderlijk een bouwvlak aangewezen. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die zo veel mogelijk een heel woonblok omvatten. Binnen deze bestemmingsvlakken is voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen. Mede daarom zijn in de voorschriften regels gesteld ten aanzien van het maximaal toegestane aantal woningen en ten aanzien van de situering van woningen. Daarmee wordt voorkomen dat door tussenvoeging van extra woningen, dan wel verandering of volledige herbouw van bestaande woningen, stedenbouwkundig ongewenste situaties ontstaan.

Het aantal toegestane woningen binnen een bestemmingsvlak is beperkt tot het aantal dat reeds bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan. Daarmee is toevoeging van extra woningen uitgesloten. Een uitzondering geldt voor woningbouwlocaties, waarvoor reeds een planologische procedure loopt of is afgerond, maar waar nog geen woningen zijn gebouwd. Aangezien daar geen sprake is van bestaande woningen, is het toegestane aantal woningen op de plankaart aangegeven.

De situering van woningen is geregeld in voorschriften over de ligging van de voor- en achtergevel van hoofdgebouwen (woningen). Voor zover een voorgevelbouwgrens op de plankaart is opgenomen, dient de voorgevel in deze grens te worden geplaatst. Voor de categorieën W en Wl geldt, dat de achtergevel van de woningen op maximaal 10 meter achter de voorgevelbouwgrens mag worden gebouwd. Voor woningen in de categorie Wv geldt een maximale diepte van 15 meter. Aanvullend op de voorschriften ten aanzien van de situering van de voor- en achtergevel is voor wat betreft vrijstaande woningen nog bepaald, dat deze op een afstand van minimaal 2,5 meter van de zijdelingse bouwterreingrens moeten worden gebouwd. Daarmee wordt het vrijstaande karakter van deze woningen beschermd.

Binnen de bestemming "woondoeleinden" zijn naast hoofdgebouwen (woningen) tevens aan- en bijgebouwen toegestaan. De voorschriften voor deze bijgebouwen zijn gebaseerd op het bestemmingsplan Partiële herziening erfbouwingsregeling Hillegom. Voor wat betreft de begrippen aanbouw, uitbouw en bijgebouw is aangesloten bij de betekenis van

deze begrippen in Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Bij uitbouwen gaat het om ruimtes die als een vergroting van een bestaande ruimte in het hoofdgebouw kunnen worden aangemerkt, maar niettemin architectonisch van het hoofdgebouw kunnen worden onderscheiden. Het verschil tussen een aanbouw en een uitbouw is, dat een aanbouw een afzonderlijke ruimte is en niet een vergroting van een bestaande ruimte in het hoofdgebouw. Een aanbouw staat wel door middel van een deur of een andere daaraan gelijk te stellen doorgang in directe verbinding met het hoofdgebouw. Daarmee is ook het verschil gegeven met een bijgebouw. Een bijgebouw staat niet in directe verbinding met het hoofdgebouw. Bijgebouwen kunnen zowel tegen het hoofdgebouw aangebouwd worden (aangebouwde bijgebouwen) als los van het hoofdgebouw staan (vrijstaand bijgebouwen). Voor alle bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen tezamen wordt het begrip erfbebouwing gebruikt.

Aan de omvang en de situering van erfbebouwing zijn in de bouwvoorschriften van de bestemming "woondoeleinden" diverse voorschriften verbonden. Deze beogen te voorkomen – onder meer uit (brand)veiligheidsoverwegingen – dat een bouwterrein volledig wordt bebouwd dan wel dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. De totale oppervlakte van bijgebouwen op een bouwterrein mag maximaal gelijk zijn aan 40% van de oppervlakte van het bouwterrein, dat is gelegen op 2,5 meter achter de voorgevelbouwgrens en dat niet kan worden bebouwd met het hoofdgebouw. Verder geldt een absoluut maximum van 40 m² bij aaneengebouwde woningen en 60 m² bij vrijstaande of halfvrijstaande woningen. Als extra waarborg tegen het ontstaan van stedenbouwkundig ongewenste situaties is voor burgemeester en wethouders een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen opgenomen. Daarmee kunnen zij bij verlening van bouwvergunning voor een bijgebouw bepalen, dat dit bijgebouw op minimaal 1 meter van de bouwterreingrens wordt gesitueerd.

Ten slotte bieden de voorschriften de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep in een woning en/of een bijgebouw. Het begrip "aan huis verbonden beroep" is omschreven in artikel 1 van de voorschriften. Het gaat om beroepen op administratief, ontwerptechnisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch of daarmee gelijk te stellen gebied. Voorwaarde voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep is dat de woonfunctie overheersend blijft en dat de beroepsuitoefening op een daaraan ondergeschikte wijze plaatsvindt. Bedoeld wordt met name ook een ruimtelijke ondergeschiktheid, in die zin dat de totale oppervlakte van de beroeps- of praktijkruimte beperkt dient te blijven tot circa 80 m². In verband daarmee is in artikel 9.4 een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om erfbebouwing zonodig en mits stedenbouwkundig verantwoord te vergroten tot maximaal 80 m².

bestemming "maatschappelijke doeleinden -M-" (artikel 10)

Maatschappelijke voorzieningen in het plangebied hebben de bestemming "maatschappelijke doeleinden" gekregen. Het betreft hier tot op zekere hoogte een "mengbestemming" waarin diverse niet-commerciële instellingen zijn ondergebracht. Het betreft instellingen op medisch, sociaal-cultureel, religieus, sport- en educatief gebied, alsmede instellingen voor openbare dienstverlening en/of openbaar bestuur. Voor de twee kinderdagverblijven in het plangebied is een specifieke aanduiding M(k) op de plankaart aangegeven. Ter plaatse mag alleen een kinderdagverblijf gevestigd zijn.

Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven, waarin de maximale goot- en nokhoogte zijn aangegeven. Het bouwvlak omsluit tamelijk nauw de contouren van de bestaande

bebouwing. Een dienstwoning is toegelaten indien op de plankaart een aanduiding "d" is aangegeven.

bestemming "kantoren –K–" (artikel 11)

Bestaande kantoorvestigingen in het plangebied, niet zijnde kantoor- of praktijkruimten ten behoeve van aan huis verbonden beroepen, zijn bestemd tot "kantoren". Bepaald is dat de bedrijfsvloeroppervlakte per kantoorvestiging maximaal 500 m² mag bedragen. Voor zover bestaande kantoren reeds groter zijn dan die 500 m², geldt op grond van artikel 5 die bestaande grotere bedrijfsvloeroppervlakte als maximum.

Boven het kantoorgebouw aan de Wilhelminalaan 1 bevinden zich enkele bovenwoningen. Deze woningen zijn met een aanduiding "w" op de plankaart aangegeven. Toegestaan zijn maximaal het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal woningen.

bestemming "bedrijfsdoeleinden –B–" (artikel 12)

Bestaande bedrijven, niet zijnde winkels, horecabedrijven of kantoren, zijn bestemd tot "bedrijfsdoeleinden". Voor wat betreft de toegestane bedrijfstypen wordt in de doeleindenomschrijving een tweedeling gemaakt. Enerzijds worden bestaande bedrijven specifiek naar hun aard bestemd door middel van bestemmingscategorieën. Deze zijn met een lettercode op de plankaart aangegeven. Anderzijds is een tamelijk ruime toelatingsregeling voor andere bedrijfstypen opgenomen. Daartoe is gebruik gemaakt van een zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage bij de voorschriften is bijgevoegd. Bedrijfstypen die in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, zijn binnen alle bestemmingsvlakken bij recht toegestaan.

De Staat van bedrijfsactiviteiten is ontleend aan de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2001. Ten opzichte van de zeer uitgebreide VNG-lijst is de Staat van bedrijfsactiviteiten op onderdelen aangepast en ingekort. Uitsluitend bedrijven behorende tot de lichte milieucategorieën 1 en 2 zijn erin opgenomen. Voorts is de VNG-lijst opgeschoond voor wat betreft bedrijven die planologisch niet thuishoren in een stedelijk gebied. De Staat van bedrijfsactiviteiten heeft een statisch karakter en vormt geen uitputtende lijst met alle mogelijke en aanvaardbare bedrijfstypen. Daarom is een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders in de voorschriften opgenomen, waarmee bedrijven kunnen worden toegelaten die milieuhygiënisch vergelijkbaar zijn met bedrijven behorende tot milieucategorie 1 of 2.

De tweedeling in de doeleindenomschrijving is ingegeven vanuit de gedachte dat de tot "bedrijfsdoeleinden" bestemde bedrijven feitelijk thuishoren op een bedrijventerrein, maar vanwege hun bestaande rechten aanspraak kunnen maken op een positieve bestemming. Daarom is gekozen voor een regeling die bestaande rechten respecteert en positief bestemd, maar tegelijkertijd stimulerend werkt voor hervestiging van minder milieubelastende bedrijven.

Op de plankaart is voor de bedrijfsbebouwing een strak begrensde bouwvlak aangewezen. Ook de maximale bouwhoogte is op de plankaart aangegeven. Een dienstwoning is toegelaten indien op de plankaart een aanduiding "d" is aangegeven.

Bestemming "praktijk en kantoorruimte –pk-" (artikel 13)

Deze bestemming is opgenomen naar aanleiding van een ingediende zienswijze. Voor Van de Endelaan 19 is deze specifieke bestemming opgenomen. De ruimtes mogen aangewend worden voor praktijk en kantoorruimte ten dienste van zakelijke, maatschappelijke en/of medische dienstverlening. Daarnaast is één woning toegestaan

bestemming "sportdoeleinden –S-" (artikel 14)

Het sportcomplex in het oostelijk deel van het plangebied is bestemd tot "sportdoeleinden". Binnen de bestemming is zowel binnen- als buitensportbeoefening toegestaan. Gebouwen zijn als hoofdregel alleen binnen de bouwvlakken toegestaan. Buiten de bouwvlakken mogen slechts kleine gebouwtjes ten behoeve van de sportuitoefening (materiaalhokjes, dug-outs e.d.) worden gebouwd.

bestemming recreatiedoeleinden –R- (artikel 15)

Het terrein aan de Van den Endelaan, waar voorheen de tijdelijke supermarkt was gevestigd, is bestemd tot "recreatiedoeleinden". Binnen de bestemming zijn evenementen toegestaan, alsmede in zijn algemeenheid recreatie, sport en spel. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

bestemming begraafplaats –BG- (artikel 16)

De bestaande begraafplaats in het plangebied heeft de bestemming "begraafplaats" gekregen.

bestemming "tuin –T-" (artikel 17)

Enkele grotere tuinen in het plangebied zijn als zodanig bestemd.

bestemming "agrarisch gebied –A-" (artikel 18)

De centraal in het plangebied gelegen bollengronden en enkele kleinere agrarische percelen zijn bestemd tot "agrarisch gebied". Op deze gronden is grondgebonden agrarische bedrijfsuitoefening toegestaan. De bollengronden hebben tevens de subbestemming "AB" (agrarisch gebied bollenteelt) gekregen. Hier is alleen bollenteelt toegestaan. Een specifieke aanduiding is toegekend aan de gronden nabij de begraafplaats die in gebruik zijn als volkstuinen.

Voor de agrarische bedrijfscomplexen zijn op de plankaart bouwvlakken aangewezen, waarbinnen de agrarische gebouwen en dienstwoningen zijn toegestaan. Conform de afspraken in het Pact van Teijlingen is bepaald dat bij elk bollenteeltbedrijf per hectare beschikbare bollenteeltgrond een oppervlakte van maximaal 250 m² aan bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, en overkappingen mag worden gebouwd, met een maximale totale oppervlakte van 3.000 m² per bedrijf.

bestemming "nutsvoorzieningen –NV-" (artikel 19)

De grotere openbare nutsvoorzieningen in het plangebied zijn specifiek bestemd. Kleine nutsgebouwtjes, met een oppervlakte van minder dan circa 25 m², niet. Deze kleine nutsvoorzieningen vallen onder de werking van artikel 20 Bro, zodat in beginsel altijd een vrijstelling ingevolge artikel 19 lid 3 WRO kan worden verleend, mocht dat noodzakelijk zijn.

bestemming "autoboxen –AB-" (artikel 20)

Bestaande garageboxen in het plangebied zijn bestemd tot "autoboxen".

bestemming "groen –G-" (artikel 21)

De in het plangebied aanwezige groengebieden en de overige grotere groenelementen en groenstroken zijn bestemd tot "groen".

bestemming "water –WA-" (artikel 22)

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding, alsmede de overige grotere wateroppervlakten, zijn bestemd tot "water".

bestemmingen "verkeersdoeleinden –V-" en "verblijfsdoeleinden –VV-" (artikel 23 en 24)

Wegen met een exclusieve verkeersfunctie zijn bestemd tot "verkeersdoeleinden". De overige wegen, pleinen en andere openbare ruimten zijn alle aangewezen als 30 km-zone en zijn daarom bestemd tot verblijfsdoeleinden. De toegestane bebouwing binnen beide bestemmingen beperkt zich tot bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de verkeers- of verblijfsfunctie.

bestemming "verkeersdoeleinden railverkeer –VR-" (artikel 25)

De spoorlijn en het station hebben de bestemming "verkeersdoeleinden railverkeer" gekregen. Voor het station met de bijbehorende gebouwen is een bouwvlak op de plankaart aangegeven.

5.3 DUBBELBESTEMMINGEN (ZONES)

"zone primair waterkering"

De "zone primair waterkering" ligt langs het boezemwater in het plangebied. Binnen de zone mag slechts met vrijstelling en na advies van de beheerder van de waterkering (het waterschap) worden gebouwd. Aangezien de zone "primair waterkering" een breedte heeft van 15 meter vanaf de watergangen is niet tevens een obstakelvrije zone van 5 meter, als bedoeld in de keur van het hoogheemraadschap van Rijnland, opgenomen. De zone "primair waterkering" voorziet daarin in afdoende mate.

"zone bescherming afvalwatertransportleiding"

Deze beschermingszone is op verzoek van de waterbeheerder opgenomen. Binnen de op de plankaart opgenomen zone mogen geen werken of bouwwerken worden gerealiseerd alvorens de leidingbeheerder is gehoord.

"zone ter bescherming van archeologische waarden"

De "zone ter bescherming van archeologische waarden" beslaat het gehele plangebied, hetgeen betekent dat de zonevoorschriften feitelijk algemeen geldend zijn. Om redenen van uniformiteit in de juridische plansystematiek is er niettemin voor gekozen de medebestemming van gronden voor de bescherming van archeologische waarden onder te brengen in een zone (dubbelbestemming). Binnen de zone is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning graafwerkzaamheden en andere grondbewerkingen uit te voeren tot een diepte van meer dan 0,5 meter. Dit geldt niet voor graafwerkzaamheden die verband houden met bouw- en sloopwerkzaamheden.

5.4 WIJZIGINGSGEBIEDEN

De ontwikkelingslocaties zoals beschreven in paragraaf 4.2 van deze toelichting zijn als wijzigingsgebied I t/m VII op de plankaart aangegeven. De bijbehorende wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen in artikel 32 van de voorschriften. Per wijzigingsgebied is daarin bepaald welke wijziging van de bestemming(en) mogelijk is en welke voorwaarden daarbij gelden. Voor alle wijzigingsbevoegdheden geldt dat de wijziging stedenbouwkundig aanvaardbaar moet zijn en dat de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet worden aangetoond. Daarnaast zijn per wijzigingsgebied specifieke voorwaarden gesteld aan de toe te laten functies en bebouwing, teneinde de toekomstige bestemming waar nodig af te bakenen. De procedure voor wijziging is vermeld in artikel 33. Daarin is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard. Omdat de wijzigingsplannen aangemerkt kunnen worden als een ruimtelijk plan als bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zal voorafgaand aan de procedure van artikel 3.4 Awb gelegenheid tot inspraak worden geboden overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening.

5.5 BESCHERMING KARAKTERISTIEKE BOUWWERKEN

De op de MIP-inventarisatielijst opgenomen bouwwerken binnen het plangebied zijn op de plankaart aangeduid als karakteristiek bouwwerk. Voor deze bouwwerken is in artikel 28 een aantal beschermende bepalingen opgenomen. Het gaat daarbij in de eerste plaats om bouwvoorschriften die slechts een gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering van karakteristiek bouwwerken toestaan, waarbij als voorwaarde geldt dat het uitwendig karakter van het pand niet mag worden aangetast.

Vrijstelling van deze beperkende bouwvoorschriften kan slechts worden verleend na advies door de gemeentelijke monumentencommissie. Voorts is een bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van andere bouwwerken op het bouwperceel waarop zich een karakteristiek bouwwerk bevindt. Met deze bevoegdheid kan voorkomen worden dat de cultuurhistorische waarden van een karakteristiek bouwwerk worden aangetast door ontsierde bouwwerken in de directe omgeving. Tot slot is een aanlegvergunningplicht opgenomen voor de gehele of gedeeltelijke sloop van karakteristiek bouwwerken. Vergunning kan slechts verleend worden na advies door de gemeentelijke monumentencommissie.

5.6 OVERIGE ALGEMENE BEPALINGEN

De overige algemene bepalingen in hoofdstuk 4 van de voorschriften betreffen min of meer standaardvoorschriften. Voor nuts gebouwen is geen afzonderlijke regeling opgenomen. Hiervoor kan teruggevallen worden op artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 20 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 OVERLEG EN INSPRAAK

In de bijlage bij dit bestemmingsplan zijn de inspraakreacties en overlegreacties, voorzien van een gemeentelijke reactie, opgenomen.

6.2 ZIENSWIJZEN

In de bijlage bij dit bestemmingsplan zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

6.3 HANDHAVING

De gemeente Hillegom voert een actief beleid gericht op handhaving van bestemmingsplannen en bouwregelgeving. Dit beleid is mede de reden geweest om te komen tot een actualisatie van het bestemmingsplan voor De Zanderij. In het voorliggende bestemmingsplan is uitdrukkelijk rekening gehouden met de handhaafbaarheid van bestemmingen en voorschriften. Enerzijds heeft zich dat geuit in een zorgvuldig totstandkomingsproces van het plan. Anderzijds is gestreefd naar een eenduidige en consistente systematiek en formulering van de bestemmingen en voorschriften.

6.4 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Dit bestemmingsplan heeft voor een belangrijk deel een consoliderend karakter en aan de uitvoering hiervan zijn geen kosten verbonden. De plankosten voor de opstelling van dit bestemmingsplan zullen uit de algemene middelen betaald worden.

Daar waar dit bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt (de ontwikkelingslocaties) dient de exploitatie kostendekkend te zijn. Op het moment dat burgemeester en wethouders gebruik maken van de ten behoeve van die ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, dient dat aangetoond te worden. De economische uitvoerbaarheid is daartoe uitdrukkelijk als voorwaarde aan de diverse wijzigingbevoegdheden verbonden.