

bestemmingsplan

Bedrijventerrein Hillegommerbeek

gemeente Hillegom

oktober 2007

projectnummer 61105

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	BESTAANDE FUNCTIES EN RUIMTELIJKE STRUCTUUR	4
2.3	BEHEER BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	8
2.4	ONTWIKKELINGEN	8
3	RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN	10
3.1	RUIMTELIJK BELEID	10
3.2	MILIEUASPECTEN	13
3.3	WATERHUISHOUDING	17
3.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	20
3.5	DUBO+ BELEID	20
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	22
4.1	PLANSYSTEMATIEK	22
4.2	INLEIDENDE BEPALINGEN	22
4.3	DE BESTEMMINGEN	23
4.4	ALGEMENE BEPALINGEN	25
5	UITVOERBAARHEID	26
5.1	INSPRAAK EN OVERLEG	26
5.2	ZIENSWIJZEN	26
5.3	HANDHAVING	26
5.4	FINANCIËLE HAALBAARHEID	26
	BIJLAGE REACTIENOTA	27
	BIJLAGE NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	30
	BIJLAGE GELUIDSONDERZOEK	35
	BIJLAGE ONDERZOEK LUCHTKWALITEIT	36

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hillegommerbeek' is een 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.

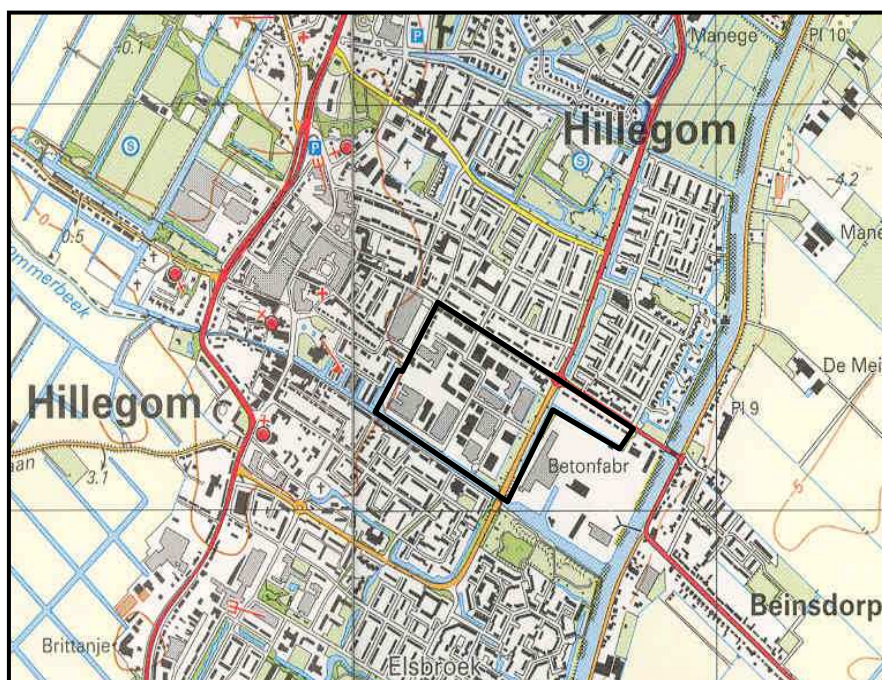
Met de herziening van de bestemmingsplannen, worden de volgende doelen nagestreefd:

- het streven is om door middel van integrale herzieningen de uniformiteit in voorschriften en wijze van bestemmen aan te brengen;
- de doelstelling van het plan is het opstellen van een actueel, helder en integraal juridisch-planologisch kader voor het plangebied, dat rechtsgelijkheid en rechtszekerheid waarborgt.

Dit bestemmingsplan is beheersgericht, wat betekent dat de huidige planologische situatie (opnieuw) is vastgelegd. Binnen de bestemmingsregelingen die hiervoor zijn opgesteld, kan revitalisatie van het bedrijventerrein (herinrichting van de openbare ruimte) een plaats krijgen.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

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



Ligging plangebied

Het plangebied betreft het westelijke deel van het bedrijventerrein Hillegommerbeek (Marconistraat e.o.). Dit terrein ligt centraal binnen de kern van Hillegom. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Meerlaan. De oostelijke plangrens wordt gevormd door de Olympiaweg en de perceelsgrens van de betonfabriek aan de Meerlaan 222. De zuidelijke plangrens betreft de Hillegommerbeek. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Jonkheer de Mockkade.

1.3 VOORHEEN GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het bestemmingsplan Hillegommerbeek vormt een herziening van alle bestemmingsplannen in dit plangebied. De navolgende twee bestemmingsplannen golden voorheen in dit plangebied.

- bestemmingsplan "Marconistraat e.o.", door de gemeenteraad van Hillegom vastgesteld op 13 juli 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 31 oktober 1989 (nr. 124603);
- bestemmingsplan "Elsbroek Noord&Industrie", door de gemeenteraad van Hillegom vastgesteld op 20 mei 1960 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 1 juni 1960 (nr. 181).

1.4 OPZET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan Hillegommerbeek heeft een beheersgericht karakter. Bestaande functies en bebouwing alsmede bestaande rechten en belangen zijn zoveel mogelijk gerespecteerd en vertaald naar bijpassende bestemmingen en voorschriften. Daarnaast is in het bestemmingsplan ingespeeld op het revitaliseringsplan dat voor dit bedrijventerrein is opgesteld.

1.5 TOTSTANDKOMING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan is een coproductie van de gemeente en SAB adviseurs voor ruimtelijke ordening. In zogenaamde atelierssessies 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.

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 op 3 december 2003 een informatieavond voor de bewoners en andere belanghebbenden georganiseerd. Tijdens deze avond is een beknopte toelichting gegeven de achtergronden van de planherziening, de huidige situatie van het plangebied en op mogelijke ontwikkelingen/wijzigingen binnen het plangebied. Aan de bewoners en belanghebbenden is hierover hun mening gevraagd.

1.6 LEESWIJZER

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met bijbehorende voorschriften, vergezeld van een toelichting. De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen, alsmede de resultaten van het overleg met belanghebbenden, het vooroverleg ex artikel 10 Bro en de inspraak.

De toelichting bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk 1 volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. Het betreft een beschrijving van de bestaande situatie, de ontwikkelingen en de wijze waarop dit bestemmingsplan daarin voorziet. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de diverse (sectorale) aspecten die daarbij een rol spelen. Hoofdstuk 4 bevat de juridische toelichting op de plankaart en de voorschriften en hoofdstuk 5 tot slot, wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

2 INVENTARISATIE

2.1 INLEIDING

In Hillegom is, evenals in de rest van de Duin- en de Bollenstreek, een zeer hoog percentage handelsbedrijven (circa 40%) gevestigd. In deze bedrijven is ongeveer 30% van de werkgelegenheid aanwezig. Opvallend is dat het aandeel agrarische bedrijven in de totale gemeentelijke vestigingsstructuur daarentegen slechts 15% bedraagt. Andere sectoren vertonen geen opvallend beeld wat betreft de vestigingsstructuur en de werkgelegenheid. Ruimtelijk heeft deze economische structuur zeer duidelijk zijn weerslag gekregen; door een tekort aan aanbod van bedrijfsgronden op collectieve bedrijventerreinen enerzijds en een (relatief goedkoop) aanbod van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (bollenschuren) in het landelijk gebied anderzijds.

Naast een aantal kleinere locaties heeft Hillegom de beschikking over een drietal algemene bedrijfsterreinen met een bruto oppervlakte van meer dan 10 ha, namelijk Hillegommerbeek/Marconistraat e.o., Horst ten Daal, Hillegom-Zuid en Treslong.

Het bedrijventerrein Hillegommerbeek bestaat uit twee afzonderlijke gedeelten met een totale oppervlakte van circa 19 hectare (bruto). Onderhavig bestemmingsplan betreft het westelijke deel van het bedrijventerrein Hillegommerbeek, namelijk Marconistraat e.o. Dit terrein is geheel uitgegeven. Het oostelijke deel van het bedrijventerrein Hillegommerbeek betreft de betonfabriek "De Ringvaart" en maakt geen deel uit van het plangebied. Dit is de enige voorkomende inrichting binnen de gemeente Hillegom in de zin van de Wet geluidhinder. In de omgeving van dergelijke inrichtingen dient rekening gehouden te worden met een beperking tot het realiseren van woningbouw en andere geluidgevoelige bestemmingen.

2.2 BESTAANDE FUNCTIES EN RUIMTELIJKE STRUCTUUR

bedrijvigheid en overige voorzieningen

Het plangebied bestaat uit een bedrijventerrein gelegen tegen het centrum van Hillegom aan. Het terrein is dicht bebouwd met uitzondering van een gedeelte in het hart van het plangebied. Dit gedeelte is thans in gebruik als gemeentewerf. Het bedrijventerrein Hillegommerbeek bestaat uit twee delen, een westelijk en een oostelijk deel met als scheiding de Olympiaweg. Het westelijke deel is een gemengd bedrijventerrein. Dit deel is modern opgezet dan het oostelijke deel met recente bebouwing. Het oostelijke deel van het bedrijventerrein betreft een watergebonden bedrijventerrein. Hier is een betonfabriek gevestigd (Meerlaan 222). Mogelijk worden (delen van) de betonfabriek verplaatst naar elders. Plannen voor een eventuele nieuwe inrichting van het betreffende terrein zijn nog onvoldoende concreet, waardoor besloten is om het terrein buiten het plangebied te laten.

Er zijn een vijftigtal bedrijven (zie bijlage 'bedrijvenlijst') gevestigd met een gemengd karakter met de nadruk op daadwerkelijke bedrijvigheid. Automobielbedrijven, productiebedrijven en groothandel/opslag zijn veel voorkomende functies. Ook zijn er transportbedrijven, een autoschade-inrichting, een drukkerij en installatiebedrijven. Zakelijke dienstverlening / kantoorachtige activiteiten komen weinig voor. In het plangebied zijn drie

transportbedrijven gevestigd, namelijk Boterbloem, Bijwaard en HTO. Deze bedrijven leggen een grote druk op de openbare ruimte en bezorgen in geringe mate overlast voor de buurt.

Overige voorzieningen zijn twee tankstations aan de Meerlaan nummer 106 (Gulf) en op de hoek van de Marconistraat 15 en de Einsteinstraat (Nic de Groot BV) en een cafetaria die gesitueerd is aan de Jonkheer Mockkade nummer 3.



Tankstation aan de Marconistraat 15

wonen

Vanwege het feit dat het bedrijventerrein in de kern van Hillegom ligt, is het terrein aan alle zijden omgeven met woningen. Aan de zijde van de Industriekade en de Jonkheer Mockkade vormt de Hillegommerbeek een natuurlijke scheiding van het bedrijventerrein met het aangrenzende wonen. Aan de oostzijde vormt De Ringvaart van de Haarlemmerpolder een natuurlijke afscheiding met woningen in Beinsdorp.

Langs de Meerlaan staat lintbebouwing met hoofdzakelijk rijtjeswoningen en een enkele twee onder één kap woning. Verder zijn aangrenzend aan de woningen langs de Meerlaan woningen gelegen langs de Jonkheer Mockkade.



Woningen aan de Meerlaan

In het plangebied staan 74 burgerwoningen aan de zuidzijde van de Meerlaan, 12 aan de oostzijde van de Jonkheer Mockkade en 2 aan de westzijde van de Olympiaweg.



Woningen aan de Jonkheer Mockkade

bedrijfswoningen

Ook op het bedrijventerrein wordt gewoond. Er zijn verspreid over het bedrijventerrein 13 bedrijfswoningen aanwezig. Het betreft de volgende woningen:

adres
Jonkheer Mockkade 35
Jonkheer Mockkade 37
Jonkheer Mockkade 41
Industriekade 7
Marconistraat 16a en 20
Marconistraat 11
Marconistraat 7
Marconistraat 26
Einsteinstraat 4a



bedrijfswoning Jonkheer Mockkade 35

verkeer en parkeren

Bijna alle wegen op het terrein hebben een toegestane snelheid van 30 km/h. De toegestane snelheid op de Olympiaweg is 50 km/h. Op de Meerlaan is de toegestane snelheid deels 30 km/h en deels 50 km/h.

De structuur en de routing van het bedrijventerrein zijn onoverzichtelijk. Bedrijven zijn dicht op elkaar gevestigd. Er zijn doodlopende gedeelten; doorlopende routes bestrijken slechts gedeelten van het bedrijventerrein. Er is een onduidelijke overgang tussen openbaar en privaat gebied.

De openbare ruimte komt krap over. De oorzaak is gelegen in een aanzienlijke belasting in parkeren, laden en lossen en opslag op straat. Die belasting wordt niet uitsluitend veroorzaakt door op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven. Zo is het bedrijventerrein een min of meer officiële parkeerlocatie voor vrachtwagens van bedrijven die zowel binnen als buiten het plangebied gevestigd zijn.

water- en groenvoorzieningen

Het bedrijventerrein Hillegommerbeek is gelegen in de Venneperpolder. Het oostelijke deel van het bedrijventerrein grenst aan De Ringvaart van de Haarlemmermeer en aan de zuidzijde aan de Hillegommerbeek. De Ringvaart, de Hillegommerbeek en de passantenhaven bij de Jonkheer Mockkade bezitten een functie als boezemwater en is in beheer bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. De overige watergangen in het plangebied betreffen polderwater. Een klein deel van het plangebied betreft watergebonden bedrijvensigheid. Veel oevers van de watergangen bestaan uit kademuren. Een deel van de Hillegommerbeek fungeert als aanlegplaats voor beroepsvaart en een deel voor pleziervaart.

Binnen het bedrijventerrein bevinden zich geen grootschalige groenvoorzieningen. Langs de Olympiaweg en langs een deel van de Hillegommerbeek liggen groenelementen, in de vorm van groenstroken die onderling met elkaar zijn verbonden, al dan niet in combinatie met water. Bestaand groen en water kunnen gebruikt worden om meer ruimtelijke structuur en samenhang in de buurt aan te brengen en op die manier de gewenste aandacht te besteden aan de relatie tussen werk- en woonomgeving en groen. Vanwege het karakter van de groene elementen kan niet gesproken worden van structureel groen.

Zoals in het groenbeleidsplan is beschreven, geldt in het algemeen 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. De watergangen zijn een belangrijke drager voor de ecologische structuur. Hiervoor geldt dat het plangebied in de nabijheid ligt van De Ringvaart van de Haarlemmermeer en grenst aan de Hillegommerbeek. Een natuurlijke overgang van de oever naar het water is voor het realiseren van een ecologische structuur belangrijk.

Door het plangebied loopt de Olympiaweg. De beplanting langs deze doorgaande weg wordt aangeduid als laanbeplanting met een parkkarakter. Aan deze beeldbepalende bomenstructuur wordt belang gehecht in het kader van de ecologie en de beleving. Langs de Meerlaan ligt tussen de rotonde en de brug een stedelijk fietspad. Hiervoor geldt dat een (sociaal)veilig en eigen karakter wordt nagestreefd. In dit kader wordt een kleurrijke en diverse route voorgestaan, waarbij aan de begeleidende beplanting eisen worden gesteld aan de hoogte.

Binnen de bebouwde kom van Hillegom vormen doorgaande waterwegen de belangrijkste drager voor een meer fijnmazig netwerk. Eén van de belangrijkste waterwegen die daarvan deel uitmaakt is de Hillegommerbeek. Door groene verbindingen (van beperkte breedte) tussen de groene elementen en de waterstructuur te leggen ontstaat een fijnmazig 'groen en blauw netwerk'. De doelstelling is om deze structuur in stand te houden en waar zij ontbreekt aan te vullen c.q. tot stand te brengen.

2.3 BEHEER BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

Voorliggend plan is vooral gericht op het 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. Dit geldt in de eerste plaats voor de bestaande bedrijven, maar daarnaast ook voor de in het plangebied gevestigde woningen. Hoewel de woningen in beginsel eerder thuis horen in woonwijken verder weg gelegen van het bedrijfsterrein, gaat het hier om vanouds gevestigde rechten die in het plan worden gerespecteerd.

Voor de Hillegommerbeek geldt dat een regeling is opgenomen voor ligplaatsen voor beroepsvaart en pleziervaart. Deze regeling sluit aan op het gemeentelijke besluit tot aanwijzing van openbaar water als ligplaats voor pleziervaartuigen en beroepsvaart. Voor wat betreft de groenvoorzieningen 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.

2.4 ONTWIKKELINGEN

Op grond van een aantal geconstateerde knelpunten is in het verleden een aanzet gemaakt om te komen tot revitalisering van het bedrijventerrein¹. De knelpunten die destijds zijn geconstateerd zijn gerelateerd aan de aanwezigheid van veel bedrijven op een relatief gering oppervlak veroorzaakt. Het bedrijventerrein is, met enige uitzonderingen, dicht bebouwd. Veel bedrijven hebben te weinig ruimte op eigen terrein. Uitbreidingsmogelijkheden ontbreken. Parkeren, laden en lossen en opslag op straat nemen toe. De bereikbaarheid van bedrijven en de mogelijkheden voor laden en lossen nemen af. Geconcludeerd werd dat revitalisering noodzakelijk bleek. Lange tijd is gesproken over het verplaatsen van de gemeentewerf, zodat "zittende" bedrijven uitbreidingsmogelijkheden op deze locatie krijgen.

In aansluiting op de revitaliseringsdiscussie en vooruitlopend op onderhavig bestemmingsplan is voor het bedrijventerrein Hillegommerbeek door SAB Amsterdam B.V. een visie opgesteld (visie Hillegommerbeek, 19 juni 2004). In deze visie worden twee scenario's voorgesteld. Scenario 1 gaat uit van (kwaliteitsverbetering) van de openbare ruimte. In dit scenario zijn voorstellen gegeven voor de korte termijn. Het betreft voorstellen om de wegenstructuur te verbeteren en openbare parkeerplaatsen aan het gebied toe te voegen. Hiervoor is in 2005 een plan van aanpak opgesteld voor de uitwerking, techni-

¹ Interim-rapportage Voorbereiding Revitalisering Bedrijventerrein Hillegommerbeek

sche voorbereiding en uitvoering van het vastgestelde revitaliseringprogramma waarbij het beschikbaar gestelde budget een hard vertrekpunt vormt. Aandachtspunten bij de voorbereiding zijn de bereikbaarheid van de individuele bedrijven, de afstemming met het bestemmingsplan en de bodemsituatie. De uitwerkingsplannen voor het openbare gebied zijn binnen de bestemmingsbepalingen van dit bestemmingsplan mogelijk.

Scenario 2 gaat uit van de ontwikkelingspotentie van het gebied op lange termijn. In dit scenario worden voorstellen gegeven om middels een stappenplan de zwaardere bedrijven uit te plaatsen of te verplaatsen centraal op het bedrijventerrein. Hierdoor sluit het bedrijventerrein beter aan op de omgeving. Geconstateerd is dat een aantal van oudsher op Hillegommerbeek gevestigde activiteiten eigenlijk een meer passende, nieuwe werk-omgeving dienen te krijgen. Op Hillegom Zuid is nog beperkt ruimte beschikbaar om een aantal van deze activiteiten te huisvesten. Uit kostenoverwegingen heeft de gemeente bewust niet gekozen voor een actieve stimulering van bedrijfsuitplaatsing maar voor een faciliterende rol; bedrijven die te kennen geven naar elders te willen verhuizen zullen daarbij zoveel mogelijk geholpen worden. In dit bestemmingsplan wordt hiermee rekening gehouden in de toegestane milieucategorieën: als in de toekomst bedrijven vertrekken, dan zijn alleen nieuwe bedrijven toegestaan die wat bedrijfshinder betreft, passend zijn in de directe omgeving.

3 RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

3.1 RUIMTELIJK BELEID

3.1.1 *rijksbeleid – Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. 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. Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Een van de verantwoordelijkheden voor de gemeente is actualiseren van de bestemmingsplannen. Onderhavig bestemmingsplan is mede vanuit dat oogpunt opgesteld.

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. Voor het onderhavige plangebied heeft dit beleid geen gevolgen.

3.1.2 *provinciaal beleid*

streekplan Zuid-Holland West

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 krijgt 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.

Voor de Duin- en Bollenstreek is het voor de komende jaren van belang om te streven naar behoud van koopkracht binnen de eigen regio en de afvloeiing van koopkracht naar

buiten de regio te beperken. Tevens is het van belang dat in de kleine gemeenten een aanbod van de meest elementaire basisvoorzieningen wordt gehandhaafd.

Het streekplan kent ook voor de Duin- en Bollenstreek bebouwingscontouren (rode contour). In het Pact van Teylingen is daarvoor de basis gelegd. Het belang van het behoud van het bollenteeltareaal en ook de bescherming van de landschappelijke openheid zijn hiervoor belangrijke argumenten. Verder is bij het bepalen van de bebouwingscontour rond Hillegom rekening gehouden met ruimte voor vergroting van het bedrijfsterreinareaal, inclusief een agrarisch bedrijfsterrein tussen de Noorderlaan en de Pastoorlaan.

De provincie wil 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. Het plangebied valt geheel binnen de rode contour. Eventuele (toekomstige) ontwikkelingen in het plangebied zijn daarmee niet in strijd met de doelstellingen van het Pact van Teylingen en met het beleid dat ruimte voor werken zoveel mogelijk binnen de stad moet worden gezocht. Bij bedrijventerreinen is (her)ontwikkeling van bestaand areaal aan de orde. Voor woningbouw geldt dat de ruimte voor wonen vooral binnen bestaand stedelijk gebied moet worden gevonden.

Raamplan Haarlemmermeér Groen van de Provincie Zuid-Holland

In het Structuurschema Groene Ruimte geeft het Rijk aan dat in en rond de Haarlemmermeer een 1.600 hectare groot Strategisch Groenproject (SGP) zal worden gerealiseerd. Het SGP is opgenomen in de verschillende streek- en structuurplannen. Het gebied Ringvaart-west maakt deel uit van het SGP.

Bovengenoemd beleidsvoornemen is in 1997 uitgewerkt in het ontwerp Raamplan Haarlemmermeer Groen. Dit Raamplan geeft de onderlinge samenhang tussen de verschillende projecten weer. Het Raamplan benadrukt "De Ringvaart" met de aanliggende polders als verbindend element. Het Raamplan is definitief vastgesteld door de Gedeputeerde Staten in het voorjaar van het jaar 2000. De in het plan neergelegde ontwerpvisie schetst een samenhangend beeld van het gehele gebied met als bouwstenen landschap, natuur, recreatie en bereikbaarheid. Ter uitwerking van het raamplan is voor de zone Ringvaart-West een inrichtingsprogramma gemaakt (het plan Westelijke Ringvaartoevers). De uitvoering van het plan voor het aangrenzende deel van "De Ringvaart" met het plangebied Hillegommerbeek is op korte termijn niet te verwachten.

3.1.3 **regionaal beleid**

De regionale samenwerkingsorganen Leidse Regio (SLR) en Duin- en Bollenstreek (SDB) zijn per 1 oktober 2004 opgegaan in de regio Holland Rijnland. De regio Holland Rijnland heeft een veelzijdige economie. Om de economische structuur te versterken en de werkgelegenheid te vergroten, is het van groot belang dat gemeenten op economisch terrein met elkaar samenwerken in beleidsvorming- en uitvoering. In de afgelopen jaren zijn diverse nota's opgesteld zoals de behoefteramingen voor bedrijventerreinen. Momenteel worden de economische belangen van de bollensector nader in kaart gebracht, vanwege het Offensief van Teylingen en de greenportfunctie die de regio in de nota Ruimte is toebedeeld. In 2003 is de bedrijventerreinenstrategie van start gegaan, waarin de regio gemeenten ondersteunt bij de ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen.

Strategie regionale bedrijventerreinen

De regio kampt met een tekort aan direct beschikbare bedrijventerreinen. Doelstelling is om de oplossingen niet alleen te zoeken in de inrichting van nieuwe terreinen, maar ook in het herstructureren van bestaande terreinen. Daarvoor is een plan van aanpak gemaakt, waarbij gemeenten nauw samenwerken om van elkaar te leren en de financiële problemen op te lossen. Hillegommerbeek is een van bestaande bedrijventerreinen waar herstructureringsmogelijkheden worden voorzien. Zoals in paragraaf 2.4 is weergegeven, bestaat de herstructurering uit herinrichting van het openbaar gebied. De uitvoeringsplannen zijn mogelijk binnen de bestemmingsbepalingen van dit bestemmingsplan.

Pact van Teylingen 1996 en Offensief van Teylingen

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. Handhaving en verbetering van het open landschap wordt van grote waarde gevonden. Natuur en ecologie maken onlosmakelijk deel uit van het landschap. Sinds mei 2004 is er 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. De ligging van het plangebied (binnenstedelijk), het type gebied (bedrijventerrein) en de doelstellingen van het plan (hoofdzakelijk beheersgericht) is van dien aard dat het bestemmingsplan niet van invloed is op het bereiken van de doelstellingen van het pact en offensief van Teylingen.

3.1.4 ***gemeentelijk beleid***

structuurschets 1995

De structuurschets 1995 is door de gemeenteraad op 11 januari 1996 vastgesteld. In de structuurschets wordt het beleid voor de hele gemeente tot 2010 beschreven, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de functies wonen, bedrijvigheid, voorzieningen en verkeer. Voorliggend bestemmingsplan betreft een deel van het bedrijventerrein Hillegommerbeek. 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.

algemeen beleidskader stedelijke vernieuwing 2000

Het Rijk heeft in de jaren 1996 tot 2000 in overleg met gemeenten en provincies het beleidskader Stedelijke Vernieuwing ontwikkeld. Centraal in dit beleidskader staat het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV).

Voor de aanvraag Stedelijke Vernieuwing heeft de gemeente een aantal projecten aangewezen als kernprojecten. Van deze projecten verwacht de gemeente het meeste uitstralingseffect. Een van deze projecten is de revitalisering van het bedrijventerrein Hillegommerbeek.

3.2 MILIEUASPECTEN

In deze paragraaf worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld. Uit de doelstelling van dit plan volgt, dat de relevante milieuaspecten in het geval van de bestaande situatie geen beleidsbeslissing verlangen. De huidige situatie is een vaststaand feit, uiteraard afgezien van onaanvaardbare situaties in de huidige situaties. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of niet gerealiseerde maar wel mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen is dit anders.

3.2.1 *gemeentelijk beleid*

Het gemeentelijk milieubeleidsplan 2000 tot en met 2004, vastgesteld op 11 november 1999, 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 is 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.

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.

3.2.2 *milieuzonering*

Hillegommerbeek is een bestaand bedrijventerrein dat wordt omgeven door woonwijken. De bedrijfsfunctie krijgt een uniforme regeling waar flexibele bouw mogelijkheden zijn gegeven met ruime gebruiksmogelijkheden. Via een zonering wordt er voor gezorgd dat het gebruik van een bedrijf niet milieuhinderlijk wordt voor woningen. De zonering die is opgenomen, is geënt op de uitgave "Bedrijven en milieuzonering (2001)" van de VNG. De zonering is zo op de plankaart opgenomen dat deze handhaafbaar is. Er is zoveel mogelijk aangesloten bij bestaande bebouwing danwel perceelsgrenzen. Hiermee is het eenvoudig de zonering in de feitelijke situatie te relateren aan bebouwing of perceelsgrenzen.

Aan de hand van een "Staat van bedrijfsactiviteiten" (ook gebaseerd op de publicatie VNG) is een lijst opgenomen van bedrijven die toelaatbaar zijn. In deze lijst zijn de verschillende bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een aantal milieucategorieën. Iedere milieucategorie kent een eigen minimale afstand die aangehouden moet worden tot woonbebouwing. Het aantal categorieën dat wordt onderscheiden in de VNG-uitgave is zes, waarbij categorie 1 en 2 betrekking hebben op lichte bedrijven en waarbij de hoogste categorie (categorie 6) de meeste hinder veroorzaakt. Per categorie wordt een grootste indicatieve afstand aangegeven. De grootste afstand geeft de minimaal aan te houden afstand weer:

- Milieucategorie 1: minimale afstand 0 en 10 meter;

- Milieucategorie 2: minimale afstand 30 meter;
- Milieucategorie 3: minimale afstand 50 (3a) en 100 (3b) meter;
- Milieucategorie 4: minimale afstand 200 (4a) en 300 (4b) meter'
- Enz.

In de omgeving en op het bedrijventerrein zijn hindergevoelige functies aanwezig: het bedrijventerrein is ingesloten door woongebieden en op het terrein zijn bedrijfswoningen aanwezig. In een dergelijke omgeving is zware industrie niet gepast. Daarom zijn de milieucategorieën in dit plan beperkt tot 1 tot en met 3b. Het betreft bedrijven die zijn opgenomen in Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3b). De zoneringsmethode van de VNG en de gebruikte Staat van bedrijfsactiviteiten is indicatief. Voor de benodigde flexibiliteit is het daarom toegestaan om bedrijvigheid op te richten en in werking te hebben zoals de VNG-lijst deze kent met een hogere categorie dan dat bestemd is. Dit mag echter pas nadat hiervoor een vrijstelling is afgegeven. Daarnaast mogen er bedrijven komen en in werking zijn die niet genoemd worden in de bedrijvenlijst als zij naar aard en intensiteit vergelijkbaar zijn met de genoemde bedrijven.

generiek versus specifiek

Via de zonering krijgen de bedrijventerreinen een generieke bestemming met flexibele gebruiksmogelijkheden. Er is een aantal bedrijven die niet passen in deze zonering. Deze bedrijven zijn gezien de categorieën (categorie 3b) wel toegestaan op het bedrijventerrein, maar zijn te dicht bij woningen gesitueerd volgens de zonering. Het betreft de volgende bedrijven:

SBI-code	Bedrijf	Categorie	Aanduiding
6024	transportbedrijf	3b	(t)
503, 504 5151.2.3	Marconistraat 11	4	(4)

Het feit dat deze bedrijven niet conform de zonering het terrein gebruiken, is in het algemeen onwenselijk, maar leidt in voorliggende situaties niet tot ongewenste situaties waar tegen opgetreden moet worden. Deze bedrijven hebben een specifieke bestemming (maatbestemming) gekregen naast de algemene bedrijventerreinbestemming. Zo wordt er voor gezorgd dat deze bedrijven een positieve bestemming krijgen en dus niet "wegbestemd" worden. Via de Wet Milieubeheer kan het functioneren van deze bedrijven nader vormgegeven worden. In dat kader is onderzoek verricht naar de geluidemissie van de bedrijven op het bedrijventerrein². Uit het onderzoek blijkt dat voor enkele bedrijven maatregelen noodzakelijk zijn. Dit is mede aanleiding om in onderhavig bestemmingsplan een regeling op te nemen dat bij bedrijfsbeëindiging van enkele transportbedrijven, geen vergelijkbare bedrijvigheid meer kan terugkeren. Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming, na bedrijfsbeëindiging, aan te passen.

3.2.3 **duurzame energie**

Door de gemeente Hillegom is in het kader van Klimaatbeleidsplan 2004 – 2008 een duurzame energiescan uitgevoerd. In de rapportage zijn twee actiepunten geformuleerd. Een van deze actiepunten is om in nieuwe bestemmingsplannen te onderzoeken of er

² Onderzoek geluidsemisatie bedrijventerrein Hillegommerbeek; MSt akoestiek; MSt.HGOM25R1; d.d. 25 mei 2005

kansen zijn om kleine windmolens of zogenaamde 'urban turbines' toe te staan. Het college heeft op 14 juni 2005 ingestemd met deze actiepunten. In dit bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om 'urban turbines' te realiseren.

3.2.4 **geluid**

industrielawaai

Voor "grote lawaaimakers", d.w.z. inrichtingen ex artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit, geldt dat op grond van de Wet geluidhinder een zone moet worden vastgesteld. Dergelijke inrichtingen liggen niet in het plangebied, maar wel ernaast. De vastgestelde geluidzone van het terrein van de betonfabriek B.V. De Ringvaart aan de Meerlaan 222 valt deels over het plangebied.

Door de betoncentrale is een revisievergunning aangevraagd. Omdat de bijbehorende procedure nog niet is afgerond, geldt op dit moment nog het huidige zonebesluit daterende van 26 november 1997. In dit voorontwerp bestemmingsplan is dan ook deze zone opgenomen op de plankaart. Hiervoor geldt dat buiten de zone de geluidsbelasting, als gevolg van deze bedrijvigheid, niet meer mag bedragen dan 50 dB(A). Binnen de vastgestelde zone geldt dat zonder hogere grenswaarde geen geluidsgevoelige bebouwing mag worden opgericht, tenzij uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat de gecumuleerde geluidsbelasting van alle bedrijven op het bedrijventerrein de 50 dB(A) ter plaatse niet heeft overschreden.

Het is zeer waarschijnlijk dat lopende de planperiode een nieuw zonevoorstel wordt gedaan. Deze nieuwe zonering zal te zijner tijd middels een facetplan herzien worden door de gemeente Hillegom.

verkeerslawaaai

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 de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe geluidsgevoelige functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Voor de locatie Meerlaan 41 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in wonen, waarbij het realiseren van twee extra woningen mogelijk is. Hiervoor is door het college van burgemeester en wethouders een ontheffing hogere grenswaarden afgegeven.

3.2.5 **bodem**

Landelijk is er naar gestreefd de ernstige en milieuhygiënische urgente- bodemverontreinigde locaties in beeld te brengen. Het gaat dan om de 'historische bodemverontreinigingen', ontstaan voor 1987. In het kader van de Wet Bodembeheer (Wbb) bestaan binnen het plangebied van Hillegommerbeek de volgende Wbb-locaties:

- Marconistraat 10
- Marconistraat 9

- Marconistraat 7
- Marconistraat 5
- Jonkheer Mockkade en omgeving

Bovenstaande locaties bevatten verontreinigingen die nog niet gesaneerd zijn of die nader onderzocht moeten worden.

Voor een bestemmingsplan geldt dat de bodemkwaliteit van belang is, indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Een eventuele verontreiniging dient in dat geval milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan is beheersgericht. Met het plan wordt de bestaande situatie vastgelegd. De functie is daarmee reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen nader milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

3.2.6 ***luchtkwaliteit***

Luchtverontreiniging is in de meeste gevallen niet direct waarneembaar. De luchtverontreiniging kan evenwel schadelijk zijn voor de mens zonder dat dit direct waarneembaar is. Ook kunnen de effecten van luchtverontreiniging zich pas op de langere termijn manifesteren. Alleen in zeer ernstige gevallen is luchtverontreiniging zichtbaar als smog of waarneembaar als stank. In het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. 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 van dit bestemmingsplan.

3.2.7 ***externe veiligheid***

inleiding

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

bedrijven met gevaarlijke stoffen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) in werking getreden. Het besluit geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege bedrijven met (grote hoeveelheden) gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Hoe meer mensen in de omgeving van een bedrijfsactiviteit met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, hoe meer

³ Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan "Hillegommerbeek"; Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V.; rapportnr. 20052098-02; d.d. 13 september 2005

slachtoffers er kunnen vallen in geval van een calamiteit. Aangezien er (bedrijfs)woningen en kantoren bestemd zijn waar mensen langdurig of in grote hoeveelheden aanwezig kunnen zijn, worden in dit bestemmingsplan bedrijven die onder het Bevi vallen uitgesloten.

vervoer gevaarlijke stoffen en aardgastransportleidingen

In de gemeente Hillegom is geen specifieke route voor gevaarlijke stoffen 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. Problemen met de externe veiligheid voor de wegen in en in de nabijheid van het plangebied, zijn dan ook niet te verwachten.

Er zijn geen transportleidingen voor gevaarlijke stoffen aanwezig.

3.3 WATERHUISHOUDING

3.3.1 *inleiding*

In bestemmingsplannen voor bestaand stedelijk gebied met een consoliderend karakter heeft het water geen grote sturende inbreng. Het deel van de waterparagraaf dat betrekking heeft op dit deel van het plan is daarom bescheiden van omvang. Bij nieuw uit te voeren projecten binnen het bestemmingsplan heeft water wel een grote sturende inbreng.

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen.

3.3.2 *beleid waterschap*

Op 1 januari 2005 zijn de vier waterschappen in het gebied Rijnland samengevoegd tot één nieuw hoogheemraadschap van Rijnland. De opgeheven waterschappen in Rijnland zijn: het hoogheemraadschap van Rijnland en de waterschappen Groot-Haarlemmermeer, De Oude Rijnstromen en Wilck & Wiericke. In verband met deze fusie moesten een groot aantal onderwerpen op elkaar worden afgestemd c.q. geharmoniseerd.

De nota 'waterneutraal bouwen' uit 2003 is in dit kader vervangen door de nota 'dempingen en verhard oppervlak' en de nota 'integrale inrichtingscriteria watergangen en kunstwerken'.

Nota dempingen en verhard oppervlak (2006)

Een van de doelstellingen van deze nota is het vastleggen van het beleid ten aanzien van voorwaarden voor compensatie van de aanleg en het afkoppelen van verhard oppervlak.

In verhard gebied vindt nauwelijks of geen infiltratie in de bodem plaats. Vrijwel al het water stroomt direct af naar het oppervlaktewatersysteem en/of naar het rioleringssysteem. Dit betekent dat bij een flinke regenbui het oppervlaktewatersysteem een grote afvoerpiek moet opvangen. Bij de nieuwbouw van stedelijk gebied, de verdichting van bestaand gebied, de aanleg van kassen of de aanleg van wegen is sprake van het verhard van gebieden waar voordien water in de bodem kon infiltreren. De toename van verhard gebied betekent een geringere infiltratiecapaciteit naar de bodem en als gevolg daarvan een toename van periodieke belastingen van het oppervlaktewatersysteem.

Zoals verwoord in de Vierde nota waterhuishouding en het Waterbeleid 21^e eeuw mogen problemen niet worden afgewenteld op de omgeving. Dit betekent onder meer dat regenwater niet zo snel als mogelijk moet worden afgevoerd, maar dat eerst de mogelijkheden voor vasthouden en bergen in de bodem en in open water moeten worden benut. De waterbeheerder, die verantwoordelijk is voor een goed werkend oppervlaktewatersysteem, is daarom gerechtigd om eisen te stellen met betrekking tot compensatie van het verlies aan berging in de bodem als gevolg van verharding.

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

De zogenaamde 15% regel wordt hierbij gehanteerd: indien een initiatiefnemer meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wil aanleggen, dient de initiatiefnemer minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water.

Nota integrale inrichtingscriteria oppervlaktewateren en kunstwerken (2006)

De doelstelling van deze nota is het vastleggen van het beleid ten aanzien van de inrichtingscriteria voor oppervlaktewateren en kunstwerken. Hierbij is rekening gehouden met de verschillende aspecten (waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologische kwaliteit), belangen en toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van het waterbeheer.

Bij het opstellen van de inrichtingscriteria voor de oppervlaktewateren zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Waterkwantiteitsaspecten: Aan- en afvoer moet gegarandeerd zijn;
- Waterkwaliteitsaspecten: De waterkwaliteit en de ecologie mogen niet ontoelaatbaar negatief worden beïnvloed.

De afmetingen van een oppervlaktewater zijn bepalend voor de hoeveelheden water die, binnen bepaalde randvoorwaarden, door een oppervlaktewater kunnen worden getransporteerd. Deze randvoorwaarden zijn onder andere de stroomsnelheid en het verval dat in een watersysteem beschikbaar is. De stroomsnelheid en het verval zijn aan elkaar gerelateerd. Hierbij geldt dat hoe hoger de stroomsnelheid hoe groter het verval. Te hoge stroomsnelheden kunnen tot gevolg hebben dat ongewenste uitschuring van het onderwaterprofiel optreedt, met mogelijke instabiliteit van het onderwatertalud tot gevolg. Voor de waterstroming in een oppervlaktewater is doorgaans een beperkt verval beschikbaar. Dit verval moet worden verdeeld over het oppervlaktewater en de daarin voorkomende kunstwerken. Voor een goede water aan- en afvoer is het dus van belang dat een oppervlaktewater ruim voldoende ruim is gedimensioneerd.

Bij het toetsen van de (aan te passen of nieuw aan te leggen) oppervlaktewateren en kunstwerken aan de waterkwantiteitsvoorwaarden moeten de betreffende oppervlaktewateren en kunstwerken belast worden met de maatgevende afvoer.

Een ander aspect waarmee rekening moet worden gehouden zijn de eisen die de waterkwaliteit en de ecologie stellen aan de inrichting van een oppervlaktewater. Uitgangspunt hierbij is dat de inrichting van een oppervlaktewater de waterkwaliteit en de ecologie niet negatief mag beïnvloeden.

3.3.3 *de watertoets*

In het kader van dit bestemmingsplan is een voor-vooroverleg geweest tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap Van Rijnland en het waterschap De Oude Rijnstromen op 15 september 2003 (verslag d.d. 15 september 2003 met bijbehorende kaarten (d.d. 22 mei 2003)). In het overleg is aangegeven dat de huidige waterhuishouding/waterstromen beschreven dienen te worden, alsmede de gevolgen van de planvorming voor de bestaande waterhuishouding. Wanneer er planontwikkelingen plaatsvinden die negatieve effecten hebben op de waterhuishouding dienen deze negatieve effecten te worden gecompenseerd. In het algemeen geldt dat meer oppervlakte verharding gecompenseerd dient te worden in extra open water.

3.3.4 *kenmerken watersysteem*

Het bedrijventerrein Hillegommerbeek is gelegen in de Venniperpolder. Op het bedrijventerrein komt dan ook polderwater voor. In principe zijn de veengronden rond en in Hillegom verdrogende gebieden. Via regenwaterretentie (het vasthouden van regenwater in het gebied) kan verdroging worden tegengegaan. De Venniperpolder is met de omliggende polders gescheiden door boezemwatergangen (Ten noorden de Vossevaart en ten zuiden de Elsbroekervaart). Langs het boezemwater liggen boezemwaterkeringen die de inwoners van Hillegom beschermen tegen hoge waterstanden. De watergangen die voorkomen in het plangebied zorgen voor de afvoer van overtollig water uit deze polder. Tevens zijn de hoofdwatergangen in gebruik voor industriële doeleinden. Deze watergangen zijn in het bestemmingsplan bestemd als water. Boezemkades zijn bestemd als primaire waterkering. De breedte bestemming primair waterkering is 20 meter.

3.3.5 *veiligheid*

De watergangen binnen het plangebied blijven gehandhaafd. Middels een primair geldende dubbelbestemming 'primair waterkering' en een overeenkomstige bestemming op de plankaart worden de kernen van de boezemwaterkering planologische beschermd. Daarmee wordt ook de veiligheid van de inwoners van Hillegom met planologische waarborgen omkleed. Afgezien van de zonebepalingen in het bestemmingsplan gelden uiteraard ook de voorschriften uit de Keur van het waterschap.

3.3.6 *conclusie*

Het plangebied is bestaand stedelijk gebied waar geen ingrijpende veranderingen voorzien zijn. In aansluiting op het beleid van het hoogheemraadschap worden bestaande waterlopen en waterkeringen overeenkomstig de huidige situatie bestemd en beschermd in dit bestemmingsplan.

3.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

cultuurhistorie en monumenten

Hillegom is een startgemeente bij de uitvoering van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). In 1988 heeft de provincie Zuid-Holland een MIP-inventarisatielijst opgesteld voor de gemeente Hillegom. Van de circa 200 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 nog geen objecten die op de gemeentelijke monumentenlijst voorkomen.

archeologische waarden

Op de kaart archeologie en waarden van de kaartrapportage van de cultuurhistorische hoofdstructuur van Zuid-Holland van de provincie Zuid-Holland is te zien dat het plangebied valt in een gebied met de aanduiding 'redelijke tot grote kans op archeologische sporen'. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen in het plangebied slechts toelaatbaar zijn indien vooraf een archeologisch onderzoek (Aanvullend Archeologische Inventarisatie en Effectrapportage) heeft plaatsgevonden. 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.

3.5 DUBO+ BELEID

De gemeente wil met het plan van aanpak DUBO+ beleid (duurzaam bouwen plus) uit 2004 een situatie creëren waarin duurzaam bouwen standaard is. Duurzaam bouwen dient te worden betrokken in de planvorming op stedenbouwkundig niveau, de inrichting van de woonomgeving, woningbouw en utiliteitsbouw, renovatie en beheer op gebouwniveau en de sloopfase. In hoofdlijnen komt het nieuwe DUBO+ beleid overeen met het beleid uit 1999 (plan van aanpak duurzaam bouwen). Het nieuwe beleid is ook van toepassing op bedrijfsbebouwing en in die zin breder toepasbaar.

Ten aanzien van duurzaam bouwen kan hieraan op verschillende thema's invulling worden gegeven. De aspecten op het gebied van duurzaam bouwen hebben betrekking op:

Energie

- Verminder het grondstoffengebruik en energiegebruik door duurzaam bouwen en het toepassen van energieprestatienormen.
- Stel een Energieprestatiekansenkaart op om woningen, woningblokken en utiliteitsgebouwen energetisch te verbeteren.

Duurzaam bouwen

- Bij nieuwbouw (in herstructureringsgebieden) is aanpasbaar, flexibel en levensloopbestendig bouwen een belangrijk uitgangspunt.
- Hergebruiken van bestaande gebouwen in plaats van slopen (materiaalgebruik, afval).
- Hanteer de Maatregelenlijst Duurzaam Bouwen.
- Bouw volgens het Dubo+ Pakket.

Archeologie

- Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingsmogelijkheden van eventuele archeologische waarden.

DUBO+ heeft 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.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 PLANSYSTEMATIEK

algemeen

Met het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hillegommerbeek" worden geen ingrijpende nieuwe ontwikkelingen beoogd. Het bestemmingsplan heeft een overwegend beheermatig karakter. Het beoogt de bestaande situatie (bouw- en gebruiksmogelijkheden) te regelen, waarbij sterk rekening wordt gehouden met die in de loop der jaren gegroeide, bestaande situatie.

De wijze van bestemmen is afgestemd op de bestemmingsmethodiek zoals die gebruikt is in recente 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.

De gehanteerde methodiek kan worden gekarakteriseerd als relatief globaal.

Dit houdt in, dat bouwen en gebruik niet gedetailleerd worden geregeld. Bebouwing en gebruiksvormen worden niet gefixeerd op de bestaande situatie, maar vervat in een bestemming die de mogelijkheden biedt, die voor dergelijke bebouwing en gebruiksvormen algemeen gebruikelijk zijn in de gemeente Hillegom.

zone industrielawaai

Een belangrijk onderdeel van dit bestemmingsplan vormt het vastleggen van de "zone industrielawaai" van de naastgelegen betonfabriek.

Hiermee wordt voldaan aan een verplichting die voortvloeit uit de Wet geluidhinder.

Het gaat hierbij om een bestaande zoneringsplichtige inrichting. Wanneer de inrichting verdwijnt kan middels een planherziening de zonering verwijderd of gewijzigd worden.

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Te weten de inleidende bepalingen, de bestemmingsbepalingen en de algemene bepalingen.

4.2 INLEIDENDE BEPALINGEN

De inleidende bepalingen bevat een tweetal artikelen te weten de begripsbepalingen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waarnodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel.

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

4.3 DE BESTEMMINGEN

De bestemmingen zijn zoveel mogelijk op een eenduidige wijze opgesteld. In lid 1 is de bestemmingsomschrijving opgenomen, beschreven wordt waarvoor gronden kunnen worden gebruikt. Lid 2 bevat de bebouwingsvoorschriften, beschreven wordt wat op de gronden aan bebouwing is toegestaan. In het derde lid zijn de eventuele vrijstellingen op de bebouwingsvoorschriften opgenomen en in het vierde lid de vrijstellingen op de gebruiksvoorschriften.

Het bestemmingsplan kent ook twee zone bestemmingen. Deze bestemmingen zijn zogenaamde dubbelbestemmingen en beschermen een specifiek belang. Ter bescherming van dit belang zijn naast de bepalingen van de 'reguliere bestemmingen' nadrukkelijk ook de bepalingen van de 'zone bestemming' van toepassing.

Bedrijventerrein

De belangrijkste bestemming is de bestemming bedrijventerrein. De bestemmingsomschrijving kent een driedeling waarmee het terrein inwaarts gezoned is. Hiermee is aangesloten bij de VNG notitie "Bedrijven en Milieuzonering".

Door ruimere bouwvlakken op te nemen is er een mogelijkheid tot uitbreiding. Dienstwoningen zijn alleen toegestaan voor zover op de plankaart op de betreffende gronden een aanduiding opgenomen is. Binnen deze bestemming zijn ook naast ontsluitingswegen ook groenvoorzieningen en waterbergende voorzieningen mogelijk.

Kantoren zijn op het bedrijventerrein niet toegestaan, behoudens voorzover deze ten dienste staan van en ondergeschikt zijn aan de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten. Doel hiervan is om te voorkomen dat het bedrijventerrein zijn rol als vestigingsplaats voor werkelijk bedrijfsmatige activiteiten zou verliezen. Vanuit een oogpunt van representativiteit is het gewenst dat kantoren zo veel mogelijk op de belangrijkste ontsluitingswegen worden georiënteerd.

Op gronden is de vestiging van detail- of groothandelsbedrijven of de uitoefening van detailhandel in beginsel niet toegestaan. Op dit terrein mogen zich dus in beginsel ook geen bouwmarkten vestigen.

In de voorschriften is echter wel een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor "volumieuze of perifere detailhandel". Het gaat daarbij om de volgende activiteiten:

- handel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
- handel in boten, caravans en tenten, aanhangwagens;
- tuincentra, bouwmarkten;
- handel in grove bouwmaterialen;
- handel in landbouwmachines en -werktuigen;
- handel in keukens en sanitair alsmede woninginrichting, waaronder de verkoop van meubels.

Kortom, de handel die vanwege de omvang of de aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak of een andere locatie nodig heeft.

Buitenopslag is op gronden met de bedrijfsbestemming beperkt mogelijk. Het moet dan gaan om gronden die zijn gelegen op een grotere afstand dan 5 m tot wegen, met de daarbij behorende paden en bermen.

De hoogte van buitenopslag mag in ieder geval niet meer dan 7 m bedragen.

Doel hiervan is, om zo veel mogelijk de representativiteit van het bedrijventerrein te waarborgen, zonder de praktische gebruiksmogelijkheden van de bedrijfspercelen al te veel te beknotten.

Wonen

De bestemming "wonen" is toegekend aan de bestaande burgerwoningen in het plangebied. De bestemming sluit inhoudelijk aan bij de bestemming "woondoeleinden" zoals die in recente komplannen is opgenomen.

Het aantal toegestane woningen binnen een bestemmingsvlak is beperkt tot het aantal dat reeds bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het plan. Daarmee is toevoeging van extra woningen uitgesloten.

Binnen de bestemming "woondoeleinden" is naast het hoofdgebouw, de woning, tevens erfbebouwing toegestaan. Onder erfbebouwing worden begrepen aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De begripsomschrijving van deze drie typen erfbebouwing in artikel 1 sluit aan bij de betekenis van de begrippen aan- en uitbouwen en bijgebouwen in het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken.

Inhoudelijk komt de regeling voor erfbebouwing overeen met de regeling in het bestemmingsplan "Partiële herziening erfbebouwingsregeling Hillegom".

Horeca

De bestemming "Horeca" betreft een bestaand cafetaria op de hoek van de Jonkheer Mockkade en de Meerlaan.

Verkeer

Voor zover wegen niet op gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" liggen, zijn in dit bestemmingsplan alle wegen, fiets- en voetpaden geregeld in de bestemming "Verkeersdoeleinden". Deze bestemming is bedoeld voor 50 km-wegen.

In concreto gaat het hier om de Olympiaweg en het oostelijke deel van de Meerlaan. Deze bestemming heeft ook betrekking op de brug over de Hillegommerbeek.

Behoudens een beperking tot het aantal rijstroken laten de voorschriften zich niet gedetailleerd uit over het exacte wegbeloop en over de inrichting van de weg. Doel hiervan is een flexibele regeling van de inrichting van de weg.

Verblijf

De bestemming "Verblijf" is gebruikt voor de belangrijkste interne ontsluitingswegen op het bedrijventerrein en voor de bestemming van een gedeelte van de Meerlaan. Binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden kunnen verdere interne vertakkingen aangebracht worden.

Deze bestemming staat de inrichting toe van de betreffende wegen als 30 km-zone.

Groen

De bermen van de Olympiaweg en een gedeelte van de oever van de Hillegommerbeek is bestemd voor "Groen". De ingevolge deze bestemming toegestane doeleinden zijn vrij ruim geformuleerd. Op die manier wordt een andere inrichting of een andere gebruiksvorm van (delen van) deze gronden niet op voorhand uitgesloten.

Terzijde wordt in het algemeen opgemerkt, dat de bestemming van gronden op zich niets zegt over de vraag of het daarbij om publieke gronden gaat of om gronden, waarop private rechten bestaan (bijvoorbeeld eigendom of beperkte gebruiksrechten).

Gemengd

Deze bestemming is opgenomen voor de locatie van de fysiotherapiepraktijk aan de Olympiaweg. Hier is een combinatie van wonen (eerste verdieping) en praktijkruimte en kantoor (begane grond) mogelijk.

Water

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding is bestemd als "Water".

4.4 ALGEMENE BEPALINGEN

De algemene bepalingen voorzien in een aantal algemene regelingen, zoals een algemeen verbod op gebruik in strijd met het plan, een overgangsregeling, algemene vrijstellingsmogelijkheden en een strafbepaling.

Deze bepalingen zijn standaard in bestemmingsplannen en behoeven hier verder geen toelichting.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 INSpraak EN OVERLEG

Het voorontwerp bestemmingsplan "Hillegommerbeek" heeft van donderdag 21 september 2006 tot woensdag 1 november 2006 (gedurende zes weken) voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder zijn of haar reactie geven op het voorontwerp bestemmingsplan. Gedurende deze periode is ook het overleg gevoerd in het kader van artikel 10 Bro. Van de inspraak en overleg reacties is een reactienota gemaakt. Deze nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

5.2 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 februari 2007 tot en met 4 april 2007 (gedurende 6 weken) ter inzage gelegen. In een separate bijlage zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

5.3 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 Hillegommerbeek. In het voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hillegommerbeek' 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.

5.4 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Dit bestemmingsplan heeft voor een overwegend consoliderend karakter (regeling bestaande situatie). Aan de uitvoering van het plan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. De plankosten voor de opstelling van dit bestemmingsplan zullen uit de algemene middelen worden betaald.

BIJLAGE REACTIENOTA

Het voorontwerp bestemmingsplan "Hillegommerbeek" heeft van donderdag 21 september 2006 tot woensdag 1 november 2006 (gedurende zes weken) voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder zijn of haar reactie geven op het voorontwerp bestemmingsplan. Gedurende deze periode is ook het overleg gevoerd in het kader van artikel 10 Bro.

In deze nota zijn de inspraak- en overlegreacties samengevat en van een reactie voorzien.

INSPRAAK EN OVERLEG REACTIES

1	Provincie Zuid Holland Postbus 90602 2509 LP DEN HAAG		
1.1	In de plantoelichting op het bestemmingsplan wordt verwezen naar diverse milieuonderzoeken, verzocht wordt deze als bijlagen toe te voegen aan het bestemmingsplan.	De onderzoeken worden als bijlage toegevoegd.	Toevoegen aan plantoelichting.
1.2	In de plantoelichting wordt opgemerkt dat BEVI inrichtingen niet zijn toegestaan. Verzocht wordt dit ook in de voorschriften te regelen.	De voorschriften worden hierop aangepast.	Aanpassen voorschriften.
1.3	Op de plankaart is een zone voor industrielawaai opgenomen. Deze zone staat niet juist op de kaart.	Hierover is telefonisch overleg geweest. De geluidszone is planoverschrijdend. Als gevolg van IMRO is dit op de plankaart niet in te tekenen. De zonegrens voorzover deze in het plangebied gelegen is, is overeenkomstig het zonebesluit.	Geen aanpassingen noodzakelijk.
1.4	Uit de plantoelichting blijkt dat er aan de Marconiweg 11 een categorie 4 gevestigd is. Verzocht wordt dit ook op de plankaart op te nemen.	Plankaart wordt hierop aangepast.	Aanpassen plankaart.
1.5	In artikel 3.4.1 dient in geval van woninginrichting bepaald te worden dat een verklaring van geen bezwaar vereist is.	Voorschrift wordt aangepast.	Aanpassen voorschrift 3.4.1
1.6	3.4.1.b moet aangevuld worden met "hetgeen blijkt uit een daarvoor opgesteld distributieplanologisch onderzoek"	Voorschrift wordt aangepast.	Aanpassen voorschrift 3.4.1.b
1.7	3.4.2 dient te vervallen.	Voorschrift komt te vervallen.	Schrappen voorschrift 3.4.2
1.8	In artikel 17 dient een beschermende vrijstellingsbepaling opgenomen te worden voor archeologische waarden.	Voorschrift wordt hierop aangepast.	Aanpassen / toevoegen aan voorschrift.
2	ProRail		

	Postbus 2520 1000 CM AMSTERDAM		
2.1	Geen op- en/of aanmerkingen		
3	Ministerie van Defensie Dienst vastgoed defensie Postbus 8002 3503 RA UTRECHT		
3.1	Geen op- en/of aanmerkingen		
4	NS Commercie Bedrijfs- en productontwikkeling Postbus 2025 3500 HA UTRECHT		
4.1	Geen op- en/of aanmerkingen		
5	Regionale Brandweer Hollands-Midden Rooseveltstraat 4a 2331 BM LEIDEN		
5.1	Geadviseerd wordt een verankering op te nemen voor BEVI inrichtingen. Voorgesteld wordt veiligheidsafstanden op te nemen.	Zie 1.2 de planvoorschriften worden zo aangepast dat BEVI-inrichtingen niet tot de mogelijkheden behoren. Het opnemen van veiligheidsafstanden is daarom niet nodig.	Aanpassen voorschriften.
6	Hoogheemraadschap van Rijnland Postbus 156 2300 AD LEIDEN		
6.1	De beleidsbeschrijving op bladzijde 17 is verouderd en dient te worden aangepast.	Toelichting wordt hierop aangepast.	Aanpassen toelichting.
6.2	Verzocht wordt de bestemming primaire waterkering te wijzigen in de bestemming primair waterkering. Tevens wordt verzocht een beschermingszone van 20 meter op te nemen.	Plankaart en voorschriften worden aanpast.	Aanpassen plankaart en voorschriften.
6.3	Om knelpunten in de waterhuishouding op te lossen wordt geadviseerd hiervoor een ruimte reservering te doen.	Het gemeentelijk bezit binnen het plangebied is beperkt. Een ruimtereservering is voortsnog niet opportuun. Mogelijk dat in de toekomst op het terrein van de Ringvaart hiervoor een reservering gedaan kan worden.	Geen aanpassingen nodig.
6.4	In aanvulling op artikel 3 van de planvoorschriften wordt verzocht de 15% regeling op te nemen. Indien extra verharding wordt aangelegd dient 15% gecompenseerd te worden.	Op basis van de huidige planologische regeling is een toename van verharding reeds mogelijk. Het opnemen van een 15% regeling zou kunnen leiden tot een planologische verslechtering en mogelijk planschade. Een 15% regeling is niet wenselijk.	Geen aanpassing nodig.
6.5	In aanvulling op artikel 8 lid 2 wordt verzocht op te nemen dat goedkeuring van de waterbeheerder noodzakelijk is.	Indien hiermee beoogd wordt dat bouwvoorvragen ter goedkeuring voorgelegd worden aan het Hoogheemraadschap is dit niet wenselijk en strijdig met de Woningwet.	Geen aanpassing nodig.
6.6	Verzocht wordt in artikel 8 lid 3 op te nemen dat een keurontheffing voor het dempen van oppervlakte water noodzakelijk is.	De keur en de daarmee gepaard gaande ontheffingen kennen hun eigen wettelijke verankering. Een aanvullende verankering in het bestemmingsplan is niet noodzakelijk.	Geen aanpassing nodig.
6.7	In aanvulling op artikel 9 van de	Zie 6.4	Geen aanpassingen nodig.

	planvoorschriften wordt verzocht de 15% regeling op te nemen. Indien extra verharding wordt aangelegd dient 15% gecompenseerd te worden.		
6.8	In artikel 9 lid 3 is geregeld dat bebouwing op een afstand van 5 meter van een aangrenzende watergang gesitueerd moet worden. Dit geldt voor hoofdwatgangen voor de overige watgangen kan 2 meter aangehouden worden.	Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is een afstand van 5 meter wenselijk.	Geen aanpassingen nodig.
6.9	Verzocht wordt voor de afvalwatertransportleiding een beschermingszone van 2,5 meter uit het hart van de leiding op te nemen.	Plankaart en voorschriften worden hierop aangepast.	Aanpassen plankaart en voorschriften.
7	F.T. van Veenendaal Olympiaweg 41 2181 AG HILLEGOM		
7.1	Aan de Olympiaweg 41 is naast een woning tevens een praktijk voor fysiotherapie gevestigd. Verzocht wordt de juiste bestemming hiervoor op te nemen.	De betreffende vestiging heeft een vvo van circa 135 m ² . Hiermee is het niet aan te merken als een bedrijf of beroep aan huis. In de voorschriften en op de plankaart wordt een specifieke regeling opgenomen voor de praktijk.	Aanpassen plankaart en voorschriften.
8	Magchiel Ultee Jonkheer Mockkade 41 2181 AL HILLEGOM		
8.1	Gevraagd wordt of verhuur van de opstallen voor als zelfstandige kantoorruimte toegestaan is.	Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. Kantoorfuncties zijn alleen toegestaan ten dienste van bedrijvigheid zoals bepaald in het eerste lid van artikel 3.	Geen aanpassingen nodig.
8.2	In de toelichting wordt verwezen naar mogelijke bedrijfsbeëindiging van transportbedrijven. Welke transportbedrijven worden hier bedoeld?	Op de plankaart zijn transportbedrijven nader aangeduid (T). De wijzigingsbepaling geldt voor al deze bedrijven.	Geen aanpassingen nodig.

BIJLAGE NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Nota van beantwoording

Bestemmingsplan "Hillegommerbeek"

Zienswijzen artikel 23 WRO

Die zienswijzen worden behandeld op volgorde van binnenkomst.

Zienswijze 1:

Mevrouw A.G. Hageman-Dedel, Meerlaan 209 te Hillegom, heeft haar reactie kenbaar gemaakt bij het college van B&W en de gemeenteraad.

Argument 1:

Mevrouw A.G. Hageman-Dedel heeft last van het vrachtverkeer wat resulteert in files, stankoverlast en overlast van roetdeeltjes.

Gemeentelijke reactie:

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn in het Besluit luchtkwaliteit 2005 grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Door het bureau Cauberg-Huygen is in 2005 een luchtkwaliteitsonderzoek gedaan. Uit dit onderzoek is gebleken dat geen van de grenswaarden wordt overschreden en de luchtkwaliteit vormt daardoor geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tevens wordt gewerkt aan een nieuwe inrichting van de openbare ruimte op het bedrijventerrein "Hillegommerbeek" waarmee ook sturing wordt gegeven aan de verkeersbewegingen in het gebied. De ligging van de woning van betrokkene aan een van de toevoerwegen van onze gemeente brengt naast levendigheid ook een aantal minpunten met zich mee.

Zienswijze 2:

Mevrouw L. Visser-Harrewijn, Jonkheer Mockkade 17 te Hillegom, heeft haar reactie op het bestemmingsplan kenbaar gemaakt bij de gemeenteraad van Hillegom.

Argument 1:

Mevrouw L. Visser-Harrewijn verzoekt om een herziening van de bestemming zodat het plaatsen van een tuinhuisje aan het einde van de tuin mogelijk is.

Gemeentelijke reactie:

De bestemming wordt gewijzigd in de woondoeleinden.

Zienswijze 3:

De heer F. van Veenendaal, Olympiaweg 41 te Hillegom, heeft zijn reactie op het bestemmingsplan kenbaar gemaakt bij de gemeenteraad en het college van B&W.

Argument 1:

De heer F. van Veenendaal geeft aan dat de functie van zijn pand een praktijk voor fysiotherapie is. Binnenkort gaat hij dit pand verkopen in verband met nieuwbouw. De heer F.

van Veenendaal zou graag zien dat de bestemming: maatschappelijke doeleinden, kantoor, wonen opgenomen wordt als mogelijke bestemming voor dit pand.

Gemeentelijke reactie:

De bestemming van het pand zal worden gewijzigd in de bestemming gemengde doeleinden, waarbij een aparte bovenwoning is toegestaan. Uit uitgevoerd akoestisch onderzoek is gebleken dat het niet mogelijk is om mee te werken aan een vrijstelling om de praktijk te wijzigen in een woonbestemming. De geluidsbelasting op de gevels, ten gevolge van het wegverkeer op de Olympiaweg en de Meerlaan, is te hoog om ontheffing te verlenen in het kader van de Wet geluidhinder.

Zienswijze 4:

Pact b.v. heeft namens zijn opdrachtgevers, de heer J. Riem (eigenaar) Beukenrode 365 te Voorhout en RSH Hillegom b.v. (exploitant), Edisonstraat 2 te Hillegom, een reactie ingediend op het bestemmingsplan.

Argument 1:

Pact b.v. geeft aan dat het beheersmatige karakter van het ontwerpbestemmingsplan, zoals het ontwerpbestemmingsplan wordt gepresenteerd, niet van toepassing is op de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt voor zijn opdrachtgevers.

Gemeentelijke reactie:

Het beheersmatige karakter van het bestemmingsplan is nog steeds van toepassing en zal van toepassing blijven. De bestaande rechten worden overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de regeling betreffende dienstwoningen. Inmiddels zal de bouwhoogte voor de bestemming bedrijfsdoeleinden worden aangepast naar de oorspronkelijke 10 meter. De bouwhoogte die van toepassing is op het perceel Edisonstraat 2 wordt op de plankaart aangegeven en bedraagt 10 meter.

Daarnaast is in de voorschriften een aanpassing aangebracht ten opzichte van het bebouwingspercentage. In het vigerende bestemmingsplan bedraagt het bebouwingspercentage 70% van het perceel. In het ontwerpbestemmingsplan bedraagt het bebouwingspercentage 60% van het perceel waarbij door middel van een vrijstelling 10% extra aan bebouwingspercentage van het perceel kan worden verkregen. Hiermee komt het uiteindelijke bebouwingspercentage van het perceel op gelijke hoogte met die van het vigerende bestemmingsplan.

Een wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan inzake het niet toestaan van dienstwoningen. Reden hiervoor is dat diverse milieukundige adviezen aangeven dat bij een bepaalde dichtheid dienstwoningen per gebied kan leiden tot het aanmerken van de dienstwoningen als gevoelig object, met name met betrekking tot het onderdeel geluidshinder. Indien sprake is van het aanmerken als gevoelig object van de dienstwoningen worden omliggende bedrijven belemmerd bij toekomstige ontwikkelingen en uitbreidingen. Om deze reden is gekozen om dienstwoningen niet meer op het bedrijventerrein Hillegommerbeek toe te staan. Ook in de beleidsnota Regels voor Ruimte van de provincie Zuid-Holland zijn dienstwoningen op bedrijventerreinen met een milieucategorie hoger dan 2 niet toegestaan.

Argument 2:

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan onder Artikel 3.3.2. is de zg. "Watertoets" toegevoegd; dit gold niet in het oude en in het voorontwerpbestemmingsplan; Pact b.v. vraagt zich af of deze watertoets betekent dat de opdrachtgevers, bij verharding of bebouwing van het onbebouwde terrein, 15% van het extra te bebouwen of te verharderen oppervlakte, als extra open water, op eigen terrein dienen te creëren?

Gemeentelijke reactie:

Rijk, provincie, gemeenten en waterschappen hebben afgesproken dat voor elk ruimtelijk plan de verplichting geldt om een waterparagraaf op te nemen. In de waterparagraaf worden de gevolgen van ruimtelijke plannen voor het watersysteem omschreven. Deze verplichting wordt ook wel de watertoets genoemd. De gestelde voorwaarde van het creëren van 15% extra open water is inderdaad van toepassing. Op het perceel Edisonstraat 2 is deze regeling niet snel van toepassing bij eventuele ontwikkelingen of uitbreidingen, omdat nagenoeg het gehele perceel reeds is verhard of bebouwd.

Argument 3:

Bezwaar tegen Artikel 3.2.2. onder a: 70% bebouwing wordt maximaal 60%.

Gemeentelijke reactie:

Hierbij verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie bij argument 1 van deze zienswijze.

Argument 4:

Bezwaar tegen Artikel 3.2.3. onder b; Maximale hoogte van gebouwen van 10 meter wordt maximale hoogte van gebouwen 8 meter;

Gemeentelijke reactie:

Hierbij verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie bij argument 1 van deze zienswijze.

Argument 5:

Bezwaar tegen Artikel 3.2.3 onder d; maximaal 10% uitbreiding van het bebouwd oppervlakte;

Gemeentelijke reactie:

Hierbij verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie bij argument 1 van deze zienswijze.

Argument 6:

Bezwaar tegen Artikel 3.2.4.; Dienstwoningen wel toegestaan/dienstwoningen niet toegestaan.

Gemeentelijke reactie:

Hierbij verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie bij argument 1 van deze zienswijze.

Zienswijze 5:

De bewoners van de adressen Hofzicht 62, 64, 66, 68, 70 en 72 te Hillegom, hebben gezamenlijk een hun reactie kenbaar gemaakt bij het college van B&W en de gemeenteraad.

Argument 1:

De bewoners aan het Hofzicht geven aan dat in het gebied veel vrachtauto's worden geparkeerd van bedrijven die daar niet gevestigd zijn. Tevens hebben zij geluidsoverlast bij het laden en lossen en het warmdraaien van de vrachtauto's. Ook de koelinstallatie van de vrachtauto's zorgt voor geluidsoverlast. Daarnaast zullen de bomen in de omgeving beschermd moeten worden tegen parkeerschade.

Gemeentelijke reactie:

Regelingen met betrekking tot het laden en lossen van vrachtwagens en de geluidsoverlast dat hiermee gepaard gaat worden niet in het bestemmingsplan geregeld. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij het vestigen van transportbedrijven op vrijkomende percelen niet meer mogelijk wordt. Indien transportbedrijven van het bedrijventerrein verplaatst worden, heeft de gemeente de mogelijkheid om de specifieke aanduiding voor transportbedrijven door middel van de wijzigingsbevoegdheid te verwijderen. Het vestigen van een transportbedrijf op het betreffende perceel is dan niet meer mogelijk.

Wij verwijzen voor de regelingen inzake het laden en lossen en de geluidsoverlast naar het inrichtingsproces inzake de openbare ruimte van het bedrijventerrein. Hierbij komen de specifieke inrichtingsvraagstukken met betrekking tot parkeren en laden en lossen aan de orde. Ook kan op basis van de Algemeen Plaatselijke Verordening worden opgetreden indien er sprake is van overtredingen op het gebied van parkeren voor grote voertuigen. Meldingen dienen bij de gemeente te worden aangegeven, zodat het uitvoeren van controles door de gemeentelijke controleur mogelijk is.

Zienswijze 6:

De heer en mevrouw Aangeenbrug, Meerlaan 141 te Hillegom, hebben hun reactie op het bestemmingsplan kenbaar gemaakt bij de gemeenteraad.

Argument 1:

De heer en mevrouw Aangeenbrug zijn van mening dat reclamezuilen van max. 9 meter hoogte en 4 m² grootte niet thuis horen bij een benzinestation dat aan drie kanten omgeven wordt door woonhuizen.

Gemeentelijke reactie:

De redenering dat het benzinestation aan drie kanten wordt omgeven door woningen is juist. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het benzinestation op een hoek bij een kruising is gelegen. Hierdoor ontstaat een grotere afstand tot de woningen en een enigszins solitaire ligging van het benzinestation ten opzichte van de omliggende woningen. Door de ligging van het benzinestation is de relatie met het achtergelegen bedrijventerrein groter dan met de omliggende woningen.

De maximale bouwhoogte van een reclamezuil is aangepast van 9 meter naar 6 meter. De huidige reclamezuil heeft een hoogte van 6 meter. Daarnaast is de bestemming van het benzinestation die van bedrijfsdoeleinden. Deze bestemming is eveneens van toepassing op de percelen die gelegen zijn achter het benzinestation. De bestemming bedrijfsdoeleinden heeft in het ontwerpbestemmingsplan een maximale, toegestane bouwhoogte van 5 meter. Een bouwhoogte die vergelijkbaar is met de maximale bouwhoogte van een reclamezuil. Tegen de maximale bouwhoogte van het benzinestation en de achtergelegen panden hebben de indieners geen reactie ingediend. De oppervlakte van 4 m² is noodzakelijk om een reclamezuil met een hoogte van 6 meter te kunnen plaatsen. Daarnaast valt de

oppervlakte van 4 m² weg tegen de oppervlakte van andere bouwwerken die op de bestemming bedrijfsdoeleinden zijn toegestaan.

Argument 2:

De heer en mevrouw Aangeenbrug menen dat de huidige mast onrechtmatig geplaatst is, evenals andere aanpassingen van de reclame-uitingen van het Gulf-station. Zij zijn van mening dat de gemeente Hillegom de belangen van de omwonenden in de besluitvorming niet zorgvuldig heeft meegewogen. Dat de gemeente bij de afhandeling van bezwaren gehinderd werd door personele problemen en er steeds verschillende medewerkers zich met deze zaak hebben beziggehouden kan geen excuus zijn, aldus de heer en mevrouw Aangeenbrug.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente heeft ten behoeve van een rechtmatige afhandeling met voldoende rechtswaarborgen van de legalisering van de lichtmast en andere aanpassingen van reclame-uitingen besloten om de genoemde objecten mee te nemen in de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan, waarbij de belanghebbenden alle rechtsbescherming hebben om hun bezwaren kenbaar te maken. De afhandeling van bezwaren in een andere procedure is niet van toepassing op de procedure die wordt gevoerd voor het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan.

Argument 3:

Door de grens van 3 meter (huidige bestemmingsplan) op te trekken naar 9 meter ontstaat er een situatie waarin een vrijbrief wordt gegeven voor nog meer reclame recht tegen over onze woning, die daardoor bij eventuele verkoop minder waard zal worden.

Gemeentelijke reactie:

De legalisering van de reclamezuil betekent niet dat andere reclame-uitingen in de toekomst ook per definitie gelegaliseerd worden. Het nieuwe bestemmingsplan geeft het beleid aan voor de komende tien jaar. Eventuele bouwwerken die niet conform dit beleid zijn te realiseren zullen op hun inpasbaarheid door de gemeente worden beoordeeld. Bij illegale plaatsingen zal door de gemeente handhavend opgetreden worden, waarbij eveneens een beoordeling op het gebied van legalisatie gemaakt dient te worden.

BIJLAGE GELUIDSONDERZOEK

BIJLAGE ONDERZOEK LUCHTKWALITEIT