

Discussienota

Bestemmingsstrategie

Gemeente Hillegom

3 juli 2012 | projectnummer SR110180

BURO

SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement



Opdrachtgever:

Gemeente Hillegom

Datum:

3 juli 2012

Contactpersonen Buro SRO:

Dhr. J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO:

SR110180

Buro SRO

Vestiging Utrecht

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

030-2679198

BTW nummer:

NL8187.16.071.B01

KvK nummer:

30232281

Rabobank rekeningnummer:

1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

www.buro-sro.nl

1 INHOUD

1	INLEIDING.....	5
2	ACHTERGROND	6
3	VERGUNNINGSVRIJ BOUWEN.....	7
4	PLANSOORTEN	8
4.1	bestemmingsplannen.....	8
4.2	beheersverordeningen.....	9
5	GEBIEDSTYPERING	11
6	GEBIEDSADVIEZEN	12
6.1	centrumgebied.....	12
6.2	woongebieden	16
6.3	werkgebieden	18
6.4	buitengebied.....	22
7	PLANNING	26
7.1	wettelijk kader.....	26
7.2	clustering	26
7.3	vigerende plannen	27
7.4	tijdsplanning.....	29
7.5	organisatievorm, aansturing en externe uitvoering	29
7.6	budget.....	30
7.7	belangrijke conclusies planning.....	30

2 INLEIDING

Een bestemmingsplan moet elk decennium worden herzien (zie paragraaf 7.1). Voorafgaand aan deze herziening is het wijs af te wegen of een bestemmingsplan wel het geijkte product moet zijn om de gebiedsspecifieke ruimtelijke ontwikkeling te sturen. De gebruiks- en bouw mogelijkheden kunnen zich ook anders laten regelen.

Indien niet wordt gekozen voor een beheersverordening maar voor een bestemmingsplan, is het soort bestemmingsplan van belang. Variërend van globaal tot gedetailleerd laat niet elke soort bestemmingsplan zich lenen voor gebiedsspecifieke ontwikkelingen. Daarbij is er niet alleen onderscheid te maken in de mate van globaliteit maar ook in de flexibiliteit van de bestemmingsregels.

De notitie geeft een analyse van het totale grondgebied van Gemeente Hillegom, en koppelt deze analyse vervolgens aan een optimale vorm van een bestemmingsplan of een beheersverordening en een uitgebreide werkplanning. De notitie geeft daarmee onder andere antwoord op de vraag vanuit het college van burgemeester en wethouders of het werken met een 'globaal bestemmingsplan' meerwaarde kan bieden in de gemeente Hillegom.

In deze notitie zijn de ontwikkelingen om te komen tot een nieuwe Omgevingswet niet meegenomen, omdat nog onvoldoende duidelijk is wat voor effect dit heeft op ruimtelijke plannen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze notitie wordt kort stilgestaan bij de achtergrond van globale regelingen. Hoofdstuk 3 behandelt de relatie tussen het vergunningsvrij bouwen (Wabo) en het bestemmingsplan of de beheersverordening (Wro). Vervolgens geeft deze notitie in hoofdstuk 4 een overzicht van de soorten bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de gemeente Hillegom globaal ingedeeld aan de hand van vier gebiedstyperingen. Op basis van deze typeringen worden vervolgens in hoofdstuk 6 de verschillende deeladviezen uitgebracht. Tot slot volgt in hoofdstuk 7 een aangeklede planning inclusief bestemmingsplangebiedsindeling, inventarisatie vigerende plannen, werkplanning, organisatievorm en de bij dit hoofdstuk horende conclusies.

Relatie met andere beleidsstukken

De voor gestelde strategie past binnen de randvoorwaarden van het rijks/provinciale, regionale en gemeentelijke beleid zoals bijvoorbeeld:

- Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte
- Gebiedsuitwerking Bollenstreek-Haarlemmermeer
- Structuurvisie Hillegom
- Intergemeentelijke Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied
- Regionale Bollenschuur beleid
- Bedrijvenstrategie Holland Rijnland
- Kantorenstrategie Holland Rijnland
- Detailhandel en strategie perifere detailhandel Holland Rijnland
- Behoeftesraming bedrijfshuisvesting 2.0 Holland Rijnland

achtergrond

Het regelen van gebruiks- en bouwmogelijkheden van gebieden is een constante belangenafweging. Deze belangenafweging is aan actualiteiten zoals deregulering onderhevig. Vergunningsvrij bouwen en het credo Globaal waar kan, gedetailleerd waar moet, zijn aspecten die bij de deregulering een rol spelen. Hieronder is toegelicht hoe deze aspecten een rol spelen bij de keuze van een planvorm of gebiedsstrategie.

Globaal waar kan, gedetailleerd waar moet

De laatste jaren is op meerdere beleidsterreinen van de overheid kritisch gekeken naar de wet- en regelgeving. Voor de Ruimtelijke Ordenings (RO)-wereld heeft dit tot gevolg dat de Rijksoverheid zich terugtrekt en volgens de principes “Centraal wat moet, decentraal wat kan” werkt. Minder regelgeving, tenzij noodzakelijk, en een grotere verantwoordelijkheid bij lagere overheden is de uitkomst van dit proces. Deze werkwijze zet zich door naar de lagere overheden. Op lokaal niveau is er groeiende tendens te ontdekken dat globale planonderdelen niet alleen toegepast worden voor in ontwikkeling zijnde gebieden maar tevens voor reeds bestaande bebouwde plangebieden. Voor bijvoorbeeld bestaande bedrijventerreinen met veel leegstand worden soms planregelingen opgenomen welke voorzien in een (forse) functionele verruiming. Naast bedrijven zijn dan bijvoorbeeld sportscholen, maatschappelijke functies, grootschalige/perifere detailhandel of dienstverlenende bedrijven toegestaan.

De werkwijze globaal waar kan, gedetailleerd waar moet is daarmee vaker regelmaat dan uitzondering. Daarbij wordt in principe begonnen met een globale bestemming en vervolgens gekeken waarom er eventueel detaillering gewenst is.

3 VERGUNNINGSVRIJ BOUWEN

Met de invoering van de Wabo (2010) is het aantal vergunningsvrij op te richten bouwwerken gegroeid. Een deel van deze bouwwerken zijn ook strijdig aan lokale regelgeving te realiseren. Reden hiertoe is een afname van regeldruk voor overheden en een betere bediening van de burger.

Bijlage 2 van het Bor (Besluit Omgevingsrecht) wijst twee soorten vergunningsvrij op te richten bouwwerken aan. Artikel 2 geeft een opsomming van gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist. Deze bouwactiviteiten zijn, behalve in rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht en bij monumenten, altijd toegestaan. De categorieën in artikel 3 zijn enkel vergunningsvrij toegestaan mits deze passend zijn in de lokale regelgeving, bijvoorbeeld het bestemmingsplan. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het opstellen van de regelgeving.

Een voorbeeld hiervan is de aan- en bijgebouwen regeling. Artikel 3.1 bijlage 2 Bor maakt het mogelijk een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in het achtererf gebied te realiseren mits deze niet hoger is dan 5 meter en past binnen het bestemmingsplan. In combinatie met artikel 2.3 sub b.3 bijlage 2 Bor is het daarmee mogelijk bijzonder veel meters aan aan- en bijgebouw op het achtererf te realiseren zonder dat hierbij de gemeente als toetsende overheid betrokken hoeft te worden. Op uitzondering van de excessenregeling is de ontwikkeling daarmee tevens welstandsvrij geworden. (Welstands)sturing van de ontwikkeling op achtererf is daarmee enkel mogelijk door het opnemen van bijvoorbeeld een binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan voor ontwikkelingen op het achtererf. Een ander voorbeeld kan gevonden worden in een dakkapel in het voordakvlak.

4 PLANSOORTEN

De bouwmogelijkheden en het gebruik van gronden en gebouwen in een gebied kunnen middels twee soorten plannen vastgelegd worden. Het meest bekende plan is het bestemmingsplan. Daarnaast is het mogelijk een beheersverordening op te stellen.

4.1 Bestemmingsplannen

Soorten bestemmingsplannen

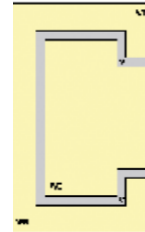
Bestemmingsplannen laten zich grofweg tweedelen in globale bestemmingsplannen en gedetailleerde bestemmingsplannen. De globale bestemmingsplannen kunnen vervolgens onderverdeeld worden in globale bestemmingsplannen met of zonder uitwerkingsbevoegdheid. Het verschil tussen plannen met en zonder uitwerkingsbevoegdheid is dat plannen zonder uitwerkingsbevoegdheid een directe bouwtitel bevatten. Plannen met uitwerkingsbevoegdheid moeten eerst uitgewerkt worden alvorens er een bouwtitel is.

De mate van Globaal is ook verschillend. De VROM uitgave 'Met globale bestemmingsplannen meer mogelijkheden' geeft hierbij de volgende voorbeelden:



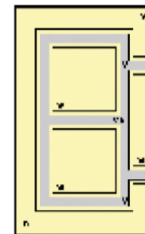
Variant 1:

Alleen de bestemming ligt vast. Afbeelding 1 laat de meest globale manier van bestemmen zien. Alleen de bestemming woongebied is vastgelegd. Alle functies die daarbinnen vallen (zoals woningen, wegen, groen en water) zijn mogelijk en vrij uitwisselbaar. Geen enkele functie is gebonden aan een locatie.



Variant 2:

De hoofdverkeersstructuur ligt vast. Afbeelding 2 geeft een minder globaal bestemmingsplan weer. Hier staat de hoofdverkeersstructuur vast. Tegelijkertijd is er nog veel mogelijk. Nevenontsluitingen kunnen nog op allerlei plaatsen ingetekend worden.



Variant 3:

De hele wegenstructuur en de bouwvlakken liggen vast. Afbeelding 3 toont een nog minder globaal plan. Nu zijn naast de gehele wegenstructuur ook de bouwvlakken voor de woningen vastgelegd. Wel zijn de bouwvlakken nog ruim. Waar de woningen precies komen, is nog niet gedefinieerd.



Variant 4:

Het eindbeeld ligt vast. Afbeelding 4 is een voorbeeld van gedetailleerd bestemmen. De woningen zijn exact weergegeven. Net als de tuinen. De inrichting van het gebied staat hiermee vast. Een nieuw woongebied.

Wanneer toepassen?

Zoals eerder aangegeven wordt van oudsher een globaal bestemmingsplan gebruikt voor gebiedsontwikkeling. Zo zijn er in het kader van de Vinex taakstelling veelvuldig globale bestemmingsplannen opgesteld welke vervolgens gedurende de planperiode nader uitgewerkt werden in een gedetailleerd uitwerkingsplan.

Voor een bestemmingsplan dat de bestaande toestand bestemt is het gebruikelijk een gedetailleerd plan op te stellen. In het kader van de 10 jaarlijkse actualisatie van het bestemmingsplan is dit een goed gebruik. Een gedetailleerd bestemmingsplan legt de bestaande bebouwing en functies nauwkeurig vast. Dit geeft in de regels geen of nauwelijks aanleiding tot inspraakreacties of zienswijzen. Daarmee kan voor een dergelijk bestemmingsplan vlot de procedure doorlopen worden. In toenemende mate wordt er echter voor bestaande gebieden gekozen voor globale plannen, zoals ook uitgelegd in hoofdstuk 2.

Wanneer gekozen wordt voor een globale bestemming is het van belang dat deze globaliteit nader ingevuld wordt door een aanvullend beleidskader. De structuurvisie van de gemeente Hillegom is hiervoor niet het juiste instrument daar deze visie alleen op hoofdlijnen uitspraak doet. Het aanvullende beleidskader zal richting moeten geven aan ontwikkelingen binnen een gebied. Een voorbeeld hiervan kan gevonden worden in een Masterplan. Dit beleidskader dient wel actueel te zijn. Het masterplan voor het centrum dateert daarentegen uit 1999 en is inmiddels op onderdelen achterhaald.

4.2 Beheersverordeningen

Een beheersverordening is een beheerregeling en heeft betrekking op gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Op basis van de Wro, het Bro en de Rsro (Regeling standaarden ruimtelijke ordening) geeft VNG de volgende omschrijving: ' een beheersverordening heeft betrekking op een gebied dat geometrisch is bepaald (...), waarbij voor de binnen het gebied gelegen geometrisch bepaalde objecten met het oog op het beheer regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en het bouwen' .

Soorten beheersverordeningen

Net als bij bestemmingsplannen zijn er bij beheersverordeningen verschillende varianten. Basis van deze varianten is de definitie van bestaand gebruik. De beheersverordening is immers een instrument wat het bestaande gebruik regelt. Bestaand gebruik kan op enge en op ruime wijze worden gedefinieerd. De ruime wijze is vervolgens onder te verdelen in een beperkte en ruime variant. De VNG handreiking Beheersverordening Wro (september 2011) geeft de volgende varianten.

Variant 1: Gebruik in enge zin

Deze variant legt de bestaande functies en de bestaande bebouwing vast en biedt ruimte voor kleine uitbreidingsmogelijkheden zolang deze ruimtelijk en functioneel ondergeschikt zijn.

Variant 2: Gebruik in ruime zin A

Deze variant gaat niet alleen uit van de feitelijk bestaande situatie maar ook van het vigerende bestemmingsplan. Daarbij is het mogelijk de bestaande mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan op te nemen in de beheersverordening zolang deze als kleine ondergeschikte uitbreidingsmogelijkheden bij legale en positief bestemde bebouwing zijn te beschouwen. Een voorbeeld hiervan is nog niet gerealiseerde erfbouw.

Variant 3: Gebruik in ruime zin B

De tweede variant van gebruik in ruime zin zijn alle gerealiseerde en niet gerealiseerde mogelijkheden van het voorgaande bestemmingsplan.

Wanneer toepassen

Een beheersverordening kan worden ingezet wanneer in het betrokken gebied geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. In de toelichting bij de beheersverordening dient de motivering te worden opgenomen waarom er geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en dient de keuze voor een beheersverordening te worden verantwoord. De Minister van VROM heeft naar aanleiding van diverse vragen over de definitie van een ruimtelijke ontwikkeling een omschrijving gegeven. *“Van een ruimtelijke ontwikkeling is sprake als het gaat om ruimtelijk relevante veranderingen in het planologische toegestane gebruik van gronden en opstallen”*. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben betrekking op de periode na het vaststellen van de beheersverordening. Bij een beheersverordening zal het dus veelal gaan om gebieden die een lage dynamiek kennen en 'af' zijn, te denken is aan bestaande woonwijken, recreatieterreinen en natuurgebieden.

Zodra een structuurvisie of andere vigerend beleidsdocumenten van de gemeente nieuwe ontwikkelingen voorzien is aangegeven dat de beheersverordening niet het geëigende instrument is.

De juridische houdbaarheid van variant 3 is discutabel. VNG adviseert daarom variant 2: *“bij een keuze voor een beheersverordening op basis van vigerend bestemmingsplan te kiezen voor de beperkte uitleg”*.

Het voordeel van een beheersverordening is dat de proceduredtijd veel korter is en de kosten voor het maken van het product veelal lager liggen dan bij een bestemmingsplan. Een beheersverordening is een algemeen verbindend voorschrift waarop inspraak alleen mogelijk is indien dit geregeld is in de gemeentelijke inspraak verordening. Er kan geen beroep bij de bestuursrechter worden aangetekend. Gelet op mogelijke tijdsdruk in verband met de actualisatiever-



plichting in 2013 kan een beheersverordening uitkomst bieden.

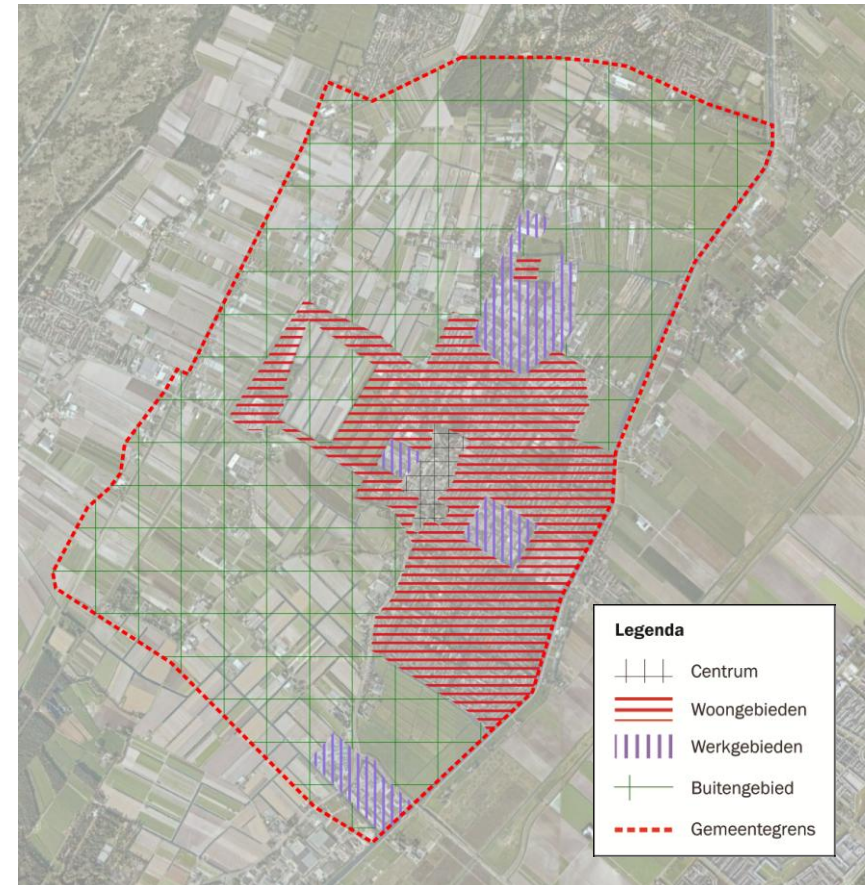
Uitsnede verbeelding beheersverordening Vlietzone, Gemeente Den Haag, 2011

5 GEBIEDSTYPERING

Het totale grondgebied van gemeente Hillegom kan opgedeeld worden in 4 typeringen:

- Centrum, het centrumgebied kenmerkt zich door een hoge stedelijke dynamiek, de aanwezigheid van een pallet aan functies en een historisch gegroeide omgeving;
- Wonen, de woongebieden kenmerken zich door een lage stedelijke dynamiek, een overwegend monofunctioneel karakter en een planmatige bebouwingsstructuur;
- Werken, de bedrijventerreinen kenmerken zich door een hoge stedelijke dynamiek, over het algemeen een monofunctioneel karakter en een planmatige bebouwingsstructuur;
- Buiten, het buitengebied kenmerkt zich door een wisselende dynamiek, een overwegend maar afnemend agrarisch karakter, lintbebouwingen en historische gegroeide overgangsgebieden tussen stad en land.

Elk van deze vier gebieden kent een eigen spanningsveld dat gevormd wordt door specifieke kansen en bedreigingen. Een uniform advies voor globaal bestemmen is hierdoor niet gewenst.



Globale gebiedsindeling Hillegom

6 GEBIEDSADVIEZEN

6.1 Centrumgebied

Beschrijving

Bestemmingsplan 'Centrum' behelst globaal het gebied tussen de Van den Endelaan, Prinses Irenelaan, Prinses Marijkestraat en de Haven. Dit gebied kan in enkele deelgebieden worden ingedeeld met ieder hun eigen karakteristiek en gebiedstypering. Enerzijds ingegeven door de historische ontwikkeling van het centrumgebied en de directe omgeving daarvan en anderzijds ingegeven door de functionele indeling.

De woongebieden (oost en klein gedeelte zuidwest) zijn aan te wijzen als grotendeels monofunctionele woongebieden. Derhalve worden deze gebieden behandeld onder 6.2 Woongebieden.

Wonen vormt een belangrijke functie in het centrum van Hillegom. In het zuidwestelijke deel van het plangebied ligt ten westen van de Hoofdstraat een multifunctioneel woongebied met een historisch karakter. De bebouwing in dit deel van het centrum is halverwege de 19e eeuw ontstaan en kent tevens enige recente nieuwbouw. In het kernwinkelgebied, dat bestaat uit de Hoofdstraat tussen het voormalige postkantoor en het Kerkplein, de Meerstraatpromenade en het Henri Dunantplein komen verschillende vormen van woningbouw voor. Het betreft zowel grondgebonden woningen als wonen op de verdiepingen boven winkels en andere voorzieningen. De tijdgeest van deze woningen varieert van historisch tot eigentijds. In de omgeving van het Mariapark zijn enkele maatschappelijke functies geclusterd. Verspreid over het plangebied is een aantal bedrijven gevestigd die geen functionele relatie hebben met het centrumgebied.

Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Centrum" heeft primair een beheergericht karakter en is aan te merken als een gedetailleerd bestemmingsplan. Bestaande functies en bebouwing zijn vertaald naar bijpassende bestemmingen en voorschriften. Daarnaast is in het bestemmingsplan een aantal zogenaamde ontwikkelingslocaties aangewezen. Op deze locaties werden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien of wenselijk geacht.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

In overwegende mate zijn in het plangebied twee bestemmingen opgenomen. Wonen, welke onderverdeeld is naar woningen, woningen laagbouw en woningen gestapeld, en Centrumdoeleinden, hierin zijn enkele specifieke functies (café, hotel, restaurant, supermarkt en snackbar) nader aangeduid. De bestemmingsvlakken en bouwvlakken zijn zo opgenomen dat de bestaande structuur is vastgelegd.

Ruimtelijke aanleiding

Om te kunnen bepalen of een globaal bestemmingsplan of beheersverordening wenselijk is voor een plangebied is het van belang eerst na te gaan of er een ruimtelijke aanleiding is om te kiezen voor een globaler karakter of dat het gebied een zeer lage ruimtelijke dynamiek kent. Dit kan gevonden worden op locatie, bijvoorbeeld leegstand, verpaupering of een grote diversiteit en dynamiek in functies, of in beleidsstukken zoals bijvoorbeeld de structuurvisie van de gemeente Hillegom.

Vanuit de huidige structuur en stedenbouwkundige opzet bestaat er geen directe aanleiding om te kiezen voor een globaal bestemmingsplan of beheersverordening. Bestaande wegen en groenvoorzieningen kunnen vastgelegd worden overeenkomstig de bestaande situatie. Het gebruik van gebouwen kent echter een zodanige dynamiek dat een beheersverordening geen ruimte biedt. De enige variant van de beheersverordening die een wisselend gebruik toelaat is namelijk de variant "Gebruik in ruime zin B". Deze variant wordt afgeraden door de VNG. Het opnemen van ruimere bestemmingen kan deze dynamiek beter faciliteren. De combinatie van mogelijkhedenverbreding door de ruimere bestemming van 'overlastgevende functies' (winkels en horeca) en wonen verdient voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan de nodige aandacht.

Het karakteristieke karakter van het centrum bepaald in grote mate de kwaliteit van het centrumgebied van Hillegom. Binnen het plangebied komen veel panden voor welke aangemerkt zijn als karakteristiek en waarvan de waarde als dusdanig is vastgelegd. Behoud van dergelijke panden in verschijningsvorm laat zich in een globaal bestemmingsplan minder eenvoudig regelen dan in een gedetailleerd bestemmingsplan.

Structuurvisie

Voor het centrumgebied wordt in de structuurvisie een eerste beleidsmatige richting gegeven. Het huidige voorzieningenniveau van de gemeente Hillegom is afgestemd op een bevolkingsomvang van ongeveer 20.000 tot 25.000 personen. Voor de commerciële voorzieningen in het dorpscentrum is een zekere groei van het inwonertal noodzakelijk, hieraan draagt de verdere ontwikkeling van het Henri Dunantplein bij. Om de aantrekkingskracht van het centrum verder te vergroten wordt geprobeerd om meer kwaliteitshoreca, zijnde; terrassen, daghoreca en restaurants, aan te trekken. Hiervoor zal het zuidelijke deel van het Henri Dunantplein worden vernieuwd en herontwikkeld tot een fraai winkel- en woongebied dat aansluit op de sfeer en uitstraling van het noordelijke deel.

Vanuit de structuurvisie kan voor dit deel van het centrum een meer globale wijze van bestemmen onderbouwd worden. Het betreft dan een globalere manier van bestemmen in functioneel opzicht. Een verdere specificatie van een Centrum-bestemming zoals in het vigerende bestemmingsplan zou achterwege gelaten kunnen worden. Vanuit de gewenste functieverruiming kan volgen dat ook een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden wenselijk is. Deze verruiming zal gezocht moeten worden binnen de bestaande structuur. In termen van varianten kan dan gedacht worden aan planvariant 3. Daarmee vormt een beheersverordening, een instrument voor het behouden van de bestaande situatie, niet de juiste oplossing.

Aandachtspunt bij een functieverruiming is wel hoe omgegaan wordt met de overgangsgebieden tussen centrum en wonen. Vanuit milieutechnisch oogpunt kan in dit overgangsgebied een knelpunt ontstaan. Op het gebied van parkeren zou een meer globale wijze van bestemmen mogelijk tot knelpunten kunnen leiden. In het kader van het nog op te stellen bestemmingsplan zal, om te kun-

nen voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, nader onderzoek plaats moeten vinden.

Economisch beleidsplan

In het op handen zijnde economische beleidsplan is geconstateerd dat te beperkende functies alternatief gebruik in de weg zitten.

Gebiedsadvies Centrum

- Het plangebied betreft geen nieuw te ontwikkelen gebied. Een keuze voor een globaal bestemmingsplan ligt vanuit dit oogpunt niet voor de hand.
- De stedenbouwkundige opzet en het functioneren van het gebied in de huidige situatie leidt niet tot grote knelpunten. Ook vanuit dit oogpunt ligt een keuze voor een globaal bestemmingsplan niet voor de hand.
- Beleidsmatig, vanuit zowel de structuurvisie als het economisch beleidsplan, bestaat er een wens tot een selectieve functieverruiming. De ruimtelijke inzet vanuit de gemeente Hillegom is om meer kwaliteitshoreca zoals daghoreca in het gebied te krijgen. Vanuit dit oogpunt is een functioneel globaal bestemmingsplan wenselijk en ligt een beheersverordening niet voor de hand.
- Een beheersverordening is een instrument om de bestaande situatie te behouden. De dynamiek van het centrum-gebied en de ontwikkeling van het Henri Dunantplein kunnen daardoor niet gestuurd worden middels een beheersverordening.
- Bij functieverruiming kan onderscheid gemaakt worden in de mate van verruiming aan de hand van de hoeveelheid omliggende woningen of de aard van het gebied (zie 'Gezoneerde Functieverruiming' hiernaast).
- Beleidsmatig ontbreekt het aan voldoende aanknopingspunten om een echt globale bestemming (variant 1 of 2) nader in te vullen. Een globaal bestemmingsplan is op grond hiervan niet de meest wenselijke planvorm.

Voor het centrumgebied wordt geadviseerd te zoeken naar een functioneel ruimer bestemmingsplan. In het verlengde van deze functionele verruiming kan vervolgens gekeken worden of ook de bebouwingsregels een meer globaal karakter kunnen en/of moeten hebben. Belangrijk voordeel van een globaal bestemmingsplan is dat aan nieuwe ruimtelijke initiatieven medewerking verleend kan worden zonder dat hiervoor langdurige ruimtelijke procedures doorlo-

pen hoeven te worden. Dit vergroot in een plangebied de dynamiek, welke soms zo gewenst is.

Binnen een gedetailleerde planvorm kan een nagenoeg vergelijkbaar resultaat bereikt worden door op een goede wijze invulling te geven aan de flexibiliteitsbepalingen. Voor het college kunnen afwijkingsmogelijkheden opgenomen worden welke invulling geven aan de wens van meer bebouwing of wat ruimere gebruiksmogelijkheden. Daarbij dient er wel telkens een procedure gevolgd te worden om deze afwijkingsmogelijkheden te gebruiken. Tijdens deze procedure kan een optimale belangenafweging tussen mogelijke vergroting overlast en een optimaal woonklimaat gemaakt worden. De procedure kost echter wel tijd en geld van initiatiefnemer en gemeente. Daardoor kan minder snel worden ingesprongen op mogelijke ontwikkel- en investeringskansen.

Gezoneerde Functieverruiming (nadere uitleg)



In het verlengde van het advies voor een functioneel ruimer bestemmingsplan kan tevens gekeken worden naar een regeling voor de overgangsgebieden / aanloopstraten. Deze overgangen van centrum naar wonen worden over het algemeen gekenmerkt door verhoudingsgewijs meer woningen dan in het centrum en een andere overlastacceptatie van bewoners. Voor de randgebieden van het centrum, en wellicht woningclusters in het centrum, kan daarom gekozen worden voor een minder ruime regeling. Een compromis voor overlastgevendende activiteiten tussen de verruimde regels in het centrum en de strakkere regels in de omliggende woongebieden (zie afbeelding) Technisch is dit in een bestemmingsplan mogelijk middels een andere bestemming. Hierbij valt te denken aan *Centrum* (ruim) en *Gemengde Doeleinden* (tussenvariant) of bijvoorbeeld *Detailhandel 1* (ruim) en *Detailhandel 2* (tussenvariant).

6.2 Woongebieden

Beschrijving

Op 1 april 2011 had Hillegom 20.619 inwoners (CBS). Het overgrote deel van deze inwoners woont in de woongebieden. Globaal gezien zijn alle woningen centraal in de gemeente gesitueerd. De grens van het totale woongebied wordt aan de westzijde gevormd door de spoorlijn Haarlem – Leiden. De noordzijde wordt gevormd door de (Oude) Weerlaan. De Patrimoniumbuurt vormt daarbij momenteel een eiland in het werkgebied. Met de beoogde planontwikkeling komt deze ‘solitaire ligging’ te vervallen. De Ringvaart, tevens gemeente- en provinciegrens, is de grens voor de woongebieden aan de oostzijde. Tot slot is er aan de zuidzijde een harde grens met het weidelandschap.

Sterk afhankelijk van de realisatieperiode kennen de woongebieden elk een eigen karakter en beeldkwaliteit. Naast de woonfunctie bieden de woongebieden ook ruimte aan maatschappelijke functies, sportgebieden (de Zanderij) en detailhandel. Voorbeeld van detailhandel is het wijkwinkelcentrum aan de Abel-lalaan. De linten Parallelweg, Stationsweg en Wilhelminalaan vallen in dit advies binnen de woongebieden.

Ruimtelijke aanleiding

Binnen de gemeente is eigenlijk geen sprake van leegstand van woningen. De vraag naar woningen, ook in tijde van economische crisis, is nog steeds aanwezig. Het aantal transformatie- en ontwikkelprojecten is hiervan een bewijs (bijvoorbeeld locatie 't Zand en nieuwbouwwontwikkeling Vossepolder).

Vanuit de huidige structuur en stedenbouwkundige opzet bestaat er geen directe aanleiding om te kiezen voor een globaal bestemmingsplan of beheersverorde-

ning. Bestaande wegen en groenvoorzieningen kunnen vastgelegd worden overeenkomstig de bestaande situatie.

Ontwikkelingen die spelen in woongebieden worden met name gevormd door de realisatie van erfbebouwing en dakkapellen, het starten van een bedrijf of beroep aan huis of bijvoorbeeld de uitbreiding van wijkondersteunende detailhandel. Daarmee kennen woongebieden over het algemeen een lage dynamiek.

In vooral de oudere woonwijken zijn beschermwaardige structuren (bv. linten Stationsweg en Wilhelminalaan) en panden aanwezig. Voor het behoud van deze structuren en panden is een globaal bestemmingsplan niet het aangewezen instrument.

Structuurvisie

Gemeente Hillegom kent geen grootschalige woningbouwambitie. Eventuele ontwikkelingen zullen binnen bestaand stedelijk gebied op inbreidingslocaties plaats vinden. Een groot aantal mogelijke inbreidingslocaties is binnen het woongebied gesitueerd. De woonzorgzone, Elshoek, het Jozefpark en de locatie Goed Wonen zijn enkele voorbeelden. Ontwikkelingen die bij deze inbreidingslocaties worden voorzien doorlopen over het algemeen, o.a. vanwege inspraak, een aparte ruimtelijke procedure.

De voorzieningen aanwezig in de woongebieden zullen zich over het algemeen niet tot nauwelijks ontwikkelen. De sportvoorzieningen van de gemeente zijn adequaat. Daarbij wordt door de mogelijke sluiting van sportpark Weerestein een effectievere indeling van de Zanderij voorgesteld. Hierdoor kan de ruimteclaim vanuit Weerestein waarschijnlijk worden beantwoord. Een herindeling moet binnen het vigerende juridische kader passen. Dit kan door het opnemen

van het sportpark als één bestemming in een gedetailleerd bestemmingsplan of een globaal bestemmingsplan te ontwikkelen.

De zorgvoorzieningen staan echter onder druk. Bij verdere groei neemt de druk toe. Ontwikkelingen op enkele inbreidingslocaties zal door onttrekking van zorgvoorzieningen de druk doen afnemen. Voor de inbreidingslocaties zal een aparte procedure moeten worden gevoerd. Omdat het ontwikkelingen betreft biedt een beheersverordening geen goed alternatief. Daarmee is een bestemmingsplan het enige instrument dat de inbreidingsontwikkelingen mogelijk kan maken. Bij de keuze van een globalere variant is het mogelijk aanpassingen aan de hand van veranderende wensen, voortschrijdend inzicht of ten tijde van uitvoering te doen. Het is immers denkbaar dat door ontwikkelingen of meetonnauwkeurigheden het noodzakelijk blijkt dat gebouwen een ander bouwvlak behoeven of dat het bouwvlak verschoven moet worden.

Gebiedsadvies Woongebieden

- De woongebieden van Hillegom kennen over het algemeen een lage dynamiek. Daarmee zou een gedetailleerd bestemmingsplan of beheersverordening de meeste zekerheid bieden. Een globaal bestemmingsplan is echter ook mogelijk.
- Ontwikkelingen binnen de functie wonen die wel spelen zijn erfbouw en bijvoorbeeld beroep / bedrijf aan huis. De meeste sturing voor dit soort ontwikkelingen kan worden verkregen middels een gedetailleerd bestemmingsplan of beheersverordening.
- Het behoud van structuren en verschijningsvormen van panden laat zich makkelijker in een gedetailleerd plan regelen dan in een globaal plan.
- De inbreidingslocaties (nieuwe woongebieden) vragen een casus specifieke ruimtelijke procedure. Het opnemen van de huidige bestemming met wijzi-

gingsbevoegdheden of een uitwerkingsbevoegdheid, indien de planvorming als enige status heeft, voor deze locaties zorgt voor een kortere procedure en lagere kosten. Dit kan de omzetting stimuleren. Een beheersverordening biedt deze mogelijkheid niet.

- Gelijktijdig worden met de wijzigingsbevoegdheden een bepaalde mate van flexibiliteit gecreëerd. In toenemende mate is bij gebiedsontwikkeling sprake van 'slow-grow'. De dagen dat massale woonwijken binnen enkele jaren werden ontwikkeld zijn daarmee voorbij. Het gefaseerd en specifiek op de vraag gericht ontwikkelen heeft echter wel tot gevolg dat er na verloop van de tijd vernieuwde eisen aan de ontwikkeling worden gesteld of de wens ontstaat om voor een andere doelgroep te ontwikkelen (en daarmee een andere woningtypologie gewenst is). Een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheden of een gedetailleerd bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheden biedt deze flexibiliteit. De minimale ruimtelijke kaders, zijnde goot- en bouwhoogte en maximaal te realiseren programma, dienen vooraf wel vastgelegd te worden.
- Het sturen op kwaliteit bij de nadere uitwerking van inbreidingslocaties is zeer lastig bij een globaal bestemmingsplan.
- Voor Sportpark de Zanderij zijn enkele ontwikkelingen voorzien, dit moet mogelijk worden gemaakt in het plan. Zowel in een beheersverordening, een globaal en een gedetailleerd plan is dit mogelijk.

Geadviseerd wordt voor de woongebieden een gedetailleerd plan te ontwikkelen met wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsbevoegdheid voor de inbreidingslocaties. Door het op stellen van een gedetailleerd plan kan burgers zekerheid worden gegeven en kan sturing worden gegeven aan ontwikkelingen zoals beroep en bedrijf aan huis. Een beheersverordening biedt geen mogelijkheden voor ontwikkeling en is daarmee, gelet op hetgeen de structuurvisie beoogt, niet mogelijk.

6.3 Werkgebieden

Beschrijving

Binnen de grenzen van gemeente Hillegom is een aantal werkgebieden gelegen. Onderscheid tussen deze gebieden is te maken naar aanleiding van grootte, soorten activiteiten en ligging. Daarbij zijn enkele van de huidige bedrijventerreinen aan te merken als transformatiegebieden; gebieden waar binnen de planperiode van het op te stellen bestemmingsplan (gedeeltelijk) een ander gebruik wordt voorzien.

Hillegom heeft een groot aantal bedrijventerreinen of bedrijvenlocaties. Hillegom Noord (Horst ten Daal e.o.) en bedrijvenpark Treslong liggen ten noorden van de kern. Hillegommerbeek en het Ringvaartterrein zijn inmiddels ingegroeid in de kern. Hillegom Zuid ten zuiden van de kern. Direct ten westen van het centrumgebied ligt het Drakaterrein. Aan de Pastoorlaan is een clustering van handelsbedrijven gesitueerd.

Ruimtelijke aanleiding

Enkele van de bedrijventerreinen, het Draka- en het Ringvaartterrein kennen een zeer extensief gebruik. De dynamiek van deze locaties is laag. Hierbij zijn voor het Ringvaartterrein plannen om het huidige gebruik te transformeren naar woningbouw. Een globaal bestemmingsplan kan naast de huidige bestemming ruimte bieden aan ontwikkeling van bijvoorbeeld woningbouw. Het globale plan biedt maximale ruimte voor ontwikkeling. De gewenste kwaliteit is bij deze planvorm echter moeilijk afdwingbaar. Daarbij is het niet mogelijk transformatie te bespoedigen door bedrijfgerelateerde uitbreidings- en gebruiksmogelijkheden van de terreinen zo veel mogelijk te beperken. Een globaal bestemmingsplan vormt hiervoor niet het juiste instrument.

Hillegom Zuid kent geen leegstand, verpaupering of transformatieopgave. Een globaal bestemmingsplan biedt daarmee geen specifieke meerwaarde boven een gedetailleerder plan. Omdat een bedrijventerrein zoals Zuid altijd een bepaalde dynamiek kent is het niet wenselijk de ontwikkelingen middels een beheersverordening op slot te zetten.

Hillegommerbeek en Hillegom Noord zijn functionerende bedrijventerreinen. Gesteld wordt dat de gronden van deze terreinen niet optimaal in gebruik zijn; er is een verdere intensivering denkbaar. Vanuit ruimtelijk opzicht zou, gelet op de binnenstedelijk ligging, geopteerd kunnen worden voor een invulling die meer aansluit op de omliggende woongebieden en daarmee een kwaliteit toevoegt aan de terreinen. Te denken valt daarbij aan toevoeging van woon-werk combinaties of bijvoorbeeld het mogelijk maken van functieverbreiding. Een beheersverordening kan deze ontwikkeling niet sturen, gezocht moet worden naar een vorm van bestemmingsplan die voldoende ruimte biedt voor deze ontwikkeling maar tevens kaders schept in verband met de gewenste sturing. In het coalitieakkoord 2010 - 2014 is opgenomen dat Hillegommerbeek voorlopig geen ruimere ontwikkelingsmogelijkheden krijgt. Op termijn wordt een transformatie naar woningen voorzien. Bedrijvenpark Treslong biedt ruimte aan o.a. handels- en ambachtelijke bedrijven en aan kantoren. Daarmee kent het park een brede doelgroep.

De clustering van handelsbedrijven aan de Pastoorslaan kent veel leegstand en daarmee de kans op verpaupering. Met het bieden van de juiste mogelijkheden kan het gebied wederom levensvatbaar worden.



Inventarisatiekaart monumenten (blauw, donker: rijks, licht: gemeentelijk) en bollenschuren (rood)

Binnen de werkgebieden zijn enkele monumenten en (leegstaande) bollenschuren gelegen. Regionaal en lokaal bestaat de wens deze kenmerkende bebouwing te behouden. Dit behoud kan middels een passende bestemming worden bewerkstelligd. Door een wijzigingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan op te nemen voor de bollenschuren kan er conform het 'Regionale Bollenschuurbeleid' een passende bestemming mogelijk gemaakt worden. Dit beleidsstuk bevat een gereedschapskist voor behoud, bescherming, ontwikkeling of herbestemming van de schuren. Een beheersverordening kan dit niet faciliteren. Daar waar monumenten via specifieke wet- en regelgeving beschermd worden kunnen de bollenschuren zonder monumentale status gesloopt worden. Door in

het bestemmingsplan een specifieke aanduiding op te nemen kan bijvoorbeeld een sloopverbod worden opgenomen. Voor panden binnen de bebouwde kom is het onder de Wabo mogelijk om bij panden tot 1500 m² buitenplans de functie te wijzigen, deze procedure vergt minder doorlooptijd dan een wijzigingsbevoegdheid.

Structuurvisie

Voor de werkgebieden / bedrijventerreinen is niet alleen de structuurvisie Hillegom van belang. De in samenwerking met andere gemeenten opgestelde "Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport" doet uitspraken over het gebruik en de daarmee gewenste ontwikkelingen in van deze gebieden. De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport voorziet direct ten noorden van de uitbreidingslocatie Pastoorslaan een agrarisch bedrijventerrein. Inmiddels is in de gemeentelijke structuurvisie deze ambitie bijgeschaafd naar een regulier bedrijventerrein dat zich richt op arbeidsintensieve werkgelegenheid. Gelet op maximale faserings- en inrichtvrijheid is het verstandig om een globaal bestemmingsplan op te zetten of een plan wat het huidige gebruik (bollengrond) middels een wijzigingsbevoegdheid makkelijk laat wijzigen naar het beoogde gebruik (bedrijvigheid).

De gemeentelijke structuurvisie zet verder in op revitalisering en intensivering van de bestaande terreinen. Voor Hillegommerbeek is reeds een revitaliseringsplan opgesteld en uitgevoerd. De structuurvisie beschrijft een mogelijke toekomstige vrijwillige verplaatsing van transportbedrijven richting bedrijventerreinen aan de rijksweg A4. Als hiervan sprake is worden voor de huidige locaties woningen en woon-werkcombinaties voorgesteld. Daarbij zal de huidige overlast van vrachtverkeer afnemen, iets wat de leefbaarheid ten goede komt. Doel is om de huidige transportactiviteiten niet verder te laten groeien, dit kan middels een beheersverordening of gedetailleerd bestemmingsplan. Echter, ontwikkelmogelijkheden van bijvoorbeeld woon werk combinaties worden wel aangemoedigd,

hierdoor valt een beheersverordening af en is een gedetailleerd bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheden t.b.v. de woonwerk combinaties een beter instrument. Aandachtspunten bij toevoeging van of transformatie naar woningen zijn de aanwezige hindercontouren. Niet alle werkgebieden lenen zich direct voor toevoeging van woon werk eenheden of een gefaseerde omzet naar wonen. Tijdens de planvormingsfase zal onderzoek moeten uitwijzen waar toevoeging of transformatie mogelijk is en waar niet. Afhankelijk van de specifieke locatieomstandigheden en de strategie zal specifiek bestemmen uitkomst kunnen bieden. Hierdoor kunnen volgens de principes van 'koude sanering' op termijn kansen voor toevoeging of transformatie worden gecreëerd.

Het Ringvaart- en het Drakaterrein worden expliciet genoemd daar een transformatie naar woningbouw wordt geambieerd. De gemeente geeft echter te kennen dat deze transformaties op vrijwillige basis zullen moeten worden uitgevoerd. Door het huidige gebruik en bebouwing zeer eng te bestemmen kunnen de bedrijven de huidige bedrijfsvoering doorzetten maar worden verdere bedrijfsontwikkelingen op de betreffende locaties niet gestimuleerd. Dit werkt katalyserend voor de gewenste woningbouw invulling. Een beheersverordening biedt de mogelijkheid om verdere ontwikkelingen in een gebied te 'bevriezen'. Zoals eerder geadviseerd kan dit alleen als er voor de betreffende planperiode geen ontwikkelingen worden voorzien. Daarmee biedt de beheersverordening geen mogelijkheden voor het Ringvaartterrein.

Horst ten Daal (Noord) biedt kansen voor verdere intensivering. Daarbij is het gewenst dat de overgang van dit bedrijventerrein naar de naastgelegen woongebieden een zachte overgang wordt. Woon-werk combinaties dienen daarvoor onderzocht te worden. De optie om sportpark Weerestein te transformeren naar bedrijventerrein is inmiddels achterhaald. Besloten is dit sportpark te transformeren naar woningbouw. Momenteel wordt er gestudeerd op de mogelijkheden

van Noord. Deze mogelijkheden behelzen een ontwikkeling van Hillegom Noord. Bij deze ontwikkeling zou geopteerd kunnen worden voor een globaal bestemmingsplan. Variant 2 kan hierbij de ontwikkeling maximaal faciliteren. Het ontbreekt momenteel echter nog aan aanvullende beleidskaders zoals een masterplan.

Hillegom Zuid en Treslong worden niet specifiek benoemd.

Gebiedsadvies Werkgebieden

- Voor een groot deel van de gebieden kent gemeente Hillegom in meer of mindere mate concrete ontwikkel- of transformatieopgaven. Deze opgaven kunnen niet middels een beheersverordening plaatsvinden. Gekozen dient te worden voor een bestemmingsplan met voldoende mate van flexibiliteit.
- Voor het Drakaterrein en enkele andere kleine transportbedrijven zijn er geen concrete plannen. Het verder laten ontwikkelen van deze terreinen zal echter leiden tot een vergrote overlast en een verminderde motivatie voor transformatie bij de gebruikers/eigenaren. Doel is om deze terreinen middels een beheersverordening of een gedetailleerd bestemmingsplan eng te bestemmen. Met een beheersverordening dient wel aannemelijk te worden gemaakt dat ontwikkelingen binnen de planperiode van 10 jaar niet worden voorzien. Mochten er wel ontwikkelingen binnen de planperiode worden voorzien dan is een beheersverordening niet mogelijk.
- In verband met milieuhinder dienen de bedrijfsactiviteiten in categorie 3 of hoger specifiek bestemd te worden. Dit kan alleen middels een beheersverordening of een gedetailleerd bestemmingsplan.
- Hillegom Zuid is het enige bedrijventerrein dat niet binnenstedelijk is gelegen of grenst aan stedelijk (woon)gebied.

Geadviseerd wordt voor met name Hillegommerbeek en Hillegom Noord een gedetailleerd bestemmingsplan op te stellen met normale en enge bestemmingen. De overlastgevende bedrijven (cat. 3 of hoger) zullen, gelet op de binnenstedelijk ligging en de toekomstige ambitie met deze gebieden, krap bestemd moeten worden. Hierbij kan bijvoorbeeld gekozen worden om de transportbedrijven specifiek te bestemmen. Het bieden van ontwikkelruimte aan overige bedrijven is noodzakelijk in verband met het voortbestaan van deze bedrijven en de daarmee gekoppelde uitvoerbaarheid van het plan. Zolang de bedrijfsactiviteiten in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangemerkt als maximaal categorie 2 ontstaan er geen knelpunten bij toekomstige functiewijziging naar gemengd of wonen. Middels wijzigingsbevoegdheden, waarin voorwaarden zijn opgenomen voor bijvoorbeeld milieuzoneringen en parkeren) kan woningbouw in de vorm van onder andere woon werkcombinaties of ter plaatse van sportpark Weerestein mogelijk gemaakt worden. Bedrijvenpark Treslong kent weinig tot geen overlastgevende activiteiten. Een gedetailleerde bestemmingsplan met een brede functionele bestemmingen draagt zorg voor een brede doelgroep en voorkomt daarmee mogelijke leegstand. Zorg moet wel uitgaan naar het voorkomen van overlastgevende of verkeersaantrekkende activiteiten.

Voor het bedrijventerrein Hillegom Zuid wordt geadviseerd om een globaal bestemmingsplan op te stellen (variant 2 of 3). Hierdoor hebben huidige en toekomstige bedrijven maximaal ruimte voor een duurzame bedrijfsvoering. Er zijn geen woonwijken e.d. aanwezig die bescherming in het kader van milieuwetgeving behoeven in de vorm van een gedetailleerde bestemming voor de bedrijfsactiviteiten. Hetzelfde advies wordt gegeven voor het toekomstige terrein Pastoorslaan. Dit wordt gesterkt doordat een globaal plan ook meer inrichtings- en ontwikkelingsvrijheden kent bij realisatie van het terrein zonder dat er een mogelijke onwenselijke milieutechnische situatie zal ontstaan. Een uitzondering moet

gemaakt worden voor geluidsgezoneerde bedrijven. Hiervoor is een specifieke regeling vanuit de Wet geluidhinder vereist.

De plannen voor 't Zand en het Ringvaartterrein zijn zodanig concreet dat hier eigenlijk al sprake is van woongebieden. Het Ringvaartterrein dient nog wel nader uitgewerkt en vastgesteld te worden. Afhankelijk van het te lopen proces kan er een keuze tussen een globale variant (flexibel) en een gedetailleerdere variant (meer sturing) worden gemaakt. Het nog op te stellen beeldregieplan en het toekomstige stedenbouwkundige plan zullen voldoende sturingsmogelijkheden bieden om de keuze voor een globaal bestemmingsplan te motiveren. Door te werken met bestemmingsplanvariant 2 liggen de woonvelden en hoofdstructuur vast maar kan er, afhankelijk van marktontwikkelingen, in de gehele realisatieperiode de gewenste flexibiliteit worden geboden. Wijzigingen in programma, fasering en bijvoorbeeld situering van gebouwen behoeven geen lange procedures.

Om transformatie van het Drakaterrein te bespoedigen zou gemeente Hillegom de ontwikkelmogelijkheden zo veel mogelijk moeten beperken. Een beheersverordening is hiervoor een inzetbaar instrument. Zo'n verordening kan alleen de feitelijk aanwezig situatie bestemmen en daarmee de huidige uitbreidingsmogelijkheden wegbestemmen. Voor het Drakaterrein worden momenteel geen ontwikkelingen voorzien. Mocht er middels bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst een ontwikkelafpraak gemaakt zijn dan is het gebruik van een beheersverordening geen optie en geniet de gedetailleerde planvorm met wijzigingsbevoegdheid de voorkeur.

Buitengebied

Beschrijving

Het buitengebied behelst het overige gebied: bollengrond, kassen, bebouwinglinten, natuurgebied en greenport-gerelateerde bedrijvigheid. Dit gebied kan in enkele deelgebieden worden ingedeeld met ieder hun eigen karakteristiek en nadere gebiedstypering. Enerzijds ingegeven door de historische ontwikkeling van het buitengebied en anderzijds ingegeven door de functionele indeling.

De agrarische functie vormt met zijn kassen, bollengronden en enkel ander landbouwbedrijf de belangrijkste functie in het buitengebied. De linten kennen een divers beeld bestaande uit greenport-gerelateerde bedrijvigheid (bijvoorbeeld leveranciers en transportbedrijven), overige bedrijven, wonen en een enkele agrarische functie.

In het noorden van het buitengebied ligt een bestaand loofbosgebied. Het gebied ten noordoosten van de kern Hillegom (de Oosteinder-, Vosse- en Weerlanderpolder) vormt samen het gebied ten zuiden van de kern (Elsbroekerpolder) de veenweidepolders. In deze polders ligt het accent niet op bollenteelt maar op veehouderijen. Aan de 1^e Loosterweg is een kleinschalige glastuinbouw cluster gelegen.

Ruimtelijke aanleiding

Het buitengebied kent een grote diversiteit aan dynamiek. Delen van het gebied, met name enkele (delen van) linten kennen een hoge dynamiek terwijl andere delen minder ontwikkeling zullen kennen de komende periode. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld het bosgebied bij Bennebroek.

Het buitengebied kent specifieke leegstand en verpaupering. Monumentale bollenschuren verliezen in toenemende mate hun functie. Zoals ook in § 6.3 beschreven, dienen deze gebouwen behouden te worden. Vanuit de greenport gedachte is het vereist dat er een minimaal areaal aan bollengrond overblijft. Vanuit beleefbaarheid van het landschap is het wenselijk dat deze gronden, de bollenschuren en de weilanden bij veehouderijen, goed zichtbaar blijven. Dit heeft gevolgen voor de ontwikkelingen in linten en in het gebied zelf. Het buitengebied blijft immers het beste zichtbaar als grootschalige bedrijfsontwikkeling (kassen, bedrijfsgebouwen voor greenport-gerelateerde bedrijvigheid) geclusterd plaatsvindt. Daarnaast kent het buitengebied van oudsher een aantal milieuhinderlijke activiteiten. Een globaal bestemmingsplan zoals planvariant 1 kan een dergelijke sturing van functies niet bewerkstelligen. Gelet op de dynamiek van het gebied is een beheersverordening niet het juiste instrument; de zittende agrariërs moeten voortdurend kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen.

Er bestaan enkele panden en stedenbouwkundige structuren (monumenten, bollenschuren en linten met zicht op bollenlandschap) die behouden moeten blijven. In de voorgaande paragraaf is een overzichtskaart van de monumenten en bollenschuren opgenomen. Het credo bij bollenschuren is, conform het 'Regionale Bollenschuurbeleid', behoud door ontwikkeling. Deze verschillende vormen van behoud laten zich in een globaal bestemmingsplan lastig regelen.

Structuurvisie

Voor het buitengebied is niet alleen de structuurvisie Hillegom van belang. De in samenwerking met andere gemeenten opgestelde "Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport" geeft richting aan de ontwikkelingen in het buitengebied. Onderdeel van het ISG is de Kadernota welke als 'gereedschapskist' dient voor de nog op te stellen bestemmingsplannen. Het buitengebied is in het ISG gro-

tendeels aangewezen ten behoeve van 'herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering en integratie wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex. Uitzondering hierop vormen de gronden ten noorden van Hillegom (ten behoeve van realisatie openlucht recreatie en behoud natuur), hier is gebiedsvisie Groen Genoegen voor vastgesteld, en het gedeelte buitengebied tussen Stationsweg en Noorderlaan (realisatie woningbouw Pastoorlaan en uitbreiding duurzaam bedrijventerrein). De structuurvisie Hillegom toont voor het overgrote deel van het buitengebied natuurwaarden.

De ambities en hoofdlijnen van deze Structuurvisie dienen vertaald te worden in de bestemmingsplannen voor het buitengebied. In opdracht van de zes Greenportgemeenten is een Intergemeentelijke Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied opgesteld. Hiermee wordt bevordert dat dit zo veel mogelijk op dezelfde wijze plaats vindt.

De Kadernota is een afsprakenkader gericht op het tot stand komen van bestemmingsplannen voor het buitengebied die gewenste ontwikkelingen stimuleren en mogelijk maken en die ongewenste ontwikkelingen voorkomen. De Kadernota is een uitwerking van de Structuurvisie als opstap naar concrete regelgeving. De Kadernota bestaat uit:

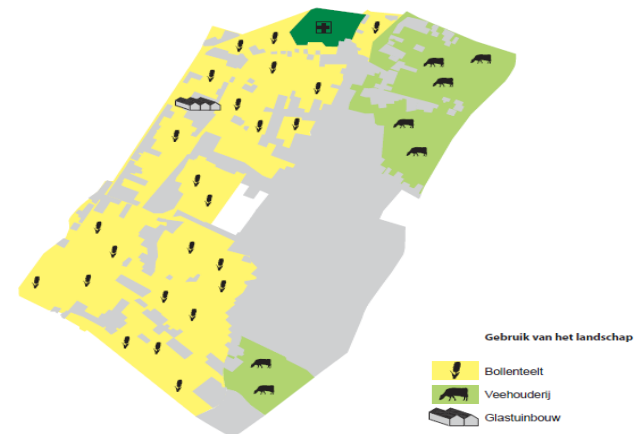
- een gereedschapskist met richtlijnen, aanbevelingen en procesafspraken voor het opstellen van de bestemmingsplannen voor het buitengebied;
- een handhavingkader met aanbevelingen hoe om te gaan met veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met de gewenste ontwikkeling van de Greenport.

De herstructurering moet leiden tot een buitengebied dat naast diverse verbeterde milieuaspecten meer ruimte biedt voor bollengrond en ondersteunend glas en leiden tot een afname aan versnippering. De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) heeft voor het hele greenportgebied (gemeenten Hillegom, Kat-

wijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen) 600 woningbouwrechten om de beoogde herstructurering te financieren. Dit zou kunnen betekenen dat er in het buitengebied van Hillegom komende planperiode diverse woningen zullen worden gerealiseerd. Streven is om de greenport-gerelateerde activiteiten te clusteren op bestaande bedrijventerreinen. Hierdoor worden op de gronden die nu ten behoeve van bollenteelt en glastuinbouw worden gebruikt diverse ruimtelijke ingrepen verwacht. Een beheersverordening is daarmee niet wenselijk.

Momenteel wordt er gestudeerd op een mogelijke verbinding tussen de N206 en de A4. Eventuele uitvoering van deze ambitie zou betekenen er een nieuw wegtracé aan de noordkant van het buitengebied wordt gesitueerd. De huidige studie heeft zich beperkt tot vier verschillende tracés. Het meenemen van deze ambitie in de huidige fase van planvorming met het bestemmingsplan Buitengebied (De Polders) is niet gewenst. Los van de mogelijke vertraging (bezwaar en beroep) die deze ontwikkeling met zich meebrengt in een bestemmingsplanprocedure dient de economische en milieutechnische uitvoerbaarheid te worden aangetoond. Het aantonen van deze uitvoerbaarheid en de daaraan gekoppelde onderzoeken naar bijvoorbeeld geluidshinder en natuurwaarden is zo specifiek dat dit zich niet laat combineren met de visie uitwerking van Groen Genoegen in het bestemmingsplan De Polders.

Gebruik van het landschap – Structuurvisie Hillegom



De greenport is zeer aantrekkelijk voor recreatie. Het gebied ten noorden van Hillegom (gronden thans in gebruik tbv veehouderij) zal ontwikkeld worden tot een nieuw recreatiegebied met natuurlijk karakter. Wegens waterhuishoudkundige redenen moet hier 6 hectare aan water worden toegevoegd. Hierdoor worden ruimtelijke ingrepen verwacht. Een bestemmingsplan dat ruimte laat voor kleinschalige ontwikkelingen zoals het verleggen van waterlopen, het aanleggen van recreatieve voorzieningen en wateroppervlakten geniet de voorkeur.

De locatie Pastoorslaan is vooralsnog in de gemeentelijke structuurvisie benoemd als voorkeur uitbreidingslocatie. De locatie is, afhankelijk van de ontwikkeling van enkele inbreidingslocaties, vooralsnog gepland na 2020. Momenteel worden al wel enkele ontwikkelingen voorzien. Zoals ook in voorgaande paragraaf beschreven kent de locatie momenteel een grote hoeveelheid leegstand en toenemende verpaupering. Zolang er nog geen sprake is van een duidelijk kader (definitief besluit, masterplan of stedenbouwkundig ontwerp) is het niet wenselijk om grootschalige nieuwe ontwikkelingen toe te staan. Vanwege de leefbaarheid in het gebied zou geopteerd kunnen worden voor functieverruiming van de bestaande gebouwen en terreinen. Hierbij kan het 'Regionale Bollenschuurbeleid' als inspiratiebron of mogelijk zelfs als toetsingskader dienen. Een beheersverordening zou deze ontwikkeling niet kunnen sturen. Een gedetailleerd bestemmingsplan met een ruime bestemmingsomschrijving of een globaal bestemmingsplan kan het gebied de benodigde vitaliteit geven.

Verkeer kan conform de bestaande situatie worden bestemd, nieuwe ontsluitingen van de woon- en werkgebieden van Hillegom zullen, vergelijkbaar met de eerder beschreven beoogde verbinding A4-N206, een zodanige invloed hebben op o.a. de milieukwaliteit dat ze moeten zijn voorzien van diverse onderzoeken. Een separate ruimtelijke procedure is daarvoor de geëigende weg.

Gebiedsadvies Buitengebied

- Het gehele buitengebied, kent in meer of mindere mate een ontwikkelopgave. Bovendien kennen grote delen van het gebied van oudsher een zekere dynamiek. Daarmee lijkt de mogelijkheid van een beheersverordening te vervallen;
- De opzet van het gebied leidt tot een aantal knelpunten zoals versnippering en een verspreide aanwezigheid van greenport-gerelateerde bedrijvigheid (bedrijfsgebouwen). Om hier een adequate maatregelen voor te treffen zal het bestemmingsplan voldoende ontwikkelruimte moeten bieden. Een gedetailleerd bestemmingsplan zonder wijzigingsbevoegdheden vormt daarmee niet het juiste instrument.
- Middels een bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheden of een ruime bestemmingsomschrijving zal een duidelijk antwoord gegeven moeten worden op de huidige leegstand en verpaupering van bollenschuren en andere voormalige greenport gerelateerde bebouwing.
- Vanwege de wettelijk verplichte beheersing van de milieuaspecten is een globaal bestemmingsplan (variant 1 of 2) niet wenselijk.
- De opzet van de in het buitengebied aanwezige linten dient zodanig geregeld te worden dat bestaande doorzichten behouden blijven. Deze sturing is niet mogelijk met een globaal bestemmingsplan.
- De verbinding van de N206-A4 en de GOM-gerelateerde woningbouw zijn niet concreet of kleinschalig genoeg om meegenomen te worden in de planvorming.
- De gereedschapskist uit het ISG bevatten de gereedschappen om een bestemmingsplan op te stellen welke aansluit bij de overige bestemmingsplannen in de regio.

Geadviseerd wordt voor het buitengebied een gedetailleerd bestemmingsplan op te stellen met brede bestemmingen. Dit soort bestemmingsplan biedt o.a. gelegenheid om de milieuaspecten te beheersen en beperkt antwoord te geven op het vraagstuk van leegstand en verpaupering. Er dient wel slim met enkele ontwikkelingen omgegaan te worden. Te denken valt aan de herstructurering van de bollengronden en de ontwikkeling van het recreatiegebied in noord. Deze ontwikkelingen kunnen plaatsvinden binnen de bestemming agrarisch, mits de gronden buiten de bouwvlakken van deze bestemming breed genoeg bestemd zijn dat ruimte wordt geboden aan landherinrichting, verkavelingsaanpassingen, aanleg nieuwe recreatieve routes en bijvoorbeeld oprichting van teeltondersteunend glas. Het opnemen van de volledige waterstructuur is daarbij niet wenselijk daar dit zorgt voor een star plan.

Middels diverse wijzigingsbevoegdheden kunnen bollenschuren en huidige locaties voor bijvoorbeeld greenport-ondersteunende activiteiten makkelijk omgezet worden in een andere gewenste bestemming. De structuurvisies en het 'Regionale Bollenschuurbeleid' bieden hiertoe voldoende sturing.

7 PLANNING

7.1 Wettelijk kader

De gemeenteraad dient binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, opnieuw een bestemmingsplan vast te stellen of zo mogelijk een verlengingsbesluit te nemen of een beheersverordening vast te stellen.

Indien de gemeenteraad niet voor het verstrijken van de termijn van tien jaar een besluit heeft vastgesteld, vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van rechten voor alle verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan. Bovendien moet deze overschrijding bekend worden gemaakt. (zie art. 3.1, vijfde lid Wro).

Niet tijdig geactualiseerde bestemmingsplannen blijven overigens ook na 2013 geldig. De mogelijkheid om leges te vorderen vervalt echter wel. (3.1, lid 4 Wro).

Voor een bestemmingsplan dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro (1 juli 2008) ten minste vijf jaar oud is, moet binnen vijf jaar (vóór 1 juli 2013) een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld overeenkomstig art 3.1, lid 1 Wro.

7.2 Clustering

Het aantal vigerende plannen in Hillegom is zeer groot. Om meer eenheid te krijgen in de regelingen en duidelijkheid te verschaffen voor zowel burger als ambtenaar is het verstandig dit aantal naar beneden te brengen. Gelet op het te bestemmen gebied en de ontwikkelingen in dat gebied heeft de gemeente de volgende clustering voorgesteld:

- vier bestemmingsplannen voor de woongebieden;
- één bestemmingsplan voor de bedrijfsterreinen;
- één bestemmingsplan voor het buitengebied;
- één bestemmingsplan voor het Ringvaartterrein;
- één bestemmingsplan voor de Polders.
- één bestemmingsplan voor Hillegom Noord
- één bestemmingsplan voor Pastoorslaan

7.3 Vigerende plannen

Gecategoriseerd naar de eerder gehanteerde vierindeling centrum, woongebieden, werkgebieden en buitengebied biedt het hiernavolgende overzicht inzicht in de vigerende plannen en de verschillende vaststellingsdata. Daarbij is gelet op ligging al een voorzet gegeven voor de nieuwe bestemmingsplanindeling.

Centrum | Woongebieden

De woongebieden worden met de herziening verdeeld over vier bestemmingsplannen: Bestemmingsplan Elsbroek, Centrum, West en Oost. Hieronder staan de vigerende bestemmingsplannen genoemd die opgenomen worden in de vier nieuwe bestemmingsplannen. De vaststellingsdatum van het vigerende bestemmingsplan staat er achter genoemd.

Elsbroek

- Elsbroek oost (8 juni 2000);
- Elsbroek west (9 juli 1996);
- Havenkwartier (9 oktober 2003);
- Leidsestraat (16 maart 2000);
- Uitwerkingsplan Leidsestraat (9 oktober 2003);
- Uitwerkingsplan Elsbroekerlaan 2a t/m 2h (22 december 2011)
- Wijzigingsplan Leidsestraat 171-173 (26 november 2009).

Centrum

- Centrum (11 juli 2002);
- Treslong omgeving Parklaan (11 september 2003);
- Correctieve herziening omgeving Parklaan Doornenburg 2 (7 juli 2005)
- Weerestein (13 april 2000);

- Correctieve herziening Weerestein (19 oktober 2003)
- Correctieve herziening Centrum, Meerstraat 77a (18 januari 2005).
- Kerkplein (10 februari 2011)
- Partiële herziening de Marel (11 september 2008) en correctieve herziening de Marel (10 december 2009)
- Sixlaan en Mariastraat (31 maart 2011)

West

- De Zanderij (14 juni 2007);
- Fioretti (18 juni 2009)
- Correctieve herziening De Zanderij (10 december 2009)
- Sixlaan 17 (10 maart 2010)
- Stationsweg 1 en omgeving (14 mei 2009)
- 't Zand (17 november 2011)

Oost

- Vossepolder (12 oktober 2006)
- Treslong-Meer en Dorp (14 mei 2009);
- Vossepolder Zuid (30 juni 2011)
- Uitwerkingsplan Vossepolder (2 februari 2010)
- Uitwerkingsplan 2 Vossepolder (29 juni 2010)

Werkgebieden

Het toekomstige bestemmingsplan Bedrijventerreinen omvat:

- Bedrijvenpark Treslong (9 juli 1992);
- Hillegommerbeek (10 april 2008);
- Hillegom-Zuid (13 november 1997).
- Elsbroek noord & industrie Hillegom (1960)
- Partiële herziening bp Bedrijventerrein Hillegom-Zuid eco-ader (9 oktober 2003)
- Horst ten Daal (15 oktober 1996)
- Hillegom Zuid Zuid (30 juni 2011)
- Parapluplan Geluid betonmortel (30 juni 2011)
- Watertoren (10 februari 2011)

Het bestemmingsplan Elsbroek Noord & Industrie Hillegom stamt uit 1960. Dit plan valt binnen het nieuw op te stellen bestemmingsplan Ringvaartterrein en zal derhalve niet binnen het beoogde bestemmingsplan bedrijventerreinen vallen.

Buitengebied

In het buitengebied gelden nu de onderstaande bestemmingsplannen. Op De Polders na, worden deze opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied:

- Landelijk Gebied 1997 (3 november 1998) en integraal herzien in 2007 (13 juli 2007) (goedkeuring onthouden aan het agrarisch bedrijventerrein tussen Pastoorslaan en Noorderlaan);
- De Polders (17 oktober 2000);
- Elsbroekerpolder (9 september 2008).
- Noorder Leidsevaart 34 (28 oktober 2010)
- Correctieve herziening Elsbroekerpolder (11 februari 2010)
- Fietspad Hillegom Bennebroek (3 juni 2010)
- Wijzigingsplan Leidsestraat 154 (30 augustus 2011)
- De Weeligenberg (31 maart 2011)
- Paintball- en lasergamehall (25 augustus 2011)
- Landelijk Gebied 1997 2e herziening (10 februari 2011)

Op 22 september 2009 heeft de gemeenteraad een verlengingsbesluit van 10 jaar genomen voor het Landelijk Gebied 1997 en de 1^e herziening Landelijk gebied 1997.

Voor het bestemmingsplan De Polders is geen verlengingsbesluit genomen. Er is wel een Visie Groen Genoegen voor dit gebied opgesteld. Aan de hand van deze visie wordt het nieuwe bestemmingsplan opgesteld voor alleen De Polders.

7.4 Tijdsplanning

Gezien de vaststellingsdata van de diverse plannen en de clustering per gebied komt dit neer op de onderstaande planning:

Plangebied	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Elsbroek	X	X	X						
Centrum			X	X					
West						X	X		
Oost									X
Bedrijven			X	X					
De Polders			X	X	X				
Buitengebied							X	X	
Ringvaart-terrein			X						

De bestemmingsplannen Centrum en Bedrijventerreinen krijgen input vanuit het Economisch beleidsplan dat in 2012 wordt vastgesteld.

Ontwerp bestemmingsplan Elsbroek gaat in het 2^e kwartaal 2012 opnieuw naar de raad. Bestemmingsplan De Polders moet ook worden herzien om ook de vaststelling in juli 2013 (en dus het mogen heffen van leges) te kunnen halen. In het bestemmingsplan De Polders valt echter de veelbesproken Noordelijke Ontsluitingsweg Greenport. De NOG is onlangs wel opgenomen in de Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer (SMASH). In november 2012 volgt vanuit SMASH nog een go/no go moment voor de NOG. De precieze ligging is nog niet bepaald. Een Milieu Effect Rapportage (MER) procedure moet na het go/no go moment nog worden doorlopen. Zodra meer duidelijk is kan de aanpak en planning worden bepaald.

7.5 Organisatievorm, aansturing en externe uitvoering

Bestuurlijk opdrachtgever is het college van Burgermeester en Wethouders, ambtelijk opdrachtgever is de programmaregisseur Ruimte. Vanuit de gemeente Hillegom wordt door de teamleider een projectleider aangewezen uit zijn team. Deze projectleider is de opdrachtnemer.

Het projectteam bestaat uit de projectleider, medewerker van het team Openbare Ruimte, Vergunningverlening, Omgevingsdienst, Handhaving, Verkeer, eventueel Economie en Wonen, Juridisch medewerker, stedenbouwkundige en de projectleiders van projecten binnen het plangebied en de projectleider van het externe bureau met eventueel zijn tekenaar, jurist en planoloog. De projectgroep wordt betrokken bij belangrijke tussenstappen in het proces en om te zorgen voor een goede afstemming tussen de betrokken beleidsvelden en de projecten die binnen het bestemmingsplan in ontwikkeling zijn.

Het kernteam bestaat uit de interne projectleider en de externe projectleider. Het kernteam is verantwoordelijk voor het opstellen van het plan, het bewaken van de planning en het voorbereiden van de besluitvorming.

De stuurgroep bestaat uit de wethouder RO, de programmaregisseur, de interne projectleider en de externe projectleider. De stuurgroep stuurt op hoofdlijnen het proces en is het voorportaal van de besluitvormingsdocumenten voor college en raad. De stuurgroep komt bijeen op momenten dat tussenresultaten vastgelegd moeten worden.

7.6 Budget

Jaarlijks is er een budget begroot van € 50.000,- voor de herziening van bestemmingsplannen. Voor een herziening van een bestemmingsplan is ongeveer € 25.000,- á € 30.000,- nodig.

7.7 Belangrijke conclusies planning

- Het bestemmingsplan Ringvaartterrein volgt hun eigen procedure in verband met planvorming;
- Bestemmingsplan Elsbroek wordt naar verwachting in 2012 vastgesteld;
- De bestemmingsplannen Centrum en Bedrijventerreinen worden in 2012 opgestart, om in juli 2013 vastgesteld te zijn;
- Bestemmingsplan De Polders wacht op het tracé van de NOG