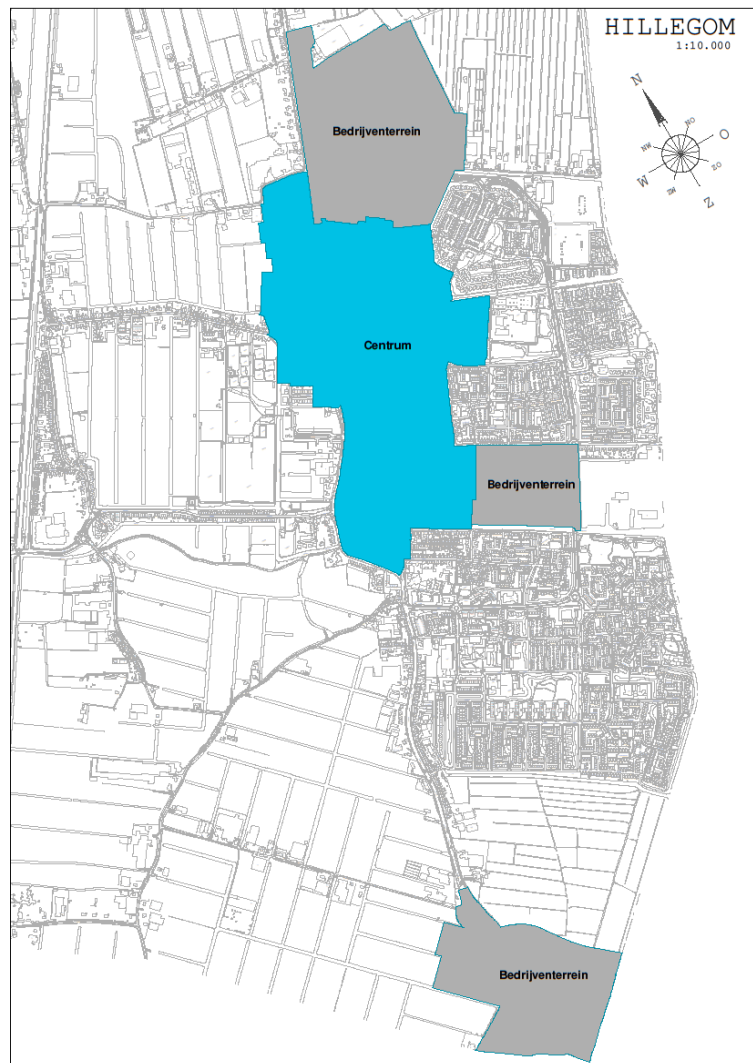


Kaders voor bestemmingsplannen Centrum en Bedrijventerreinen

Inleiding

Voor de herziening van bestemmingsplan Centrum en Bedrijventerreinen worden verschillende bestemmingsplannen samengevoegd. Hieronder volgt een opsomming van de betreffende bestemmingsplannen en een visualisatie van dit gebied.

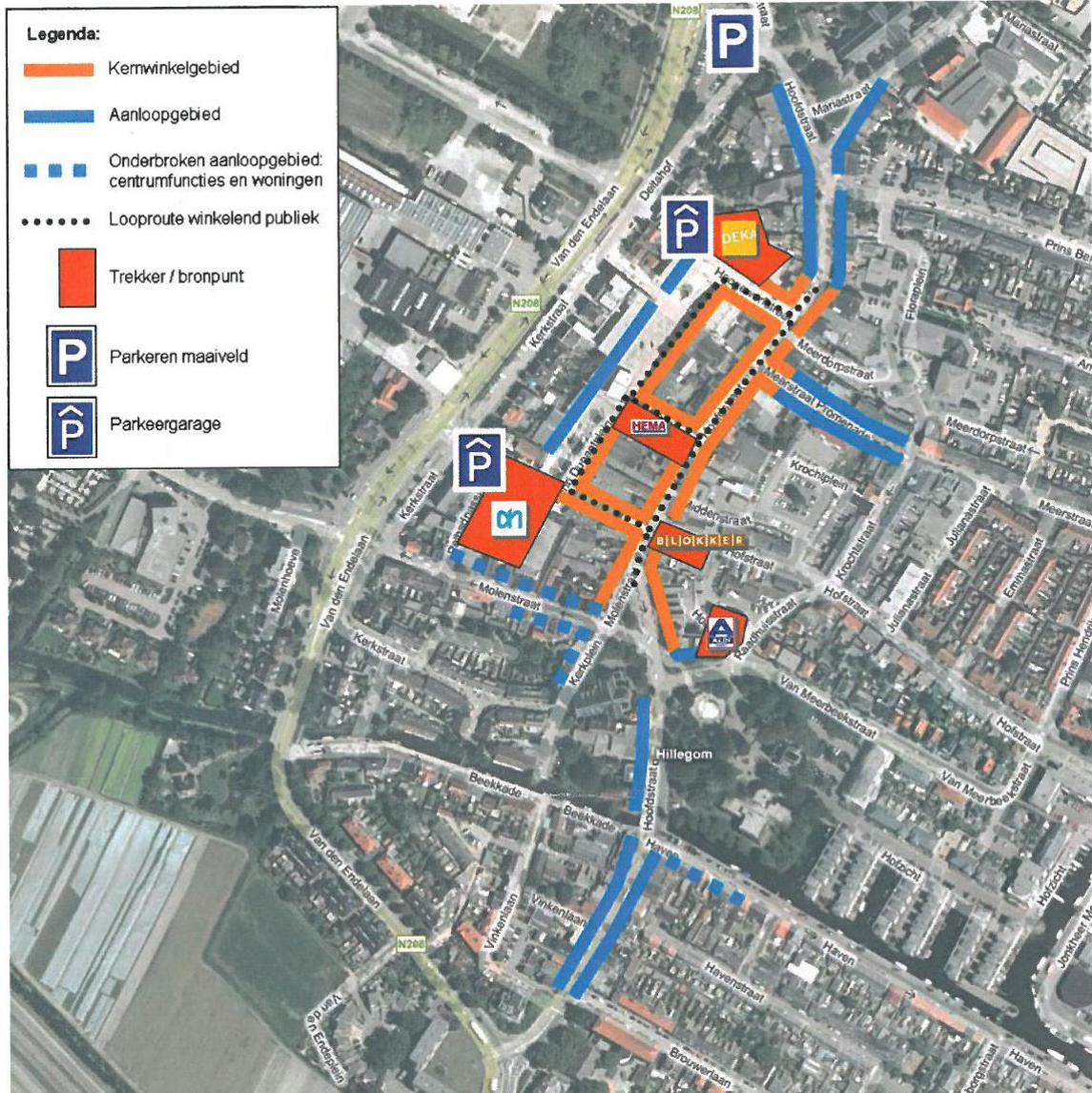
Het nieuwe bestemmingsplan **Centrum** omvat de vigerende bestemmingsplannen:
Centrum (juli 2002),
Weerestein (april 2000),
Correctieve herziening Weerestein (oktober 2003),
Treslong omgeving Parklaan Doornenburg 2 (juli 2005),
Correctieve herziening Centrum, Meerstraat 77a (januari 2005),
Partiële herziening de Marel (september 2008),
Correctieve herziening de Marel (december 2009),
Kerkplein (februari 2011) en Sixlaan en Mariastraat (maart 2011).



Het nieuwe bestemmingsplan **Bedrijventerreinen** beslaat de vigerende bestemmingsplannen: Bedrijvenpark Treslong (juli 1992), Horst ten Daal (oktober 1996), Hillegom-Zuid (november 1997), Partiële herziening bp Bedrijventerrein Hillegom-Zuid eco-ader (oktober 2003), Hillegommerbeek (april 2008), Hillegom Zuid Zuid (juni 2011), Parapluplan Geluid betonmortel (juni 2011) en Watertoren (februari 2011).

In het vastgestelde Evaluatie Masterplan Centrum worden het kernwinkelgebied en de aanloopstraten benoemd (zie de afbeelding hieronder); deze indeling wordt gebruikt bij de kaders van bestemmingsplan Centrum.

Figuur 3.4 Structuur centrum Hillegom



Beslispunten

De volgende kaders vast te stellen voor het nieuwe bestemmingsplan **Centrum**:

- 1.1 In de aanloopstraten 'wonen' toestaan (begane grond en verdieping)
- 1.2 In het kernwinkelgebied en aanloopstraten, op de begane grond, overal de functies:
 - a. detailhandel (inclusief food <500 m²);
 - b. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
 - c. Horeca categorie 1 (dag- en avond horeca);toestaan.
- 1.3 Panden buiten het kernwinkelgebied en de aanloopstraten met:
 - a. een detailhandelbestemming;
 - b. kantoorbestemming en;
 - c. een bedrijfsbestemmingde mogelijkheid geven om naar wonen en/of woonwerkseenheid te veranderen (maximaal 1 woning)

De volgende kaders vast te stellen voor het nieuwe bestemmingsplan **Bedrijventerreinen**:

- 2.1 Geen bedrijfswoningen en woonwerkseenheden toestaan op bedrijventerreinen.
- 2.2 Op bedrijventerrein Treslong maatschappelijke functies toestaan.
- 2.3 Bedrijventerrein Hillegommerbeek en het noordelijke gedeelte van bedrijventerrein Horst ten Daal conserverend bestemmen.
- 2.4 Transportbedrijven specifiek bestemmen.
- 2.5 Staat van Bedrijfsactiviteiten volgens VNG bij bestemmingsplannen opnemen, zodat meer soorten bedrijven zich kunnen vestigen, dan nu het geval is.

Argumenten

1.1 t/m 1.3 *Dit zorgt voor flexibiliteit en levendigheid in Centrum*

Door het verruimen van de functies middels een flexibiliteitinstrument (afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden) komt er een toename aan gebruiksmogelijkheden, meer ruimte voor particuliere initiatieven en meer levendigheid in het centrum.

Op basis van een distributie planologisch onderzoek (dpo) in 2010 is aangetoond dat nieuw vestiging van supermarkten (>500 m²) niet mogelijk is.

Horeca categorie 1 (dag- en avond horeca) is in het vigerende bestemmingsplan zowel in het kernwinkelgebied als in de alle aanloopstraten toegestaan. De aanloopstraat waar geen horeca is toegestaan is de Hoofdstraat tussen de Haven en de Brouwerlaan. Omdat hier al horeca gevestigd is, willen we hier nieuw vestiging ook toestaan.

Er is een aantal panden in woonstraten met een bedrijfs-, detailhandels- en kantoorbestemming, welke na eventuele bedrijfsbeëindiging omgezet kunnen worden naar een woning of woonwerk eenheid met de maximale milieucategorie 2. Bestaande rechten blijven gehandhaafd.

2.1 *Past niet in provinciaal beleid*

Op basis van de Verordening Ruimte (artikel 8, tweede lid) mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden mogelijk gemaakt op de bedrijventerreinen. Een uitzondering betreft woningen behorende bij woonwerk eenheden op bedrijventerreinen waar maximaal milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan en die niet binnen de invloedssfeer liggen van (delen van) bedrijventerreinen waar bedrijven in een hogere milieucategorie zijn toegestaan. Alle bedrijventerreinen in Hillegom staan bedrijven met milieucategorie 3.1 of hoger toe, waardoor het positief bestemmen van nieuwe bedrijfswoningen niet mogelijk is.

De eerder door de gemeenteraad of het college aangewezen en mogelijk gemaakte bedrijfswoningen blijven bestaan.

2.2 Meer levendigheid en toename gebruiksmogelijkheid

Af en toe komen er verzoeken binnen om op het bedrijventerrein Treslong een maatschappelijke functie te vestigen, zoals een HOED-(Huisartsen-onder-één-dak)praktijk of een fysiotherapeut. Soms konden die al worden toegestaan op basis van het Afwijkingenbeleid kruimelgevallen. Nu wordt dit beleid integraal opgenomen in het bestemmingsplan.

2.3 In 2014 wordt onderzoek gedaan naar mogelijke ontwikkeling naar woningbouw.

In het collegewerkprogramma is opgenomen dat er in 2014 een onderzoek wordt uitgevoerd naar transformatie bedrijfsterrein Hillegommerbeek in woningbouwlocatie. Het resultaat is een haalbaarheidsonderzoek. Ook de ontwikkelingen van 'Hillegom Noord' zijn nog te onzeker. Met het conserverend bestemmen blijven bestaande rechten gelden en kunnen de bedrijven de huidige bedrijfsvoering voortzetten, maar er worden geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden geboden.

2.4 De Structuurvisie Hillegom spreekt van vrijwillige verplaatsing transportbedrijven naar A4 Zone West.

'Er wordt naar gestreefd om de transportbedrijven op vrijwillige basis te laten verplaatsen naar de A4-zone, waarna de vrijkomende locaties worden ingevuld met andere bedrijvigheid al dan niet gecombineerd met wonen (op Hillegommerbeek en Horst ten Daal, dat daarmee ook direct wordt geïntensiveerd) of met woningbouw of intensieve dienstverlening (in de buurt van het station).' (Structuurvisie Hillegom 2008).
Door de transportbedrijven specifiek te bestemmen, kunnen zij wel opereren, maar worden geen nieuwe uitbreidingsmogelijkheden geboden. Bestaande rechten blijven bestaan.

2.5 De “Staat Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen” volgens VNG-uitgave bij de bestemmingsplannen opnemen, zodat meer soorten bedrijven zich op de bedrijventerreinen kunnen vestigen, dan nu het geval is.

In de bestaande bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen is nog een oude Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, die niet meer toereikend is.

De “Staat Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen” welke is opgenomen in de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering 2008” wordt door veel gemeenten gehanteerd en biedt vestigingsmogelijkheden voor meer soorten bedrijven, die in een bepaalde milieucategorie vallen.

Kanttekeningen

De “vrijheid” die in een bestemmingsplan kan worden geboden, loopt wel tegen een aantal praktische bezwaren aan:

- a. milieuhinder (te ruime bedrijvenbestemmingen)
- b. verplichting van een exploitatieplan (het toestaan van nieuwe functies leidt tot verplicht exploitatieplan)
- c. planschade (te veel vrijheid kan leiden tot planschade voor omwonendenburen, die ze op de gemeente kunnen verhalen omdat ze in hun bestaande rechten worden aangetast).
- d. het ontstaan van ongewenste functies (wonen op bedrijventerrein, detailhandel op bedrijventerreinen)
- e. parkeermogelijkheden.

Bij de opstelling van de bestemmingsplannen worden de vigerende bestemmingsplannen (bestaande rechten) als uitgangspunt genomen. Op onderdelen wordt bekeken waar verruiming mogelijk is, zonder te raken aan de geformuleerde bezwaren. Dat betekent dat slechts beperkt extra vrijheid kan worden geboden.

Aandachtspunten

Hoe de voorgestelde verruimingen op te nemen in de bestemmingsplannen?

Hoe bepaalde verruimingen van de vigerende bestemmingsplannen worden mogelijk gemaakt in de nieuwe bestemmingsplannen, wordt gezien bij het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen.

Gedacht kan worden aan:

- a. Het direct bij recht mogelijk maken in het bestemmingsplan
- b. Afwijkingsregels (algemeen en bestemmingsspecifiek)
- c. Uitwerkingsregels
- d. Wijzigingsbevoegdheden

Afwijkingenbeleid Kruimelgevallen

Dit beleid biedt (onder andere) de volgende voorwaarden om wijziging gebruik van bouwwerken in het bestemmingsplan toe te staan:

- binnen de bebouwde kom;
- maximaal bruto vloeroppervlak is 1.500 m²;
- de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie;
- de activiteiten mogen geen detailhandel, horeca of exploitatie van een seksinrichting betreffen.

Het Afwijkingenbeleid Kruimelgevallen is vastgesteld door het college op 7 oktober 2010 en wordt verwerkt in de nieuwe bestemmingsplannen. Dit is ook al gebeurd bij de bestemmingsplannen Elsbroek en 't Zand.