



Gemeenteraad Hillegom  
Postbus 32  
2180 AA HILLEGOM

Ons kenmerk : Z-13-15293\1.2. Post Uit\28528

Datum : 14 FEB. 2013

Onderwerp : Herziening bestemmingsplan De Polders,voortgang en planning

**RAAD**

**GEMEENTE HILLEGOM**

Nummer :

Datum : 14 FEB. 2013

Route : afgedaan

--	--	--	--

Geachte leden van de raad,

Op 30 augustus 2012 heeft uw raad voor het gebied De Polders een voorbereidingsbesluit genomen. Daarnaast heeft u op 20 september de discussienota Bestemmingsstrategie (opgesteld door buro SRO) vastgesteld. Uitgangspunt was op dat moment om voor het gebied een bestemmingsplan vast te stellen.

Met deze brief informeren wij u over de voortgang en de planning in de komende periode.

### **Geen duidelijkheid over de Duinpolderweg**

De ruimtelijke procedure zou daadwerkelijk kunnen starten zodra er duidelijkheid zou zijn over de voorkeurstracés van de Duinpolderweg. Eind vorig jaar bleek dat de duidelijkheid over de Duinpolderweg nog geruime tijd op zich laat wachten. Wij hebben daarom nader advies gevraagd aan buro SRO (zie bijlage). SRO concludeert dat een beheersverordening een geschikt instrument is dat bovendien goedkoper en sneller is dan een bestemmingsplan. Dit heeft er toe geleid dat wij nu een beheersverordening voorbereiden.

### **Wat is een beheersverordening?**

Een beheersverordening is een conserverende planologische regeling. Dit kan de planologische regeling conform het nu vigerende bestemmingsplan zijn of een planologische regeling die de huidige, feitelijke situatie vastlegt, ook als deze in strijd is met het bestemmingsplan.

In de beheersverordening kunnen geen projecten worden opgenomen die nog in ontwikkeling zijn, zoals de Duinpolderweg en manege Hillegom.

De beheersverordening, zoals wij die nu voorbereiden, zal zich laten lezen als een bestemmingsplan.

### **De procedure**

De procedure om tot een beheersverordening te komen is wettelijk niet vastgelegd en daarom eenvoudig in te richten. Een beheersverordening is een algemeen verbindend voorschrift. Er zijn daarom geen mogelijkheden voor zienswijzen, bezwaar en beroep.



Ook is er geen vooroverleg met betrokken overheidsinstanties nodig. Wij willen daarom starten met een zorgvuldige inventarisatie van de huidige bestaande situatie. Ook wordt er voldoende gelegenheid geboden voor inspraak.

Wij hebben de intentie om de beheersverordening aan te bieden voor vaststelling in de raad van 13 juni 2012.

#### Planning op hoofdlijnen

Inventarisatie	februari
Inventarisatielijst te visie	laatste week februari
Op stellen concept verordening	maart
Concept ter visie, inloopavond, ontwerp	april
College, raad uitwisseling	mei
Vaststelling	juni

De beheersverordening als planfiguur is relatief nieuw. Wij kunnen ons voorstellen dat u over het planfiguur nadere informatie wenst. Op uw verzoek organiseren wij graag een aparte informatiebijeenkomst.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar, Freek Atsma, team Ruimtelijke Ontwikkeling, telefoon 06 53965978, [f.atsma@hillegom.nl](mailto:f.atsma@hillegom.nl)

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders



ing. G.P. van Lierop  
Secretaris



J. Broekhuis  
Burgemeester

Bijlage(n): Strategiememo SRO

Buro SRO B.V.  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V.

## Strategiememo

aan: Freek Atsma  
van: Jeroen van Nuland  
datum: 21 januari 2013  
betreft: Bijstelling adviesnota

### Inleiding

Op 20 september 2012 heeft de gemeenteraad van Hillegom de discussienota bestemmingsstrategie vastgesteld. Deze discussienota bevat een analyse van het totale grondgebied van Gemeente Hillegom. De analyse doet, per te onderscheiden deelgebied, een uitspraak over de meest wenselijke manier van bestemmen.

Specifiek voor het deelgebied De Polder is in de discussienota gesteld dat een bestemmingsplan de meest geëigende planvorm zou zijn. Inmiddels is er aanleiding om dit advies te herzien. In deze strategiememo wordt hierop uitvoerig ingegaan en wordt een nieuwe afweging gemaakt voor wat betreft de meest passende planvorm.

Daarnaast wordt in deze memo een beknopte procesaanpak en productvoorstel opgenomen welke input is voor een offerteaanvraag richting verschillende adviesbureau's welke de gemeente Hillegom kunnen ondersteunen in het daadwerkelijk opstellen van een nieuw planologisch kader.

### Aanleiding tot bijstellen advies

Voor het deelgebied De Polders is gesteld dat een bestemmingsplan de beste planvorm zou zijn. Aanleiding voor dit advies was het volgende:

1. In het nieuwe planologische kader zou ruimte geboden moeten worden aan de realisatie van zogenaamde GOM-woningen;
2. Afhankelijk van de besluitvorming omtrent een mogelijke verbinding tussen de N206 en de A4 zou dit nieuwe wegdeel planologisch ingepast moeten worden;
3. De toenmalige landelijke inzichten betreffende een beheersverordening waren van dien aard dat een beheersverordening geen geschikt planinstrumenten werd bevonden voor een 'buitengebiedplan'.

De hedendaagse inzichten en kennis omtrent de voortgang in planvorming dragen er aan bij dat tot een bijstelling van het advies gekomen moet worden.

Ten aanzien van het eerste punt. In regionaal verband is de Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied opgesteld. Onderdeel van deze Kadernota is een set Modelregels. Uit de Kadernota en de Modelregels is ter herleiden dat invulling aan de realisatie van GOM woningen veelal plaatsvindt in een autonoom planproces. Dit omdat enkel op deze wijze een adequate invulling gegeven kan worden aan de verplicht te sluiten anterieure overeenkomst met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij. Nu deze dynamiek ondergebracht wordt in een autonoom planproces vervalt dit eerste

**BURO**
**SRO**

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

 't Goylaan 11  
 3525 AA Utrecht  
 030 2679198  
 buro-sro.nl

argument als onderbouwing voor een te maken keuze voor het opstellen van een bestemmingsplan voor het plangebied De Polders.

Ten aanzien van het tweede punt kan opgemerkt worden dat de planvorming nog niet in een dussdanig stadium is dat er sprake is van een definitieve tracékeuze. Van inpassing van het nieuwe wegdeel in een bestemmingsplan voor het gehele plangebied is daarmee geen sprake. Het wegdeel zal ondergebracht worden in een afzonderlijk bestemmingsplan of provinciaal inpassingsplan. Dit dynamische plandeel vervalt daarmee en tevens daarmee als onderbouwing van de keuze voor een bestemmingsplan voor het gehele plangebied.

Anderzijds brengt het uitblijven van een tracékeuze met zich mee dat planologische ontwikkelingen binnen het zoekgebied van het wegdeel en de daarbij behorende onderzoekzone in het kader van de Wet geluidhinder in zekere zin onwenselijk zijn. Nieuwe ontwikkelingen, zoals de realisatie van bijvoorbeeld een GOM woning of grootschalige uitbreidingen van zittende agrarische bedrijven, kunnen de nog te maken tracékeuze en de daarop volgende realisatie bemoeilijken. Dit argument brengt met zich mee dat voor het plangebied een planfiguur welke geen of beperkte ruimte geeft voor nieuwe ontwikkelingen binnen de zoekgebieden te prefereren is boven een planfiguur welke ruimte geeft aan dynamiek binnen het plangebied.

Ten aanzien van het derde punt. Bij de opstelling van het eerdere advies is in eerste instantie uitgegaan van de VNG-uitgave handreiking Beheersverordening Wro (september 2011). Inmiddels hebben verschillende gemeenten geëxperimenteerd met het planfiguur Beheersverordening. Uit deze experimenten is gebleken dat op verschillende manieren invulling gegeven kan worden aan een beheersverordening voor het buitengebied. Het meest extreme voorbeeld is de beheersverordening van de gemeente Zundert. Deze beheersverordening verwijst middels een eenvoudige bepaling door naar het voorliggende vigerende bestemmingsplan als kader. Over deze invulling is veel discussie. Een meer geaccepteerde planvorm is gekozen in Papendrecht. In deze verordening zijn middels te onderscheiden besluitvlakken regels toegekend aan verschillende delen en deeltjes van het plangebied. Op deze wijze laat de verordening zich lezen als een bestemmingsplan maar kent deze wel de procedurele voordelen van een beheersverordening.

Concluderend kan gesteld worden dat meer dynamiek ondergebracht kan worden in een beheersverordening dan voorzien. Wel dient opgemerkt te worden dat deze dynamiek niet zover kan gaan dat men spreekt over functieverandering.

#### **Tijdsaspect**

Bestemmingsplan De Polders dateert uit oktober 2000. Daarmee is het plan toe aan herziening. Gezien de invoeringwet behorende bij de Wet ruimtelijke ordening ligt de 'deadline' voor het afronden van deze herziening in juli 2013. Uitgaande van een regulier planproces met voorontwerpfase en ontwerpfasen kan gesteld worden dat de termijn van juli 2013 niet gehaald zal gaan worden. Vorenstaande brengt met zich mee dat het heffen van leges voor verstrekte diensten zoals omgevingsvergunningen op grond van het 'verouderde bestemmingsplan' niet meer mogelijk zal zijn. Om deze bevoegdheid veilig te stellen is het wenselijk te beschikken over een actuele planfiguur in juli 2013.

### **Een beheersverordening als oplossing ?**

Een beheersverordening biedt de oplossing voor de tijds-klem die inmiddels is ontstaan vanwege het ontbreken van een actuele regeling. Met een beheersverordening heeft de gemeente tijdig een planologisch kader op grond waarvan leges kunnen worden geheven.

Uitgangspunt voor een beheersverordening is wel dat deze van toepassing is op een laag dynamisch gebied. Gezien het gestelde bij het eerste en tweede punt kan beargumenteerd worden dat er sprake is van een relatief laag dynamisch gebied en tevens dat deze lage dynamiek gezien de lopende tracékeuze zelfs, vanuit strategisch oogpunt, wenselijk is.

Een beheersverordening kan ook dienen als 'tussenstation' of 'opmaat' voor een nieuw bestemmingsplan en enkel opgesteld worden om de termijn van juli 2013 te halen. Meerdere gemeenten gebruiken de beheersverordening op deze strategische wijze en benoemen dit ook expliciet in de verordening.

### **Nieuwe ontwikkelingen**

Een eventuele beheersverordening kan geen invulling geven aan nieuwe ontwikkelingen, zoals de realisatie van een GOM-woning, of de inpassing van een nieuwe weg. Hiervoor zal een zelfstandige planologische procedure voor doorlopen moeten worden. Een beheersverordening verzet zich er niet tegen dat een dergelijke procedure doorlopen wordt. Het gebied wordt met een beheersverordening daarmee niet op slot gezet. Voor particuliere initiatieven, zoals de realisatie van een GOM-woning, kan ervoor gekozen worden deze onder te brengen in innovatieve planfiguren zoals bijvoorbeeld een 'kwartaalplan'. Hierbij wordt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met regelmaat, bijvoorbeeld elk kwartaal of half jaar, vanuit de gemeente één planprocedure opgestart om deze ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken. Daarmee wordt de juridisch-planologische last voor een particulier beperkt.

### **Advies planfiguur**

Indien de wens bestaat de 'deadline' van juli 2013 te halen is de beheersverordening de aangewezen planfiguur. Niet alle gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, zoals voorzien in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport, kunnen doorvertaald worden naar een beheersverordening. De beheersverordening kan opgesteld worden als 'opmaat' voor een nieuw bestemmingsplan of als laag dynamisch raamwerk waarbinnen met zelfstandige planprocedures (postzegel bestemmingsplannen, uitgebreide omgevingsvergunningen, of kwartaalplannen) ontwikkelingen ingepast worden.

### **Doorkijk in planvorm**

Voor het plangebied De Polders wordt geadviseerd een verordening op te stellen welke recht doet aan bestaande bouwrechten. Planologische mogelijkheden ten behoeve van functieverandering, artikel 22 van het nu geldende plan, zullen hierbij komen te vervallen. Gelet op het uitblijven van meerwaarde in de praktijk zal het laten vervallen niet problemen leiden. De Modelregels vanuit de regio kunnen als vertrekpunt voor een op te stellen verordening dienen met de kanttekening dat deze in flexibiliteit wel summierder zullen zijn.

Omdat de beheersverordening gezien kan worden als een opmaat naar (een) nieuwe nog op te stellen planologische regeling(en) wordt geadviseerd in het kader van de verordening een gedegen gebiedsinventarisatie op te stellen. Deze inventarisatie is daarmee ook de basis waarmee op termijn een nieuw bestemmingsplan kan worden opgesteld. Bovendien kunnen situaties die strijdigheden kennen met de huidige regelgeving, op basis van deze inventarisatie, middels de beheersverordening voorzien worden van een adequate juridische regeling. Daarnaast heeft deze inventarisatie ook als groot voordeel dat intern minder raadpleging hoeft plaats te vinden van de verschillende bouwdoSSIers en het grote aantal bestemmingsplannen, postzegelplannen, wijzigingsplannen en verleende vrijstellingen om een beeld te krijgen wat nu toegestaan is binnen het plangebied. Als laatste kan de inventarisatie ook in proces gebruikt worden om invulling te geven aan de inspraak op de beheersverordening.

Een beheersverordening is vormvrij, daarmee staat de wijze van invulling vrij. Geadviseerd wordt te werken met een functiekaart welke als bijlage aan de beheersverordening kan worden toegevoegd. De functiekaart kan vormgegeven worden als een verdere uitwerking van de uitgevoerde inventarisatie. Aan deze verschillende functies op de functiekaart kunnen vervolgens regels gekoppeld worden. Op deze wijze lijkt de verordening in voorkomen op een bestemmingsplan en is daarmee als planfiguur meer herkenbaar voor burgers, bestuur en plantoetsers.

#### **Planproces**

De planprocedure voor een beheersverordening is vormvrij. Hieronder wordt een voorstel gedaan om invulling te geven aan het planproces. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat besluitvorming voor juli 2013 dient plaats te vinden.

Januari	offerte uitvraag
Februari	opdrachtbevestiging, startoverleg, gebiedsinventarisatie
Maart	bespreken gebiedsinventarisatie, opstellen beheersverordening (plus aanpassingsronde)
April	inloopavond m.b.t. gebiedsinventarisatie en concept beheersverordening
Mei	afronden beheersverordening
Juni	besluitvorming raad.