ONTWERP

Masterplan

Hillegom Noord

27 mei 2013

COLOFON

PROJECT

Masterplan Hillegom Noord

Gemeente Hillegom

projectnummer: SR11096

INITIATIEFNEMER

Gemeente Hillegom

OPSTELLER

Buro SRO

‘t Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T (030) 2679198

E info@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

27 mei 2013 ONTWERP

Inhoud

Inleiding 7

Opgave 7

Leeswijzer 7

Context 11

Kadernota 11

Ruimtelijke context 12

Eigendommen en ontwikkelingen 15

Masterplan 21

Groen 23

Water 25

Ontsluiting 27

Velden 29

Fasering 32

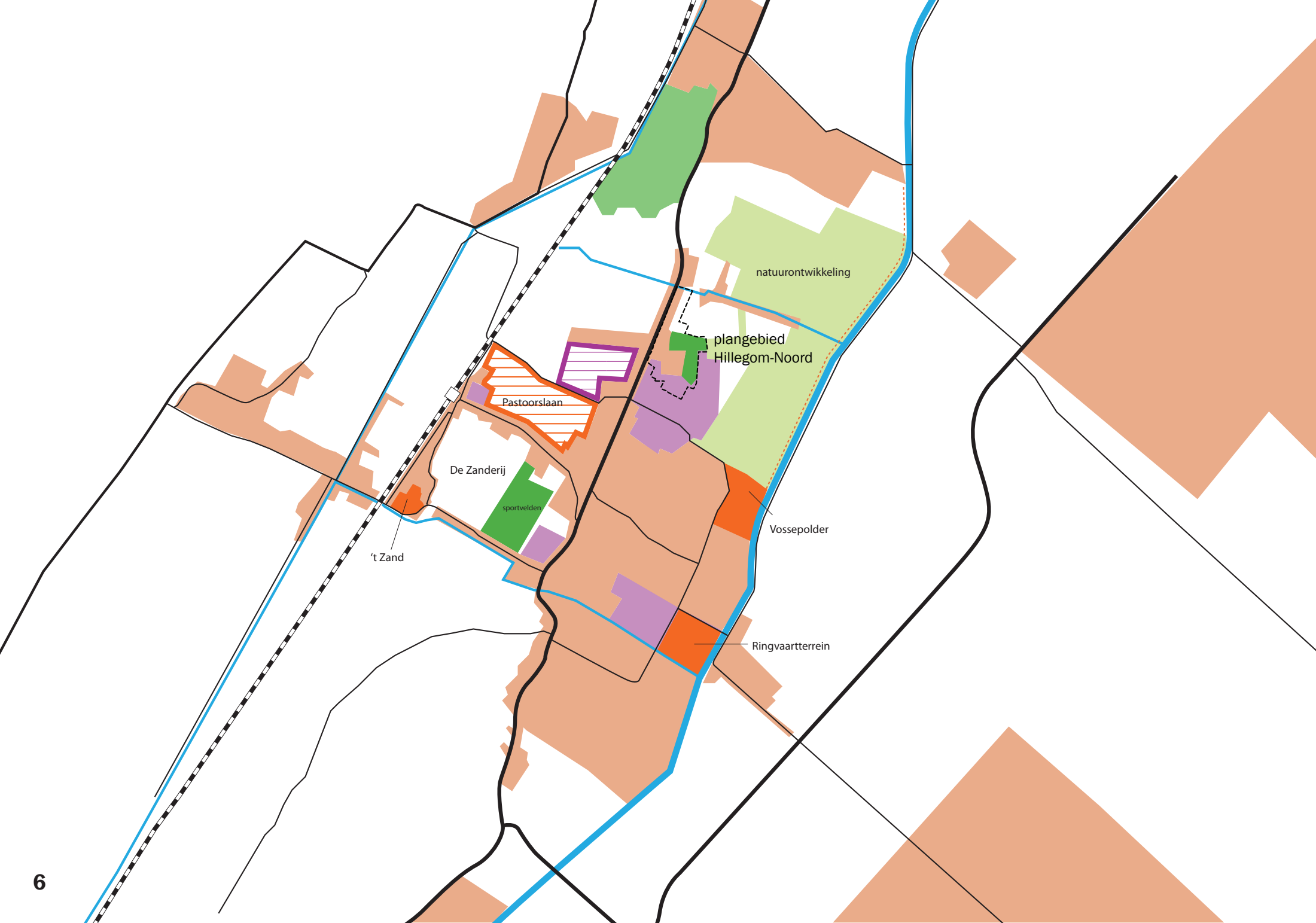
Vervolg 39

Supervisie 39

Beeldkwaliteitplan 39

Talmastraat

Inleiding


natuurontwikkeling
plangebied
Hillegom-Noord
Pastoorslaan
De Zanderij
sportvelden
't Zand
Vossepolder
Ringvaartterrein

Inleiding

Opgave

Aan de noordrand van Hillegom ligt een bijzonder gebied, dat zich kenmerkt door verschillende functies die naast elkaar bestaan. Bedrijventerrein Horst ten Daal, de woningen van Patrimonium en de sportvelden van (voormalig) voetbalvereniging SIZO maken het tot een gemengd, maar ook gefragmenteerd gebied. Bij diverse eigenaren in het gebied zijn planontwikkelingen gaande. Zo is Stek bezig met renovatie en vervangende nieuwbouw van de woningen in Patrimonium. De gemeente wil woningbouw gaan realiseren op de sportvelden, maar is daarvoor nog afhankelijk van instemming van de provincie Zuid-Holland. Lommerse Uitendaal wil het bedrijf uitbreiden, als er voldoende uitbreidingsmogelijkheden worden gevonden op de noordelijke locatie komt de oude bebouwing op de zuidelijke locatie bij Patrimonium vrij voor herontwikkeling. Van der Kwaak overweegt het transportbedrijf te stoppen en de locatie te herontwikkelen. Een definitieve keuze is nog niet gemaakt. Daarnaast zijn er nog diverse eigenaren die denken over planontwikkeling. Om tot een goede integrale ruimtelijke invulling te komen, is onderliggend Masterplan opgesteld. Om hiertoe te komen zijn de ambities van de verschillende partijen uitgesproken en ontstaat de mogelijkheid om het gebied te transformeren naar een aantrekkelijk woon- en werkgebied. Het Masterplan gaat echter verder dan een pure optelsom van de individuele ambities en ontwikkelingen. Doel is om een samenhangend ruimtelijk beeld te creëren met bijzondere aandacht voor de overgangen van wonen naar werken en de openbare ruimte. Het Masterplan is opgesteld in samenwerking met en in opdracht van de partijen in het gebied waarbij herontwikkelingen en veranderingen binnen afzienbare tijd kunnen gaan spelen, te weten, Stek, Van der Kwaak, Pigeon, Stag, Van der Prijt, Lommerse Uitendaal, Berg, de Winter en de gemeente Hillegom.

Leeswijzer

Dit Masterplan bestaat uit vier hoofdstukken. Na de inleiding is in het tweede hoofdstuk de context beschreven. Deze bestaat uit een beschrijving van het voortraject, een beknopte ruimtelijke analyse van het gebied en een overzicht van de deelnemende partijen. Het derde hoofdstuk is een beschrijving van het Masterplan, waarin duidelijk wordt hoe de ruimtelijke samenhang in het gebied tot stand komt en hoe zaken als water, verkeer, parkeren etc. worden opgelost en verdeeld worden over de verschillende deelnemende partijen. Ook is weergegeven hoe de ontwikkeling gefaseerd uitgevoerd kan worden. Hiervoor is een aantal scenario's weergegeven. In het vierde hoofdstuk is het vervolg van de totstandkoming van de herontwikkeling beschreven.

◂ Ligging plangebied binnen de gemeente

watergang naast de Vlietstraat

Context

luchtfoto met plangebied

achterpad bij de Talmastraat

Weeresteinstraat

hoek Patrimoniumstraat Weeresteinstraat

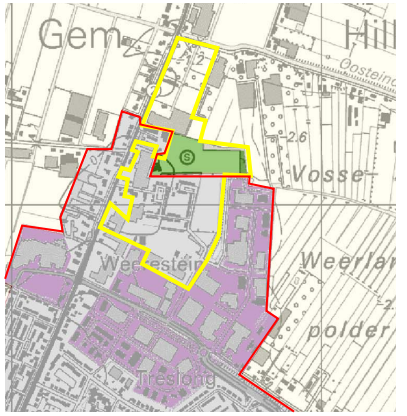
Context

Kadernota

Op 1 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Hillegom de Kadernota Hillegom Noord vastgesteld. De kadernota is opgesteld om een kader te stellen waarmee bij aanvang van het ontwikkelingstraject rekening gehouden moet worden. Hierbij zijn de relevante provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders-en aspecten in beeld gebracht en de consequenties voor de locatie verwoord.

Belangrijkste conclusies uit de kadernota zijn:

- Aanpassing rode contour uit de Provinciale Structuurvisie. De gemeente heeft in een zienswijze aangegeven dat ook de noordelijke sportvelden binnen de bebouwingscontour moeten gaan vallen om het uitplaatsen van de sportvelden (financieel) haalbaar te maken. Op het kaartje rechtsonder is de huidige bebouwingscontour uit de Provinciale Structuurvisie aangegeven. Gedeputeerde Staten stellen voor in te stemmen met het opnemen van de noordelijke sportvelden.
- De woningen buiten de rode contour aan de Weeresteinstraat worden de zogenaamde Greenportwoningen. De initiatiefnemer zal een overeenkomst met het GOM moeten sluiten waarin de financiële afdracht is bepaald. Indien woningbouw onder deze voorwaarden niet mogelijk blijkt, is uitbreiding van Lommerse Uitendaal op eigen terrein niet uitgesloten (binnen de voorwaarden van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport)



uitsnede Verordening Ruimte uit 'Visie op Zuid Holland (provinciale structuurvisie) 2-1-2012 (plangebied in geel, bebouwingscontour in rood)

Overige aandachtspunten uit de kadernota voor de uitwerking van het Masterplan:

- Stedelijk Waterplan: lange duiker nabij Lommerse Noord aanpakken en overleg met waterbeheerder over de watercompensatie;
- Hillegoms Verkeers- en vervoersplan: voldoen aan de normen van het CROW;
- Groenbeleidsplan: bestaande groene elementen zoveel mogelijk handhaven;
- Welstandnota: aandacht voor het behoud van de karakteristiek van het lint en een beeldkwaliteitplan opstellen in samenspraak met de welstandscommissie;
- De gemeenteraad heeft in juni 2011 de visie Groen Genoegen voor de Polders vastgesteld. Ten aanzien van het plangebied heeft dit met name invloed op de relatie en de overgang met het open landschap aan de oostzijde van het plangebied.

Ruimtelijke context

Morfologie

Het gebied heeft een rommelig karakter, door de grote verschillen in bouwvolumes. Aan de westzijde van het lint, de Weeresteinstraat, heeft de bebouwing een regelmatige structuur. Hier bevindt zich voornamelijk woonbebouwing. De oostzijde van het lint laat echter een grote variatie aan volumes zien. Met name de bedrijfsbebouwing van Lommerse Uitendaal heeft een grotere schaal. De bebouwing aan deze zijde van het lint heeft ook een stedelijker karakter doordat ze vaak dichter op de weg staat dan de bebouwing aan de westzijde. Opvallend is de afwijkende en kleinschalige bebouwing van de woonbuurt Patrimonium. Aan de Weerlaan liggen ook weer grotere bedrijfsvolumes.

morfologie

Historische ontwikkeling

Op de historische kaarten van Hillegom verschijnt rond 1917 de eerste bebouwing aan de Weeresteinstraat. In de decennia die volgen komen er steeds meer bouwinitiatieven aan het lint. In 1924 wordt de eerste steen voor Patrimonium gelegd, maar op het kaartbeeld van 1929 is dit nog niet zichtbaar. Op de luchtfoto uit de Tweede Wereldoorlog is de autonome ontwikkeling van Patrimonium goed te zien. Vanaf de jaren ‘70 komt er steeds meer bedrijfsbebouwing aan de Weerlaan en Weeresteinstraat. Patrimonium wordt gaandeweg steeds meer omgeven door bebouwing. In de afgelopen 10 jaar is ook de bedrijfsbebouwing aan de Ampèrestraat tot ontwikkeling gekomen. De sportvelden vormen een groene buffer tussen de nieuwe bedrijven en Patrimonium.

1840

1910

1929

1988

sportvelden vanaf de Vlietstraat

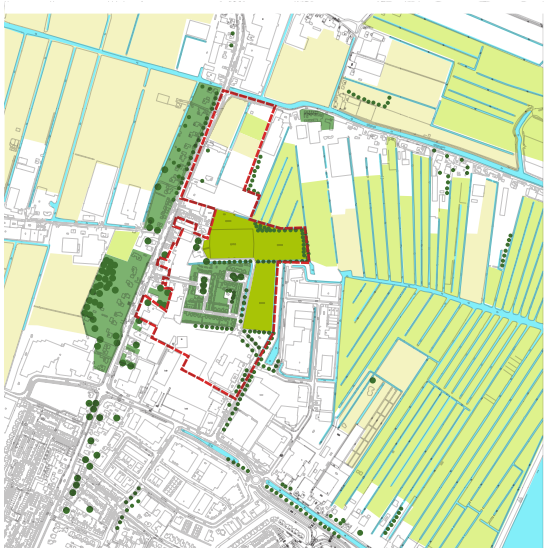
Van der Kwaak vanaf Patrimoniumstraat

Groen

De sportvelden vormen een aaneengesloten groene ruimte bijna geheel omringd door groene wanden van bomen en bossages. Deze ruimte vormt voor de bewoners van Patrimonium een belangrijke kwaliteit. Binnen het woongebied zelf hebben met name de pleinen een groene uitstraling door de volwassen boombeplanting. De westzijde van het lint heeft een groene uitstraling, die met name bepaald wordt door de bomenrij langs de ventweg. Aan de oostzijde van het lint is het groene karakter minder sterk door de diverse bedrijfspanden met verharding ten behoeve van het parkeren. De woonhuizen aan deze zijde hebben vaak wel een groene kavelinrichting. Opvallend is de forse rij populieren langs de Horst ten Daallaan. Hierdoor krijgt de route naar Patrimonium een groen karakter, ondanks dat men via een bedrijventerrein het woongebied binnenkomt. Het perceel van palletbedrijf Meiland is aan de westzijde afgeschermd met hoge populieren.

Verkeer en parkeren

De Weeresteinstraat is de doorgaande route tussen Heemstede, Hillegom en Lisse en is daarmee de belangrijkste ontsluiting in noord-zuid richting. Patrimonium wordt voor autoverkeer via de Horst ten Daallaan ontsloten. Voor langzaam verkeer is er ook een entree aan de Weeresteinstraat (de Patrimoniumstraat). De bedrijven worden via de Weeresteinstraat, de Weerlaan en de Horst ten Daallaan ontsloten. Langs de Weeresteinstraat en de Weerlaan liggen vrijliggende fietspaden. Aan de Weeresteinstraat en Weerlaan liggen twee bushaltes. Er is een grote parkeergelegenheid ten zuiden van de voetbalvelden, aan het einde van de Horst ten Daallaan. Het parkeren voor bewoners van Patrimonium gebeurt in de straten, waarbij met name het parkeren in de Talmastraat problematisch lijkt.



groene tuinen
weiland
akkerbouw / bollen(teelt)grond
sportvelden
bomen

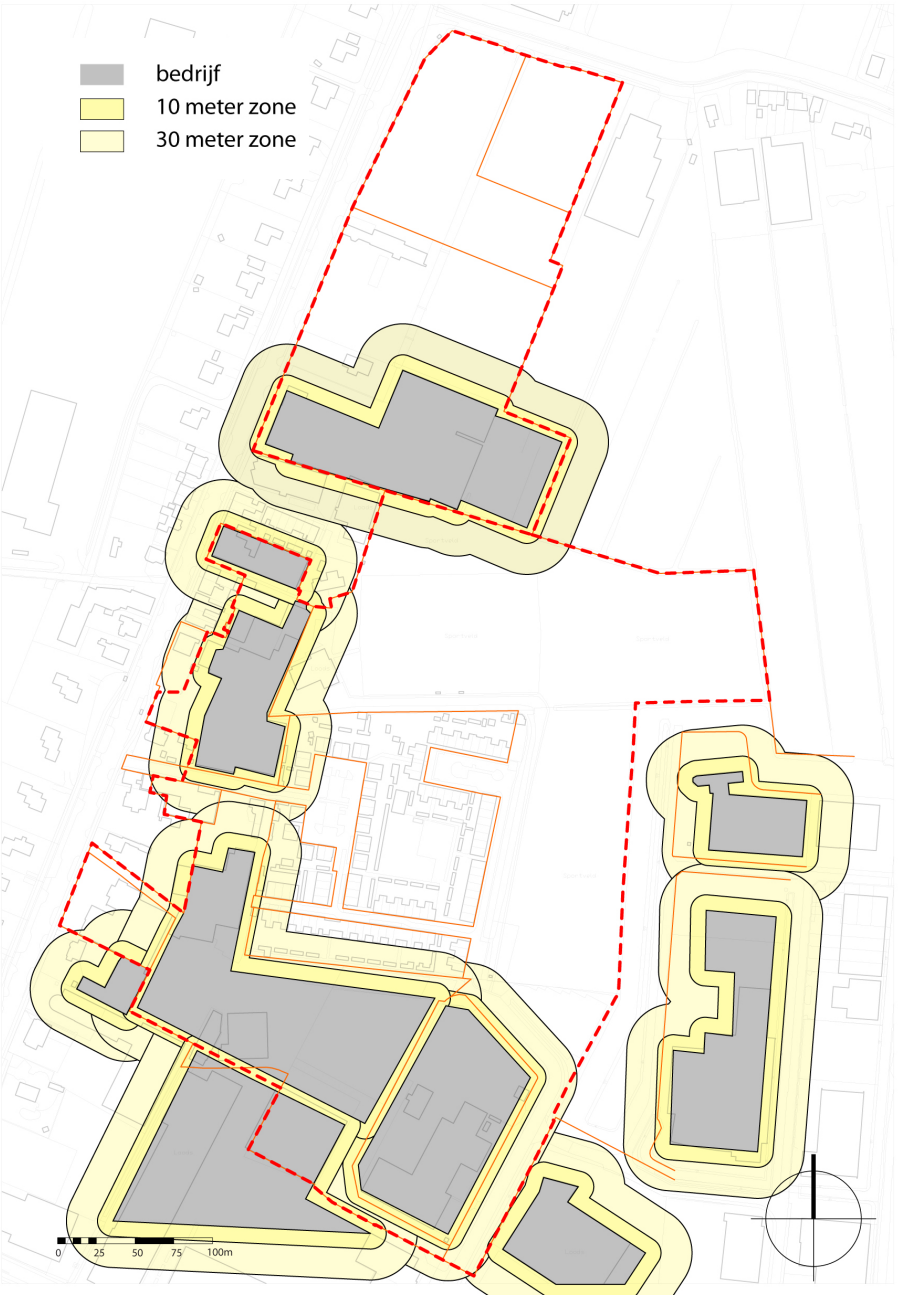
hoofdontsluiting
secundaire ontsluiting
bushalte
vrijliggend fietspad

Milieukwaliteit

Het gebied en zijn omgeving kenmerkt zich als gemengd gebied. Dit geldt voor de zone langs de Weersesteinstraat, als ook voor het bedrijventerrein zelf. De achtergrondwaarde voor geluid is in een gemengd gebied hoger dan dat bij een rustig woongebied mag worden verwacht. De randen met het bedrijventerrein zal als gemengd gebied kunnen worden beschouwd en als zodanig (milieutechnisch) worden beoordeeld. Het gedeelte dat grenst aan de groene zone en het woongebied Patrimonium (sportvelden noordzijde en zuidelijke locatie Lommerse Uitendaal) is duidelijk minder milieubelast door bedrijven. Een milieukwaliteit behorende bij een rustig woongebied is dus niet overal haalbaar en ook niet nodig. De inrichting voor deze gemengde gebieden moet dan ook anders zijn dan dat van een rustig woongebied.

Het realiseren van gevoelige functies, zoals wonen, is mogelijk binnen het plangebied, mits de milieucontouren van de bedrijven gerespecteerd worden. Uiteraard is een goede overgang van bedrijven naar wonen noodzakelijk om een aantrekkelijk woon- en werkgebied te creëren. Aan de zuidelijke zijde van het plangebied wordt gedacht aan bijzondere wooneenheden in combinatie met werkunits op de grens met de bestaande bedrijven. Deze kunnen als buffer tussen woon- en werkgebied fungeren. Op andere plaatsen, aan de oost- en noordzijde, kan juist een groene buffer de overgang markeren.

Door de milieusituatie zijn de ontwikkelingen van elkaar afhankelijk. Doordat er mogelijk binnen het plangebied bedrijvenlocaties getransformeerd worden naar woongebied, verbetert de milieukwaliteit aanzienlijk.



bedrijvigheid in en rondom het plangbied en mogelijke milieucontouren van 10 en 30 meter

Horst ten Daallaan

speeltuin in Patrimoniumbuurt

Patrimoniumstraat

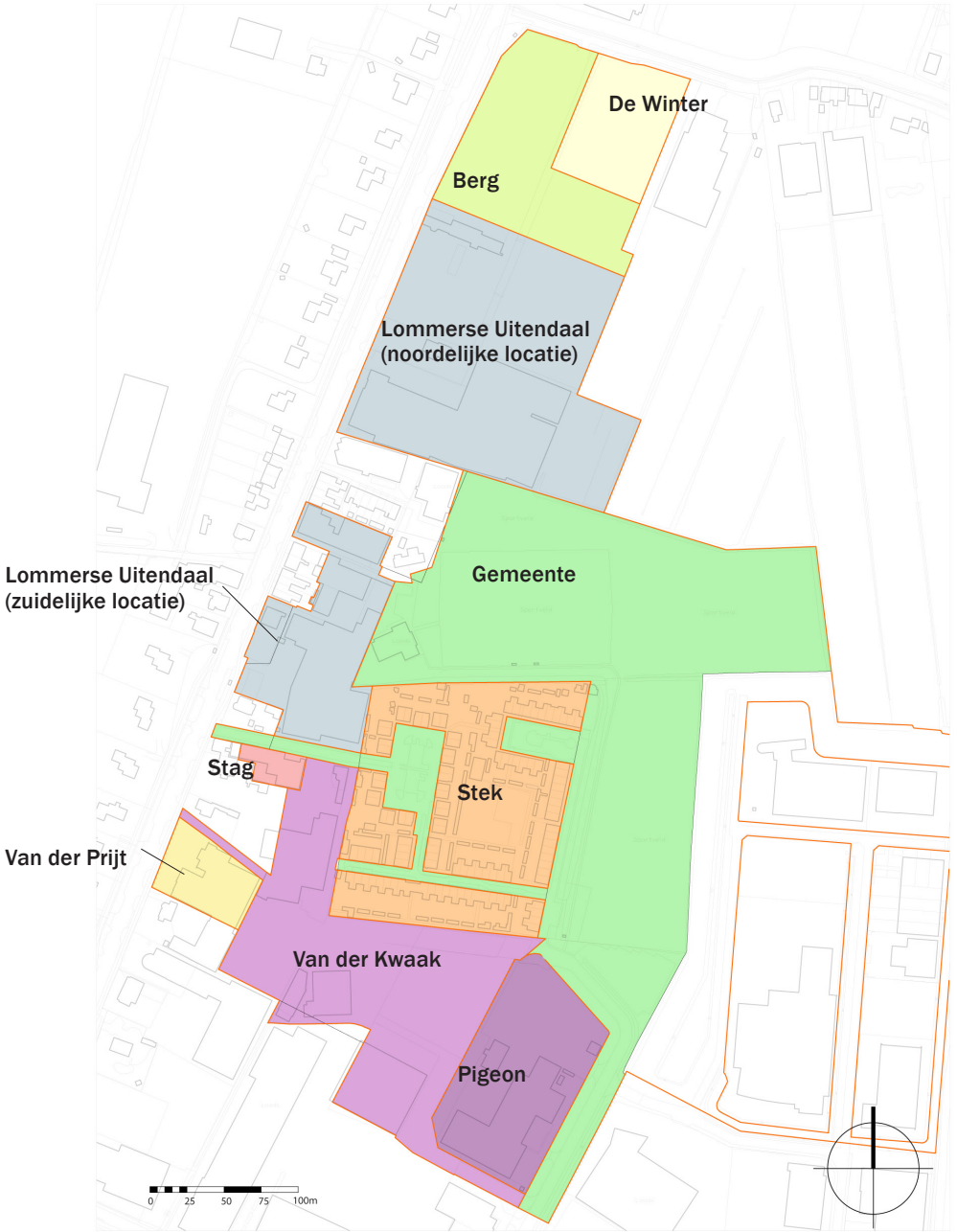
Eigendommen en ontwikkelingen

STEK:

Woningcorporatie Stek zal binnen afzienbare tijd een deel van de woningen van Patrimonium renoveren en deels vervangende nieuwbouw plegen. Dit traject is reeds ingezet en bewoners zijn hierover geïnformeerd. Binnen de woonbuurt is een parkeerprobleem doordat veel auto's in de straat parkeren, op niet formele plekken. Dit probleem is met de vernieuwing rondom het Patrimoniumplein deels opgelost, omdat extra parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. Er wordt in principe voldaan aan de parkeernormering die voor de woonbuurt geldt, maar toch zal er na verwachting, na renovatie en vervangende nieuwbouw, in de praktijk nog steeds een tekort aan parkeerplaatsen zijn. Rondom Patrimonium zijn in principe mogelijkheden om extra parkeren te realiseren op gronden van de gemeente, bijvoorbeeld langs de Van Vlietstraat (mits de watergang verplaatst wordt). Eventueel kunnen ook extra parkeerplaatsen op gronden van andere deelnemenden partijen gerealiseerd worden, mits overeenstemming wordt gevonden tussen de betrokken partijen. Een nader parkeeronderzoek zal moeten uitwijzen hoe groot het parkeertekort is en waar indien nodig dit opgelost kan worden.

GEMEENTE:

De gemeente wil de sportvelden herontwikkelen naar woningbouw. De sportvelden van voormalig Sizo zullen op termijn vrijkomen en worden geconcentreerd op het sportpark Zanderij. In het Speelruimteplan is gesteld dat het Hillegomse voetbal op één locatie moet worden geconcentreerd. In eerder stadium is aangegeven dat voetbalvereniging Sizo tot 2010 op sportpark Weerestein kon blijven spelen. In maart 2009 zijn onder begeleiding van de KNVB gesprekken gestart met de Hillegomse voetbalverenigingen over de gewenste concentratie op één locatie. Sportpark Zanderij is daarvoor in beeld. De KNVB heeft scenario's geschetst voor toekomstige inrichting van dit sportpark bij gebruik door 3 voetbalverenigingen. De scenario's gaan zowel in op gebruik door zelfstandige verenigingen als gefuseerde. Het in de Structuurvisie geraamde aantal inwoners in 2020 is meegenomen in de berekeningen. De scenario's zijn doorgerekend door Grontmij. Op basis hiervan is er in 2020 een geraamde behoefte van zeven wedstrijdvelden. Als er daarvan drie in kunstgras worden uitgevoerd wordt de behoefte aan voetbalcapaciteit volledig gedekt. Dat is in te vullen binnen de grenzen van Sportpark Zanderij. De gemeente heeft een studie laten verrichten naar de financiële haalbaarheid van het verplaatsen van de sportvelden en de herstructurering in de Zanderij. Uit deze studie is gebleken dat met het herontwikkelen van het oostelijke sportveld de verplaatsing gefinancierd kan worden en dat de ontwikkeling van het noordelijke veld de herstructurering van de sportvelden in de Zanderij haalbaar maakt. Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met de planuitwerking van de herinrichting Sportpark Zanderij in Hillegom.



Oppervlaktes eigendommen in m2

De Winter	5.611
Berg	11.392
Lommerse (noord)	26.130
Lommerse (zuid)	10.000
Gemeente	52.506
Stek	19.056
Van der Kwaak	22.965
Pigeon	10.755
Van der Prijt	3.003
Stag	891
Totaal	162.477

Lommerse Uitendaal (zuidelijke locatie)

sportvelden

LOMMERSE UITENDAAL:

Bij Lommerse-Uitendaal leeft de wens om het bedrijf op de noordelijke locatie uit te breiden en zo mogelijk te concentreren, zodat een efficiëntere en modernere bedrijfsvoering kan plaatsvinden en het vrachtverkeer op termijn bij voorkeur via de Oosteinderlaan het terrein kan op- en afrijden. Het deel dat grenst aan de Weeresteinstraat zal transformeren naar bij voorkeur woningbouw, waarbij gedacht wordt aan royale kavels met vrijstaande woningen. Woningen buiten de rode contour worden de zogenaamde Greenport-woningen. De initiatiefnemer zal een overeenkomst met het GOM moeten sluiten waarin de financiële afdracht is bepaald. Indien woningbouw onder deze voorwaarden niet mogelijk blijkt, is uitbreiding van Lommerse Uitendaal op eigen terrein niet uitgesloten (binnen de voorwaarden van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport). De zuidelijke locatie komt, na uitbreiding van het bedrijf op de noordelijke locatie, dan eventueel vrij voor herontwikkeling naar woningbouw. Hierbij wordt gedacht aan vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen.

VAN DER KWAAK, PIGEON, STAG en VAN DER PRIJT:

De bedrijfsvoering op het terrein van Van der Kwaak en Pigeon zal mogelijk binnen afzienbare tijd kunnen worden beëindigd. Dan zal ook deze locatie vrijkomen voor herontwikkeling, mits hier een financieel haalbaar plan te realiseren is. Hierbij wordt met name gedacht aan een combinatie van wonen en werken, zoals een woning met kleine bedrijfshal voor een (startende) ondernemer. Van de Kwaak heeft reeds uitgewerkte ideeën over de invulling van het terrein met woon-werkeenheden. De aangrenzenden percelen van Stag en Van de Prijt kunnen tevens herontwikkeld worden naar woningbouw.

BERG:

De gronden van Berg zullen deels worden verworven voor de uitbreiding van het noordelijke deel van Lommerse Uitendaal. Het deel dat grenst aan de Weeresteinstraat zal transformeren naar bij voorkeur woningbouw, waarbij gedacht wordt aan royale kavels met vrijstaande woningen. Ook voor deze woningen is de GOM-regeling van toepassing. Indien woningbouw onder deze voorwaarden niet mogelijk blijkt, en de gronden van Berg niet door Lommerse Uitendaal vervorwen worden, is uitbreiding van Lommerse Uitendaal op eigen terrein niet uitgesloten (binnen de voorwaarden van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport).

DE WINTER:

Het perceel van de Winter heeft een agrarische bestemming. Mogelijk dat bij verwerving door Lommerse deze locatie gebruikt kan worden voor de uitbreiding en concentratie van het bedrijf op de noordelijke locatie.

eigendommen en m2

Weeresteinstraat

MASTERPLAN

woonveld (uit te werken)
werkveld (uit te werken)
woon-werkveld (uit te werken)
mogelijk stedenbouwkundig accent

hoofdontsluiting (bestaand)
hoofdontsluiting (op te heffen)
secundaire ontsluiting (bestaand)
calamiteitenontsluiting (nieuw)
aansluiting bestaande wegenstructuur
hoofdontsluiting (indicatief)
secundaire ontsluiting (indicatief)
voetpad (indicatief)

groenzone
groene verbinding
bossage
hondenuitlaatstrook (bestaand)

bestaand water
nieuw water
duiker
verbinding water (bestaand of nieuw)

plangrens
kadastrale grens

Masterplan

Het Masterplan voor Hillegom Noord wordt gekenmerkt door een robuust groen-blauw raamwerk waarbinnen de woon- en werkvelden tot ontwikkeling kunnen komen. Dit groen-blauwe raamwerk, dat verweven is met de bestaande groen- en waterstructuren in het gebied, is ingezet om meer samenhang, structuur en woonkwaliteit in het gebied te brengen. De groenzone is als het ware de verbindende structuur tussen de ontwikkelingen. Het vormt de scheiding tussen de deelgebieden maar is tegelijk een waardevolle toevoeging voor de bewoners en bezoekers van het gebied.

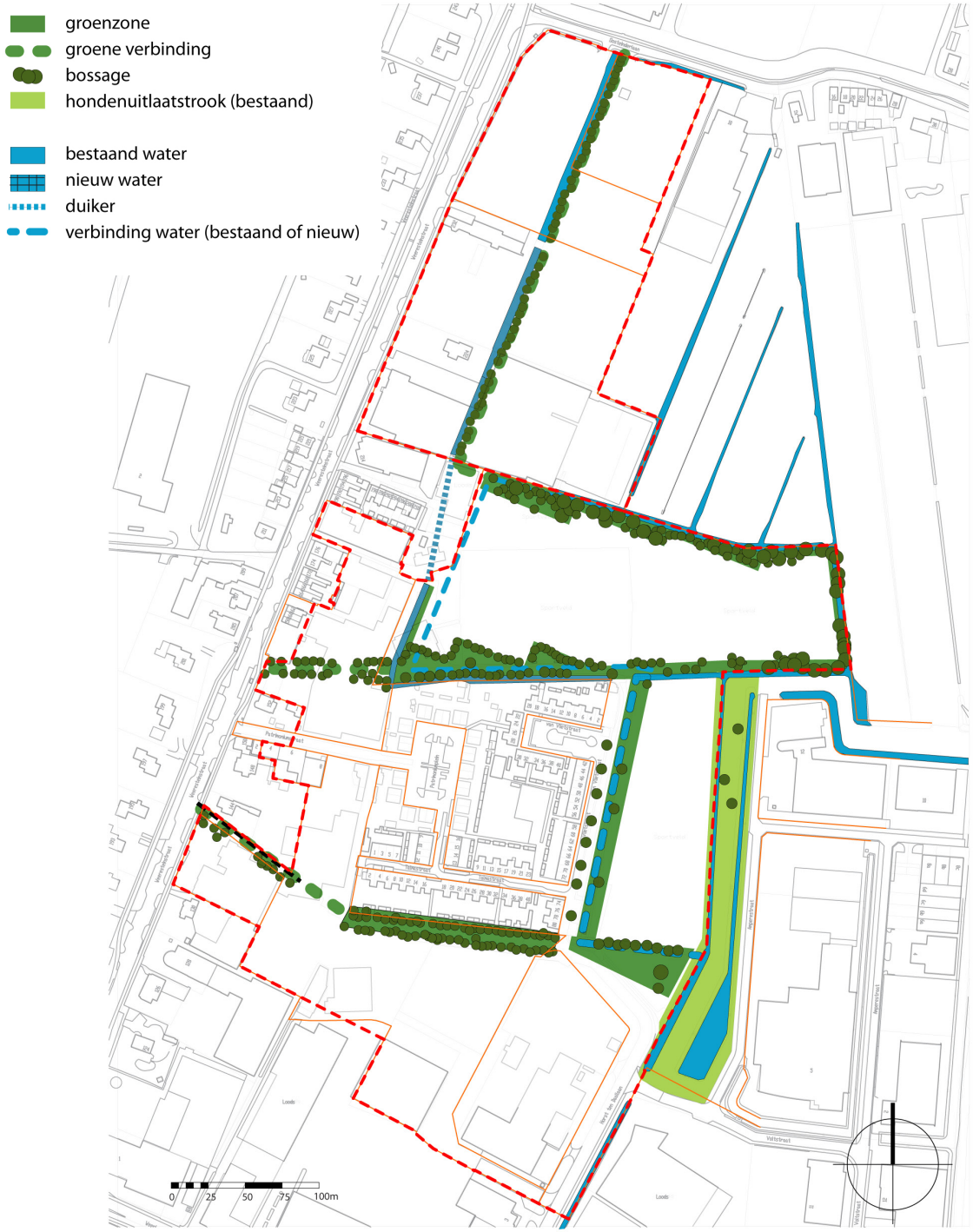
In het Masterplan is ook vastgelegd waar het gebied op de bestaande verkeersstructuur aantakt. De ontsluitingsstructuur bepaald in sterke mate de verkavelingsrichting in het plangebied en versterkt mede de samenhang in het nieuwe woon- en werkgebied. De ontsluitingsstructuren binnen de velden zijn indicatief, maar geven wel aan hoe de gebieden met elkaar verknoopt worden. Bij verdere planuitwerkingen is een goede afstemming over de verkeersstructuur, met name op de overgangen tussen de velden van belang.

De velden kunnen ieder voor zich ontwikkeld worden, dus ook elk met een eigen tijdshorizon. Dat betekent dat wanneer de ene ontwikkeling voorlopig niet tot stand komt, het de andere ontwikkeling niet moet frustreren. De bereikbaarheid moet daarom in elk planstadium gewaarborgd worden. De verkeersstructuur in het Masterplan volstaat daarin. In de fasering wordt daar nog specifiek aandacht aan gegeven.

Om de grondeigenaren in het gebied vrijheid te geven in het te realiseren programma, zodat marktconform gebouwd kan worden, zijn in dit Masterplan bewust geen woningaantallen of dichtheden genoemd. Het Masterplan beschrijft de ruimtelijke kwaliteit, waarbij geldt dat de bebouwing moet aansluiten bij het dorpse karakter van Hillegom en in het bijzonder de woonbuurt Patrimonium. Het Masterplan legt eisen op ten aanzien van het minimaal aantal te realiseren m2 groen en water en het aantal parkeerplaatsen per woning.

In de volgende paragrafen is het Masterplan per thema beschreven, waarin ook de mogelijkheden om eisen ten aanzien van water, groen en sociaal programma uit te wisselen, nader worden toegelicht.

◂ Masterplankaart



Principe groenstructuur Masterplan

Groen

De openbare groengebieden en watergangen vormen tezamen het groen-blauwe raamwerk. Aan de noordzijde bestaat het groene raamwerk uit het versterken van de bestaande houtwal aan de noord- en oostzijde van de huidige noordelijke sportvelden. Deze bossage vormt een natuurlijke afscherming van het gebied met de aan de noordzijde gelegen bedrijven. Deze houtwal heeft tevens een landschappelijke waarde.

De hondenuitlaatstrook, ook aangegeven op de tekening, tussen de Ampèrestraat en zuidelijke sportvelden blijft bestaan. Deze strook zal het karakter van een openbare groene ruimte krijgen door enerzijds een inrichting met meer bomen, waardoor ook een betere buffer tussen woon- en werkgebied ontstaat en anderzijds door het doortrekken van de wandelroutes richting de Weerlaner-polder en het plangebied.

De groenstroken aan de noord- en zuidzijde van Patrimonium krijgen een openbaar karakter en zijn in oost- en westrichting doorgetrokken naar de uitlaatstrook en Weeresteinstraat. Hierbij moeten waardevolle bomen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. De zone is een open groene weide die in breedte varieert van 5 tot ca. 40 meter, waardoor steeds andere plekken en spannende ruimtes ontstaan. Het wandelpad verbindt de verschillende plekken binnen de groenzone met elkaar. In de zone is ruimte voor speelplekken, natuurvriendelijke oevers en bijzondere overgangen van privé naar openbaar. De groenzone is grotendeels omzoomd met beplanting en vormt de natuurlijke overgang naar privaat gebied. Op diverse plekken breekt de beplanting open en zijn er doorgangen naar het woongebied. Hierdoor wordt het openbare karakter van de zone versterkt.

impressie profiel groenstrook (ten noorden van Patrimonium)

referentiebeelden groenzone

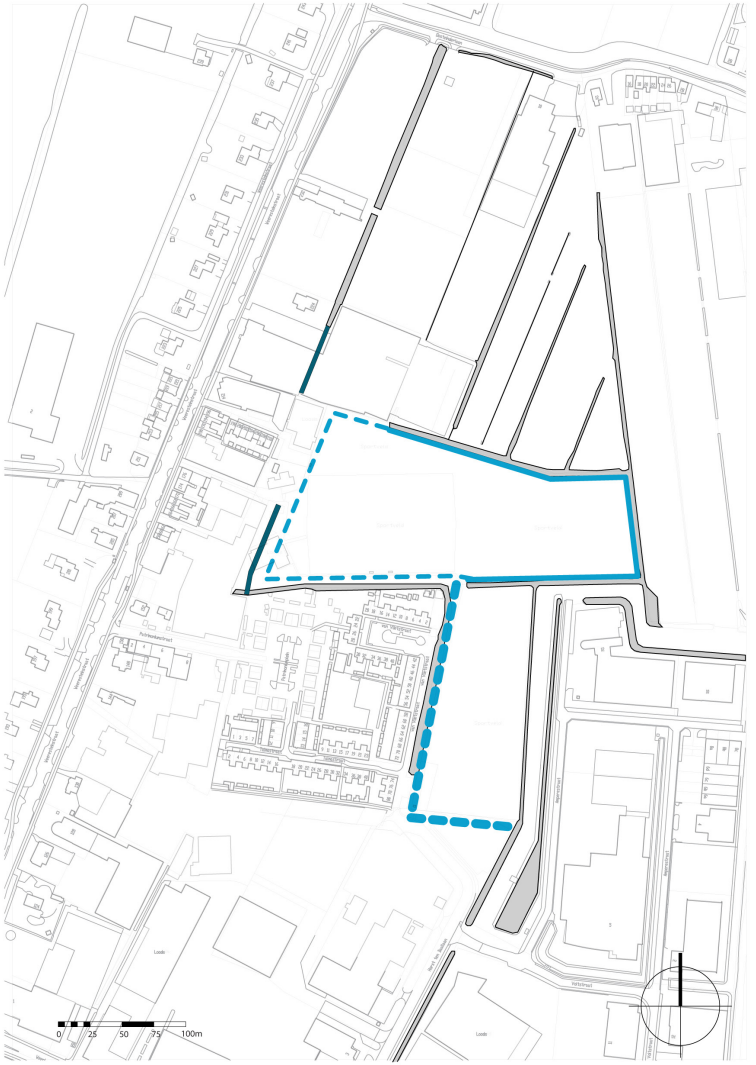
Aan de noordzijde van het plangebied wordt een groene buffer aangelegd tussen de ontwikkeling van Lommerse Noord en de woningbouw aan de Weeresteinstraat. In de profielen van de woonstraten is ruimte voor een groenstrook met bomen.

In de kadernota Hillegom Noord is opgenomen dat moet worden voldaan aan eisen uit het Regionaal Groenprogramma. Hierin is gesteld dat er gewerkt moet worden conform het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw, waarvoor de basisambitie voor groen is gesteld dat per woning of 300 m2 bedrijfsterrein 0,9 boom en 50-75m2 openbaar groen gerealiseerd dient te worden. Om samenhang in het gebied te krijgen is een heldere doorlopende groenstructuur voorgeschreven waarbinnen het openbare groen grotendeels gerealiseerd kan worden. Omdat het aantal te realiseren m2 openbaar groen samenhangt met het aantal te realiseren woningen is op voorhand nog niet te zeggen wat het minimale oppervlake aan openbaar groen is.

Eventuele uitwisseling tussen partijen van het aantal m2 groen en bomen is mogelijk, mits de voorgestelde doorlopende groenstructuur behouden blijft en de normen uit het vastgestelde beleid gehaald worden èn partijen daar onderling overeenstemming over hebben.

huidig watersysteem plangebied
(bron leggerkaart Rijnland)

- kering
- beschermingszone kering
- polderpeil
- boezempeil
- peilvak boezem
- peilvak polder



principe nieuwe waterstructuur

- bestaand water
- boezempeil / polderpeil

verbreden of verlengen bestaande sloot:

- polderpeil
- boezempeil
- mogelijke nieuwe verbinding

referentiebeelden water

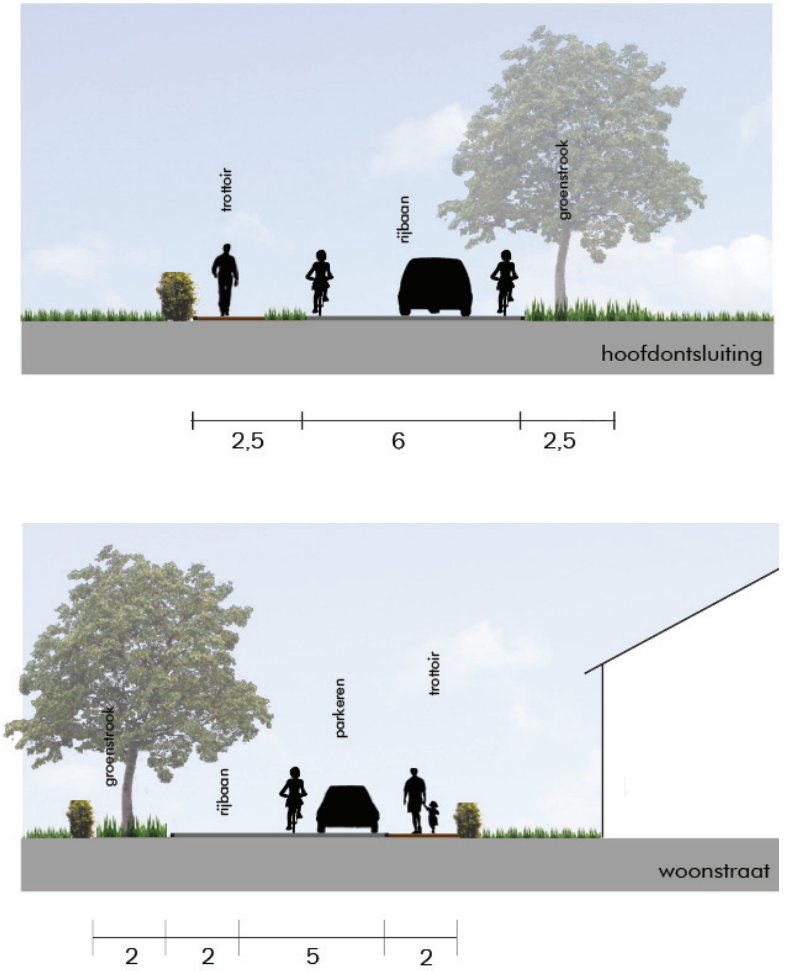
Water

Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of het waterbergend vermogen afneemt moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten te voorkomen. Het hoogheemraadschap van Rijnland, de waterbeheerder in dit gebied, hanteert als vuistregel dat 15% van de extra verharding in het plangebied moet worden gecompenseerd. Omdat grote delen van het plangebied in de huidige situatie verhard zijn (Van der Kwaak, Pigeon, Lommerse en Stag) en andere juist geheel onverhard (sportvelden) is uitwisseling hierin wenselijk. Mits rekening wordt gehouden met de fasering, en eventuele tijdelijk oplossingen voor de waterberging, is dit mogelijk, mits voldaan wordt aan de eisen die Rijnland hieraan stelt. Het streven is om de wateropgave binnen de plangrens op te lossen.

Het plangebied ligt op de scheiding van twee peilvakken. De boezemkering loopt van de watergang op het terrein van Lommerse Noord naar de noordwestpunt van Patrimonium, rondom Patrimonium naar de zuidwesthoek van de woonbuurt. Dit betekent dat het verbinden van watergangen alleen binnen de peilvakken mogelijk is. Rondom de keringen ligt een beschermingszone. Afhankelijk van de hoogte van de kruin van de kering moet deze zone nader bepaald worden. Binnen de beschermingszone van de kering mag in principe niet gebouwd worden.

Voor de waterberging wordt in het Masterplan in principe uitgegaan van het verbreden en verlengen van bestaande watergangen. Indien noodzakelijk, en de ruimte het toelaat, kunnen ook nieuwe watergangen binnen de peilvakken gegraven worden. Het inkorten van de duiker ter hoogte van Lommerse is zeer wenselijk omdat deze problemen veroorzaakt.

Het Hoogheemraadschap Rijnland zal nader advies uitbrengen hoe om te gaan met de wateropgave in het gebied.



principeprofielen ontsluiting

Principe ontsluitingsstructuur Masterplan

Ontsluiting

Auto

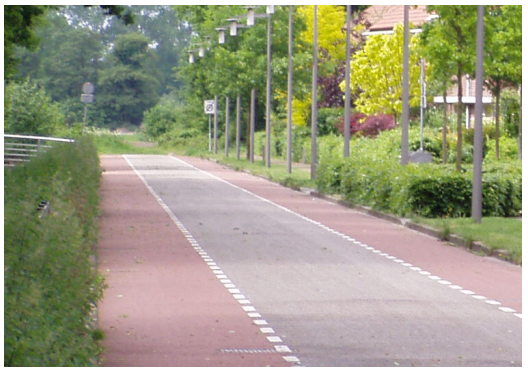
De belangrijkste ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via de Horst ten Daallaan die uitkomt op de Weerlaan. Een mogelijk tweede ontsluiting ligt op de huidige Patrimoniumstraat die aantakt op de Weeresteinstraat. Een wijkontsluitingsweg verbindt de de gebieden met elkaar en takt aan op de bestaande ontsluitingen. Gezien de beperkte capaciteit van de bestaande aansluiting van de Patrimoniumstraat op de Weeresteinstraat moet er in deze wijkontsluiting een 'knip' komen.

De Talmastraat wordt in oostelijke richting naar de hoofdontsluiting doorgetrokken. Aan de westzijde wordt een verbinding gemaakt met de ontwikkeling op het terrein van Van der Kwaak door de Talmastraat door te trekken, danwel als volledige verbinding, danwel als autoluwe verbinding voor voetgangers en fietsers. Overige ontsluitingen zijn indicatief aangegeven en moeten in principe binnen de woonvelden worden opgelost. Zolang het plandeel Lommerse Zuid nog niet is ontwikkeld, is een calamiteitenontsluiting tussen de noordelijke sportvelden en Patrimonium noodzakelijk. Vanuit de doorstroming op de N208 zijn extra auto-aansluitingen hierop in principe niet wenselijk. Er zijn twee calamiteitenontsluitingen mogelijk (die ook dienst kunnen doen als fietsontsluiting) op de Weeresteinstraat. Een ter hoogte van de locatie van Lommerse Zuid en een ter hoogte van de locatie van Van der Kwaak, het zogenaamde 'laantje van van Tol'.

De hoofdontsluiting heeft een principeprofiel van minimaal 11 meter, met ruimte voor een trottoir en een groenstrook. De rijbaan is minimaal 6 meter breed en biedt tevens ruimte voor fietsers. Woonstraten hebben een profiel van minimaal 11 meter, waarbinnen ruimte is voor een voetpad, langsparkeren en een groenstrook. Wanneer er geen langsparkeren in de straat nodig is, en het parkeren op een andere manier wordt ingepast, volstaat een profiel van minimaal 9 meter voor de woonstraten. In het noordelijke deel van het plangebied wordt de locatie van Lommerse Noord op termijn bij voorkeur via de Oosteinderlaan ontsloten. Voor de eventuele greenportwoningen aan de Weeresteinstraat wordt een ventweg aangelegd om ze te kunnen ontsluiten.

Fietsers, voetgangers en openbaar vervoer

Binnen het plangebied begeven de fietsers zich op de rijbaan. Vanaf het fietspad langs de Weeresteinstraat is het plangebied via drie doorsteken te bereiken. De bestaande toegang van de Patrimoniumstraat en een tweede en derde toegang via het laantje van van Tol en ter hoogte van Lommerse Zuid. In het profiel van de hoofdontsluiting en woonstraten is ruimte voor een trottoir. Er loopt een wandelpad door de groenzone die via de Ampèrestraat is verbonden met de wandelroute naar de Weerlanerpolder. De bestaande bushaltes, aan de Weeresteinstraat ter hoogte van de Patrimoniumstraat en aan de Weerlaan worden behouden. Deze haltes liggen binnen aanvaardbare loopafstand van de te ontwikkelen gebieden waardoor eventuele extra haltes niet noodzakelijk zijn.

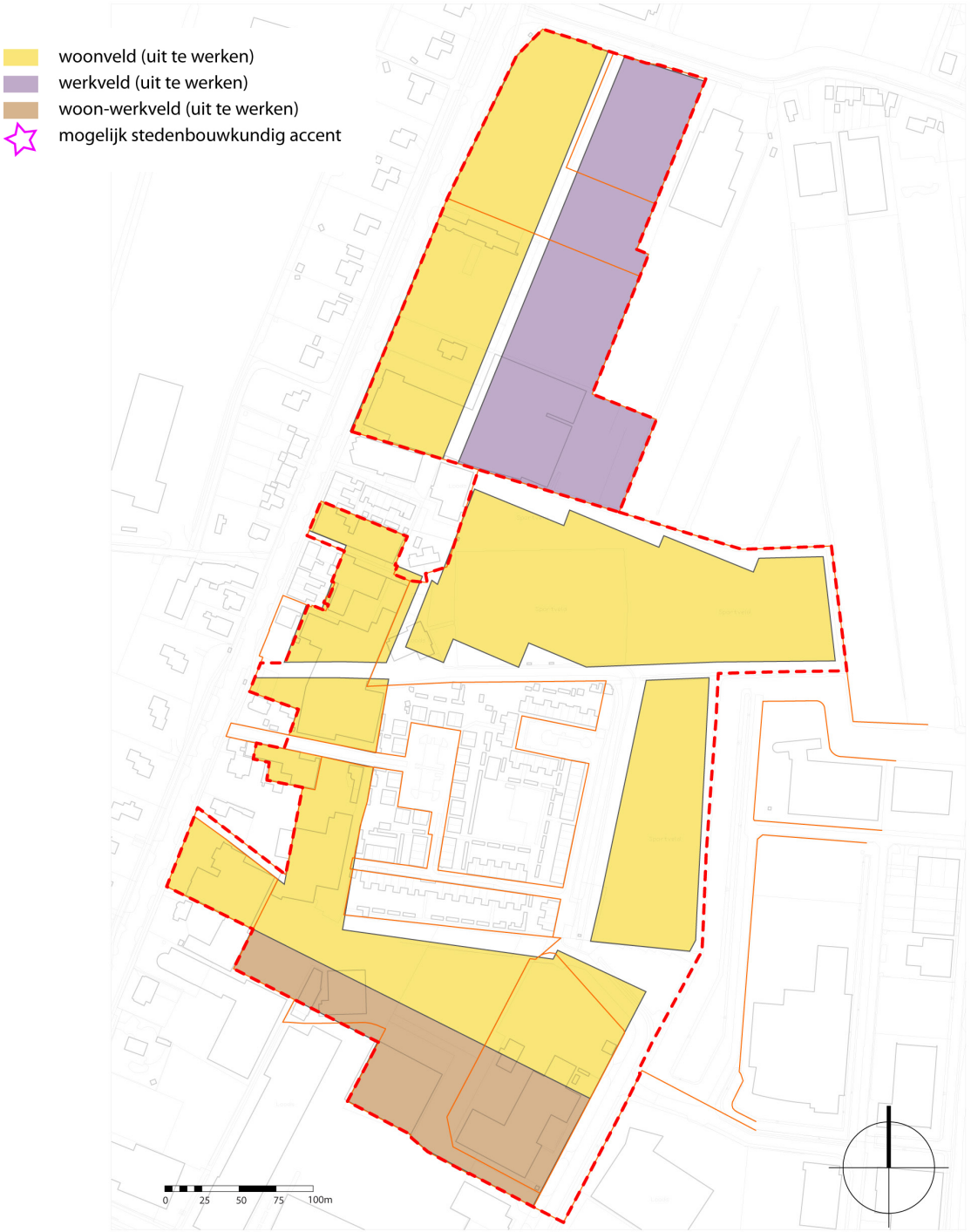


hoofdontsluiting

woonstraat

wandelpad

referentiebeelden ontsluiting



Uit te werken woon- en werkvelden met aanduiding voor wenselijke stedenbouwkundige accenten

Velden

In het Masterplan zijn de uit te werken velden aangegeven. Binnen deze velden worden woningen of bedrijven gerealiseerd, of een combinatie van beide. Voor elk van de velden zal elke partij een nadere invulling maken. Binnen de uit te werken velden moet de parkeeropgave en de ontsluiting worden ingepast. De waterberging en de groenopgave is afhankelijk van het aantal te realiseren woningen en bedrijven. Bij de uitwerking van de plandelen moet gekeken worden of aan deze normen voldaan wordt, of dat binnen de velden nog extra water en of groen gerealiseerd moet worden.

Woningbouwprogramma

In de vastgestelde kadernota is gesteld dat voor Hillegom Noord wordt uitgegaan van 30% sociale woningen. In het herziene Uitvoeringsprogramma Thema Wonen wordt gedacht aan een verdeling van 1/3 huur en 2/3 koop binnen het sociale programma. Vanwege de bijzondere ligging en de bestaande sociale huurwoningen van Stek in het plangebied (Patrimonium) is er overleg gevoerd met stakeholders en regionale en provinciale overheid over de nadere invulling/uitwerking van deze eis. Daarbij zijn zowel beleidsmatige- als sociaal maatschappelijke aspecten van belang. Het 'sociale weefsel' in de nieuwe wijk vraagt aandacht. Vanwege de geïsoleerde ligging is het meer dan elders belangrijk dat de nieuwe wijk als één geheel gaat functioneren. Segregatie moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Patrimonium is in de bestaande situatie 100% sociaal. Ook op lange termijn blijven bijna alle woningen van Stek beschikbaar voor de sociale doelgroep. Patrimonium heeft altijd wat geïsoleerd gelegen. Hierdoor is er sprake van een bepaalde mate van sociale cohesie. Voorkomen moet worden dat er in dit opzicht een te sterke scheiding ontstaat. Dat kan bijvoorbeeld door bij de herontwikkeling van het plangebied Hillegom Noord een aantal koopwoningen te realiseren die qua financieringslast niet te veel boven de sociale huurgrens liggen. Hier is veel vraag naar en het bevordert de doorstroming in de sociale huursector. In de praktijk blijkt deze categorie woningen moeilijk exploitabel te zijn. Verder is er in Hillegom veel behoefte aan jongerenhuisvesting. Daarbij dient doorstroming te worden bevorderd, zodat deze huizen op termijn ook nog beschikbaar blijven voor jongeren. Dit kan worden bereikt door het programmeren van kleine woningen. Gevaar van regelmatige wisseling van bewoners is dat dit ten koste kan gaan van de sociale cohesie in de wijk.

Sinds 2008 is het beleidsveld wonen sterk in beweging. De woningmarkt is nagenoeg tot stilstand gekomen en daarmee ook de noodzakelijk doorstroming op die woningmarkt. De veranderde context en de conclusie dat sommige veranderingen structureel zijn, zijn voor de provincie aanleiding om de Woonvisie 2005-2014 te vernieuwen. In de provinciale Woonvisie 2011-2020 wordt rekening gehouden met een per regio gedifferentieerd beleid. Voorwaarde is dat de regio aangeeft in welke mate de slaagkansen voor de

lage-middeninkomens kunnen worden verbeterd en de doorstroming kan worden bevorderd. Deze maatregelen dienen te worden verankerd in een regionale woonvisie. Het doel van de 30%-eis was dat er voldoende sociale huurwoningen zijn. Gestreefd wordt naar een voorraad van 1,5 maal de doelgroep. In de nieuwe woonvisie van Holland Rijnland is deze bepaling genuanceerd opgenomen. De 30%-eis is daarin geen streven op zich, maar veel meer een resultante. Gekeken moet worden op welke wijze een ontwikkeling past in het grotere plaatje. Meer concreet: de doelgroep moet worden bediend. Dat kan bijvoorbeeld ook door de doorstroming in de sociale huursector te bevorderen middels de bouw van woningen voor een iets hogere inkomensgroep. Bijkomend voordeel van doorstroming vanuit de sociale sector is dat het zogenoemde 'scheef wonen'' wordt tegen gegaan. Verder vindt Holland Rijnland spreiding over de regio van belang.

Partijen onderschrijven unaniem dat het beleid gericht dient te worden op het goed functioneren van de wijk. Differentiatie is van belang zonder daarbij te grote verschillen te creëren. Toevoeging van (nog meer) sociale huurwoningen ligt daarom minder voor de hand. Veel meer wordt de invulling gezocht in de goedkope vrije sectorcategorieën (huur en/of koop).
Beleidsmatig moet er nog aanvullende onderbouwing worden geleverd door op gemeenteniveau de vraag- en aanbodsituatie in de sociale woningmarkt in kaart te brengen.

Bouwhoogte en typologie

Woonvelden
Voor de woonvelden geldt dat de bebouwing moet aansluiten bij het dorpse karakter van Hillegom en in het bijzonder de woonbuurt Patrimonium. In principe geldt een maximale bouwhoogte van 2 lagen met kap. Op zichtlocaties, die uiteraard samenhangen met de uiteindelijke verkeersstructuur, is ruimte voor een hoogteaccent van maximaal 4 lagen. Hier is eventueel stapeling van woningen mogelij, waarbij ook zorgwoningen denkbaar zijn. Op de Masterplankaart zijn twee locaties aangegeven waar een accent mogelijk is. Meer accenten zijn eventueel mogelijk als daar stedenbouwkundig aanleiding voor is. De woonvelden worden verder ingevuld met grondgebonden woningen. Om het dorpse karaker te versterken moet gedacht worden aan passende maat en schaal van de bebouwing, diversiteit in typologie en de architectuur van de woningen. Daarnaast zijn een groene inrichting van de kavels, de openbare ruimte en erfafscheidingen bepalend. Voor de locaties die aan de Weeresteinstraat liggen, moet voldaan worden aan de gebiedscriteria uit de welstandsnota.

referentiebeelden dorpse bebouwing

Woon-werkveld

Het woon-werkveld, op de locatie van Van de Kwaak en Pigeon, wordt ingevuld met een woon-werk-strip, waarin zowel woningen als kleinschalige bedrijven gehuisvest zijn. Deze strip vormt de nodig buffer tussen de bestaande bedrijven en de nieuwe woningen. De strip kenmerkt het gemengde karakter in het gebied en voorziet in de vraag naar woon-werkwoningen in Hillegom. De strip varieert in hoogte en heeft maximaal 3 bouwlagen.

Werkveld

Het uit te werken bedrijfsveld in het gebied is de uitbreiding van Lommerse op de noordelijke locatie. De bouwhoogte is maximaal 10 meter. Indien er geluidgevoelige bestemmingen aan deze nieuwe bedrijfsbebouwing zullen grenzen moeten maatregelen getroffen worden om te voldoen aan de milieunorm.

Parkeren

Binnen elk veld moet de parkeeropgave opgelost worden. Hiervoor worden de normen uit de CROW publicatie “parkeercijfers, basis voor parkeernormering’ gehanteerd. Ter indicatie: bij een gebiedstypering rest bebouwde kom, matig stedelijk zijn de volgende maximale normen voor woningen gegeven: goedkoop: 1,7 pp/woning, middenduur: 1,9 pp/woning, duur: 2,1 pp/woning.

In het geval van Patrimonium is de parkeeropgave ingewikkelder. Op papier is er geen parkeerprobleem, er wordt aan de gestelde normen voldaan, maar in praktijk blijkt er een parkeertekort. Dit probleem kan niet op eigen grond van Stek opgelost worden. Eventueel kunnen extra parkeerplaatsen op gronden van andere deelnemenden partijen gerealiseerd worden, mits overeenstemming wordt gevonden tussen de betrokken partijen. Een nader parkeeronderzoek zal moeten uitwijzen hoe groot het parkeertekort is en waar dit, indien nodig, opgelost kan worden.

Verkeer

Binnen de velden moet de ontsluiting van de woningen en bedrijven georganiseerd worden. In het Masterplan is deze indicatief weergegeven. Een andere ontsluitingsstructuur is in principe mogelijk, mits de aansluitingen op de bestaande wegen gerespecteerd worden. Partijen zullen onderling moeten afstemmen hoe de gebieden uiteindelijk op elkaar aansluiten.

Groen en water

In het Groenbeleidsplan, de visie Groen Genoegen en het regionaal Groenprogramma zijn eisen en ambities gesteld ten aanzien van het groen. De voorgestelde groenstructuur in het Masterplan sluit op de eisen uit deze beleidsstukken aan. Eventuele uitwis-

seling tussen partijen van het aantal m2 groen en bomen is mogelijk, mits de normen uit het vastgestelde beleid gehaald worden en partijen onderling daarover overeenstemming hebben. Het hoogheemraadschap Rijnland stelt eisen ten aanzien van het water. Hierbij moet men denken aan eisen ten aanzien van de waterberging, riolering, nieuw aan te leggen water, kernzones etc. Ook ten aanzien van de wateropgave geldt dat uitwisseling tussen partijen in principe mogelijk is mits voldaan wordt aan de eisen van Rijnland en partijen daar overeenstemming over hebben.

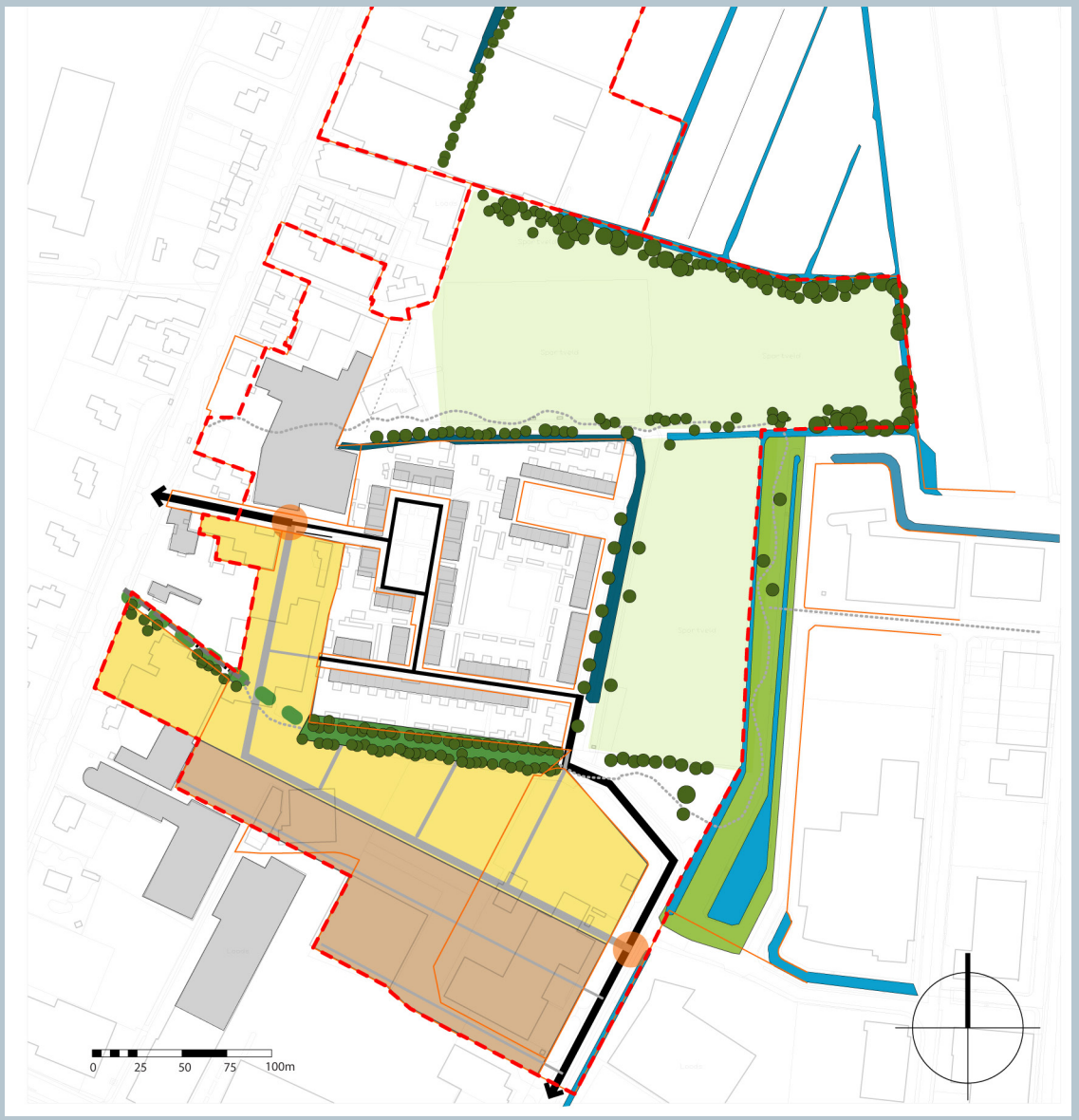
Om tot een efficiente verkaveling op de grens van Lommerse-Zuid en de Gemeente te komen zullen eventueel ter hoogte van de duiker gronden van de gemeente verworven of geruild moeten worden. Dit met name vanwege de wens om de bestaande duiker om te vormen tot watergang.

Fasering

Scenario 1: Van der Kwaak ontwikkelt.

Hiernaast is de situatie weergegeven hoe het Masterplan eruitziet in het scenario dat alleen de locatie Van der Kwaak ontwikkeld wordt. De ontsluiting kan dan niet via het terrein van Pigeon plaatsvinden. Het verkeer zal in dit scenario via de bestaande ontsluiting vanaf de Horst ten Daallaan rijden. Daarnaast zullen er geluidswerende maatregelen getroffen moeten worden op de grens van het terrein van Pigeon en de gevoelige functies in het gebied. Afhankelijk van de milieusituatie kan dit bijvoorbeeld met een scherm, muur of geluidsluwe gevels. Ook verdient de overgang naar Van der Prijt aandacht omdat ook hier in dit scenario sprake is van bedrijvigheid naast een gevoelige bestemming.

scenario 1: Van der Kwaak



scenario 2: Van der Kwaak, Van der Prijt en Pigeon

Scenario 2: Van der Kwaak, Van der Prijt, Stag en Pigeon ontwikkelen.

Wanneer alleen de gronden van Van der Kwaak, Van der Prijt, Stag en Pigeon tot ontwikkeling komen, zal de ontsluiting van Patrimonium via de bestaande Horst ten Daallaan blijven plaatsvinden. Het doortrekken van de Talmastraat is mogelijk waardoor de gebieden met elkaar verweven worden.

Voor de ontsluiting van het woongebied is de nieuwe aantakking aan de Horst ten Daallaan nodig.

De bedrijven (zowel in de strip als de nieuwe bedrijven) worden ontsloten met een tweede ontsluiting op de Horst ten Daallaan.

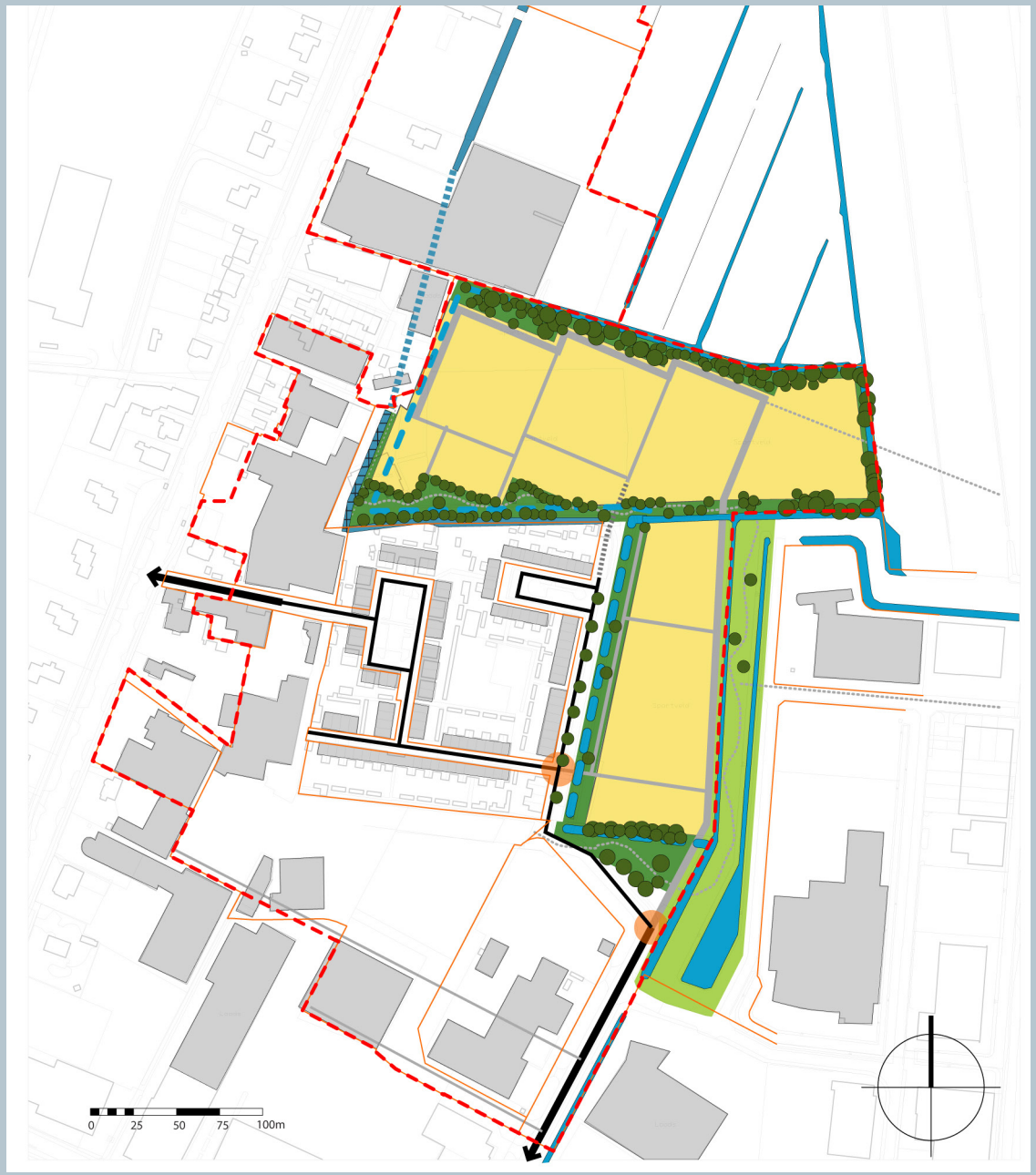
Scenario 3: Gemeente ontwikkelt.

In het geval dat alleen de sportvelden tot ontwikkeling komen, kunnen de Horst ten Daallaan en de Talmastraat worden doorgetrokken

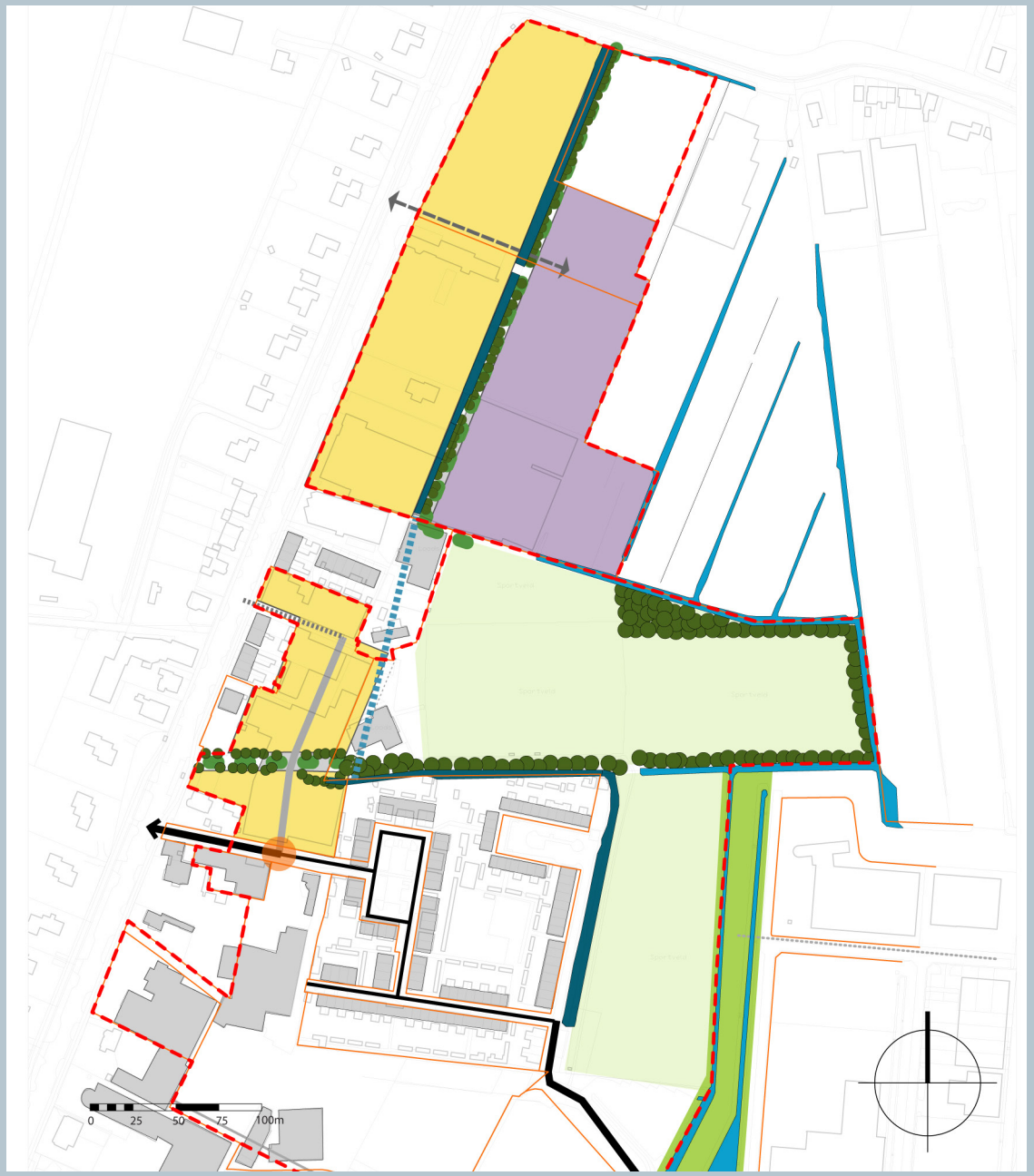
Het verplaatsen van de watergang langs de Van Vlietstraat is mogelijk, waardoor ook de extra parkeergelegenheid gecreëerd kan worden.

De watercompensatie voor de nu nog 'zachte' sportvelden moet binnen het peilvak plaatsvinden. Met het verleggen van de watergang is dit het geval, maar moet ook het gedempte water elders in het boezempeilvak gecompenseerd worden. Dit zou (onder voorbehoud) gerealiseerd kunnen worden met het verbreden en verlengen van de watergang ten noorden van Patrimonium.

Een calamiteitenontsluiting is nodig, danwel in het verlengde van de Vlietstraat, dan wel via het terrein van Lommerse-zuid.



scenario 3: sportvelden



scenario 4: Lommerse en Berg

Scenario 4: Lommerse en Berg ontwikkelen:

Het concentreren van Lommerse-Uitendaal is deels mogelijk als een deel van de gronden van Berg verworven worden. Zolang de locatie van de Winter nog niet in eigendom van Lommerse is, zal het bedrijf via de Weeresteinstraat ontsloten blijven. Mits voldaan wordt aan de geluidsnormen (milieu en verkeer) kunnen aan de Weeresteinstraat greenportwoningen (GOM-regeling met bijbehorende afdracht) gerealiseerd worden. Indien woningbouw onder deze voorwaarden niet mogelijk blijkt, en de gronden van Berg niet door Lommerse Uitendaal vervorwen worden, is uitbreiding van Lommerse Uitendaal op eigen terrein niet uitgesloten (binnen de voorwaarden van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport).

Afhankelijk van de eisen van het Hoogheemraadschap Rijnland kan de watercompensatie in principe worden opgelost door het verlengen of verbreden van de watergang.

Wanneer op de noordelijke locatie van Lommerse voldoende uitbreidingsmogelijkheid is, en de bedrijfsvoering het economisch toelaat, kan de zuidelijke locatie tot ontwikkeling komen. Ook hier geldt dat aan de verkeersgeluidnormen voldaan moet worden.

sportvelden vanaf de noordzijde

VERVOLG

Vervolg

Supervisie

Na vaststelling van dit Masterplan kan elk van de eigenaars een concrete invulling gaan geven aan haar plandeel. Uiteraard is het Masterplan daarin maatgevend. Onder supervisie van een stedenbouwkundige worden de deelgebieden verder uitgewerkt en zal afstemming tussen de partijen onderling plaatsvinden. De supervisor bewaakt de ruimtelijke kwaliteit van het plan. Met name wat betreft water, groen, verkeer, parkeren en programma is het in één lijn brengen van de plannen cruciaal belang.

In een aantal bijeenkomsten, waarin de (belanghebbende) grondeigenaren en supervisor zitting hebben, zullen de uitwerkingen worden besproken, zodat men van elkaars plannen op de hoogte is. Voor eventuele problemen kunnen dan integrale oplossingen worden gezocht.

Beeldkwaliteitplan

Na vaststelling van het Masterplan zal voor elk van de gebieden, of voor een aantal gebieden tezamen een beeldkwaliteitplan worden opgesteld. Dit zal in samenspraak met de welstandscommissie gebeuren. De beeldkwaliteitplannen worden onderdeel van de welstandsnota.

Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel een kader te bieden waarbinnen gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Hierbij gaat het met name om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen en te toetsen.

studiemaquette voor het uitwerken van de velden (inzet plandeel Van der Kwaak)

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement