Hillegom

Ontwerp Bestemmingsplan Kerkplein

TOELICHTING

Project	Bestemmingsplan Kerkplein Gemeente Hillegom
Status	Ontwerp bestemmingsplan
Datum	15 juli 2010
Identificatienr.	NL.IMRO.0534.kerkplein01-0001

INHOUD

1. Inleiding 5
1.1 aanleiding 5
1.2 plangebied 6
1.3 opzet bestemmingsplan 6
1.4 leeswijzer 7

2. Inventarisatie 8
2.1 huidige situatie 8
2.2 nieuwe ontwikkelingen 8

3. Sectorale aspecten 9
3.1 water 9
3.2 cultuurhistorie en archeologie 10

4. Juridische planbeschrijving 13
4.1 algemeen 13
4.2 plansystematiek 13
4.3 bestemmingen 15
4.4 aanduidingen 19
4.5 ontheffingsmogelijkheden 21

5. Uitvoerbaarheid 23
5.1 economische uitvoerbaarheid 23
5.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid 23

Bijlagen:

I Beeldkwaliteitplan ‘Beschermd Dorpsgezicht Kerkplein’ (Dorp, Stad en Land, 2009)

II Inspraakreacties ontwerpbestemmingsplan (pm)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Vanuit de wens om de historische karakteristieken van het Kerkplein en omgeving te behouden en waar mogelijk te versterken, is een beeldkwaliteitplan 'Beschermd Dorpsgezicht Kerkplein' (Stichting Dorp, Stad & Land, 2009) opgesteld. Dit heeft geresulteerd in een aanwijzing van een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht voor dit gebied. In de gemeentelijke 'Erfgoedverordening 2009' is bepaald dat na het aanwijzen van een beschermd dorpsgezicht een bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Doel van dit bestemmingsplan is om het beschermd dorpsgezicht zodanig te waarborgen dat het cultuurhistorische karakter van het Kerkplein en omgeving wordt beschermd.

vigerend bestemmingsplan

Het plangebied Kerkplein is gelegen binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Centrum' (SAB, vastgesteld 11 februari 2002) van kracht is. Dit bestemmingsplan heeft primair een beheersgericht karakter en biedt daardoor voldoende mogelijkheden om de bestaande stedenbouwkundige structuur, de bebouwingsmassa's en het grondgebruik te waarborgen. Het bestemmingsplan is echter onvoldoende geschikt om de cultuurhistorische of architectonische karakteristieken te beschermen zoals bedoeld in het beeldkwaliteitplan voor het Kerkplein.

Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008) is er ten aanzien van de bestemmingsplan één en ander veranderd. Onderdeel van de Wro is de verplichting om ruimtelijke instrumenten digitaal vast te leggen en langs elektronische weg ontsluitbaar te maken. Het is daarom niet mogelijk om voor het beschermde dorpsgezicht een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Centrum' op te stellen. Het vigerende bestemmingsplan voldoet namelijk niet aan de laatste normen (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2008 en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening IMRO2008) waardoor een partiële herziening niet gedigitaliseerd kan worden zonder alle bestemmingen opnieuw op te zetten naar de nieuwe standaard van SVBP2008. Daarnaast heeft de gemeente besloten het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' op zijn vroegst in 2012 te actualiseren.

Derhalve is gekozen om nu alleen voor het Kerkplein en omgeving een nieuw bestemmingsplan op te stellen, waarbij geen ontwikkelingen zijn opgenomen en de van toepassing zijnde vigerende bestemmingen en bijbehorende regels van het bestemmingsplan 'Centrum' zijn overgenomen.

1.2 Plangebied

Het plangebied Kerkplein en omgeving is gelegen in het centrum van Hillegom en omvat meerdere percelen grenzend aan het Kerkplein, de Hoofdstraat, Molenstraat en Onder de Toren. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Hillergommerbeek.

ligging plangebied

plangebied versus beschermd dorpsgezicht

De percelen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan vallen allen geheel of gedeeltelijk binnen het beschermde dorpsgezicht. De begrenzing van het beschermde gezicht volgt gedeeltelijk de noklijn of achtergevellijn welke niet overeenkomen met perceelsgrenzen en derhalve niet als bestemmingsplangrens te benoemen zijn. Het plangebied is dus in beperkte mate ruimer dan hetgeen als beschermd dorpsgezicht is aangegeven.

1.3 Opzet bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de nieuwe wettelijk verplichte standaarden (SVBP2008). Het is een consoliderend bestemmingsplan, waarbij het beleid gericht is op behoud van bestaande karakteristieken. In het gebied zijn geen verdere ontwikkelingen te verwachten.

De bestemmingen en regels van het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum’ voldoen nog uitstekend aan het beleid, uitgangspunten en randvoorwaarden voor dit deel van het centrum. Gekozen is dan ook om de bestemmingen en regels van het bestemmingsplan ‘Centrum’ over te nemen. Omdat het bestemmingsplan ‘Centrum’ tot stand is gekomen onder de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening, en het onderhavige plan dient te voldoen aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende normen van SVBP2008 is het noodzakelijk de bestemmingen en regels aan te passen.

Dat betekent dat de vigerende bestemmingen en bijbehorende regels van het bestemmingsplan ‘Centrum’ integraal zijn overgenomen, waaraan een gebiedsaanduiding voor het op te nemen beschermd dorpsgezicht is toegevoegd. Aan alle bestemmingen binnen de gebiedsaanduiding ‘beschermd dorpsgezicht’ kunnen met dit bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders nadere eisen worden gesteld ten behoeve van bescherming van de aanwezige cultuurhistorische karakter en de monumentale bebouwing. Deze nadere eisen dienen gebaseerd te worden op de redengevende beschrijving en richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan ‘Beschermd Dorpsgezicht Kerkplein’ zoals opgenomen als bijlage bij dit plan. In de ‘Erfgoedverordening 2009’ is geregeld dat een monumentenvergunning nodig is voor slopen en bouwen binnen het beschermde dorpsgezicht.

Gelijktijdig is er een aantal wijzigingen aangebracht. Belangrijkste is de verwerking van het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie. Daarnaast is de bestemming van het perceel Kerkplein 2 en 4 in overeenstemming gebracht met het bestaand gebruik als restaurant. Verder zijn enkele goot- en bouwhoogtes aangepast aan de bestaande hoogtes en op de verbeelding overgenomen.

De uiteindelijke bedoeling is om dit bestemmingsplan te integreren in de herziening van het bestemmingsplan ‘Centrum’ wat waarschijnlijk in 2012 zal plaatsvinden. Om te anticiperen op dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad besloten om op basis van de evaluatie van het Masterplan Centrum 1998 (juni 2008) en de Structuurvisie thema Wonen (mei 2009) twee nieuwe ontheffingsmogelijkheden op te nemen (zie paragraaf 4.4 afwijkingsmogelijkheden).

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting is bedoeld om het kader aan te geven waarin de context, het beleid en de planopzet worden beschreven. Dit resulteert in de regels en verbeelding van het plan, welke het juridisch kader vormen voor het gebruik en de bouwmogelijkheden van de gronden. Dit deel omvat de toelichting onderverdeeld in vijf hoofdstukken, te weten; inleiding, inventarisatie, sectorale aspecten, juridische opzet en uitvoerbaarheid.

In de inleiding is in het kort de aanleiding, het plangebied en de gekozen juridische planvorm weergegeven. De inventarisatie geeft kort de huidige situatie en mogelijke ontwikkelingen aan. In het hoofdstuk sectorale aspecten wordt aangegeven welke beleidsmatige uitgangspunten en randvoorwaarden van belang zijn voor het plangebied. Het hoofdstuk Juridische Opzet vormt de kern van de toelichting en dient om de regels in het bestemmingsplan toegankelijk te maken. Het is met name bedoeld om te kunnen beoordelen of nieuwe initiatieven c.q. bouwplannen in de geest van het bestemmingsplan passen. Het vormt ook de weigeringsgrond op basis van vastgesteld beleid. Tot slot is in het laatste hoofdstuk de uitvoerbaarheid van het plan behandeld, met een weergave de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de gevolgde procedure.

2 . INVENTARISATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied vormt een belangrijk onderdeel van het kernwinkelgebied en kent verscheidene functies waaronder detailhandel, wonen, horeca en maatschappelijke functies. De Hoofdstraat, al sinds het ontstaan van Hillegom de belangrijkste route van noord naar zuid en een eeuwenoude verbinding tussen Haarlem en 's-Gravenhage, kruist dit driehoekige plein. De Maartenskerk ligt op een verhoging. Het historisch karakter wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van de beek, de Maartenskerk, het hoogteverschil en de smalle straatjes. Het is dan ook in of grenzend aan dit deel dat verschillende beschermde monumenten voorkomen. De bebouwing in dit deel van het centrum is halverwege de 19e eeuw ontstaan en kent tevens enige recente nieuwbouw.

woningbouw

voorzieningen

In het plangebied komen verschillende vormen van woningbouw voor. Het betreft zowel grondgebonden woningen als woning op de verdiepingen boven winkels en andere voorzieningen. Onder de voorzieningen worden begrepen de in het plangebied voorkomende detailhandel, horeca en maatschappelijke instellingen. De detailhandel in het plangebied concentreert zich rondom het Kerkplein en langs de Hoofdstraat. Aan de Molenstraat zijn enkele horecavestigingen gelegen. Maatschappelijke instellingen bestaan uit het gemeentehuis, de Maartenskerk en het gemeentelijk monument 'd'Oude Handwerkschool' aan Kerkplein 6.

openbare ruimte, verkeer en groen

Het plangebied wordt ontsloten door de Hoofdstraat. Deze straat en overige bestaande wegen zijn aangewezen als 30 kilometerzone. Dit onderscheid is voor dit bestemmingsplan van belang in verband met de toegestane geluidbelastingen. Parkeervoorzieningen zijn verspreid en bestaan uit parkeerstroken aan de Hoofdstraat en enkele kleinere parkeervoorzieningen. De grootste parkeervoorziening bevindt zich aan de achterzijde van het gemeentehuis, een andere kleinere bevindt zich aan Onder de Toren.

Door de vele leilinden rond het Kerkplein is de uitstraling van het plein erg rustig en dorps. Ook de Hoftuin rond het gemeentehuis grenst aan dit plein en zorgt ervoor dat het centrum één geheel is. Daarnaast staan bij de Maartenskerk en op het Kerkplein nog enkele monumentale bomen die het groene karakter van het Kerkplein versterken.

2.2 Nieuwe ontwikkelingen

In het plangebied zijn geen ontwikkelingslocaties aanwezig. Het bestemmingsplan is vanwege het beschermde dorpsgezicht consoliderend van aard. Daarentegen kunnen wel kleinere verbouwingen worden verwacht. De gemeente zal in principe een positieve houding aannemen ten aanzien van kleinschalige initiatieven die tot verbetering van het stedenbouwkundige karakter en straatbeeld zullen leiden. De gemeente zal vanwege de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht terughoudend omgaan met verzoeken tot grootschalige (her)ontwikkeling van bestaande stedenbouwkundige en straatbeelden.

3. SECTORALE ASPECTEN

Het beleidskader met randvoorwaarden en uitgangspunten genoemd in het bestemmingsplan 'Centrum' is nog steeds van toepassing op dit plan. In dit hoofdstuk komen uitsluitend de sectorale aspecten aan bod die aanvullend betrekking hebben op dit bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en maakt in zeer beperkte mate ontwikkelingen mogelijk waardoor uitsluitend aandacht uitgaat naar de cultuurhistorie en archeologie. Daarnaast zal het bestemmingsplan moeten voldoen aan de wettelijke verplichting van een watertoets.

3.1 Water

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van de watertoets aan het Hoogheemraadschap van Rijnland (Rijnland) toegezonden. Als reactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft Rijnland verzocht haar beleid met betrekking tot de (integrale) waterhuishouding in dit bestemmingsplan samen te vatten.

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op de uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijke toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt rekening houdend met klimaatveranderingen. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: http://www.rijnland.net/wat_doet_rijnland/waterbeheerplan.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodbepalingen) voor:

- Waterkeringen (o.a. duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (o.a. kanalen, rivieren, sloten en beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen)

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De 'Keur en Beleidsregels' van Rijnland zijn te vinden op de websites:

- http://www.rijnland.net/beleid/keur_2009
- http://www.rijnland.net/beleid/beleidsregels_en

Voor aanpassing van de waterhuishouding moet bij Hoogheemraadschap Rijnland een Watervergunning worden aangevraagd op grond van de Keur. Ook dempingen moeten mogelijk in het kader van het Besluit bodemkwaliteit worden gemeld.

Beleidsregels Regionale Keringen

Om de veiligheid tegen overstromingen vanuit boezem- en polderwater te bieden heeft Rijnland mogelijkheden om de waterkeringen te beschermen. Rijnland kent daarvoor in "De keur van het hoogheemraadschap van Rijnland" ge- en verbodsbepalingen.

Voor de kern en beschermingszones van de waterkeringen langs de Hillegommerbeek en de water-/landscheiding in de Hoofdstraat dient rekening te worden gehouden met de Beleidsregels voor regionale waterkering. Zoals reeds was aangegeven in het bestemmingsplan 'Centrum' wordt een strook van 5 meter ten noorden van de Hillegommerbeek obstakelvrij gehouden ten behoeve van het onderhoud aan en ter bescherming van het profiel van de watergang. Voor het oprichten van bebouwing binnen deze obstakelvrije strook is een ontheffing van Rijnland nodig. De waterkering langs de Hillegommerbeek heeft een breedte van 10 meter. Deze waterkering is als zodanig in het bestemmingsplan vastgelegd en beschermd. Dit was als zodanig geregeld in het bestemmingsplan 'Centrum' en nu dus weer.

3.2 Cultuurhistorie en archeologie

In het kader van het landelijke Monumenten Inventarisatie Project is ook de stedenbouw uit de periode 1800-1945 geïnventariseerd. Voor Hillegom is deze inventarisatie door Stichting Dorp, Stad & Land uitgewerkt tot een rapport waarin aangegeven wordt welke waardevolle bouwwerken in aanmerking komen voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. In dit rapport is ook de aanbeveling opgenomen om het gebied Kerkplein en omgeving aan te wijzen als beschermd gemeentelijk dorpsgezicht.

beeldkwaliteitplan

Voor het beschermd dorpsgezicht is een beeldkwaliteitplan 'Beschermd Dorpsgezicht Kerkplein' opgesteld. In dit plan ligt de nadruk op de cultuurhistorische waarden en het historisch bebouwingsbeeld gezien vanuit de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan heeft in een eerder stadium ter inzage gelegen. Het streven is er op gericht om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan gelijktijdig vast te stellen. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

beschermd dorpsgezicht

Het beschermd dorpsgezicht is als gebiedsaanduiding aangegeven op de verbeelding. In het noorden wordt het begrensd door de overgang van het driehoekige plein naar de Hoofdstraat. In het oosten wordt het dorpsgezicht begrensd door de Hoofdstraat met verder in oostelijke richting de Van Meerbeekstraat, en de achterste begrenzing van het park bij het gemeentehuis. In het zuiden wordt het dorpsgezicht begrensd door zuidoever van de Hillegommerbeek. De westelijke grens loopt over de panden van het Kerkplein en haaks daarop over de panden aan de oneven zijde van de Molenstraat en twee panden aan de even zijde van de Molenstraat.

In het gebied rondom het Kerkplein komen historisch belangrijke landschappelijke en stedenbouwkundige structuren samen. De Hoofdstraat is onderdeel van de route langs de binnenduinrand. De Maartenskerk is gebouwd naast de kruising van deze route met de beek, het plein is een rustpunt in de bocht van de Hoofdstraat.

Stedenbouwkundige kernwaarden zijn de dorpse schaal en de combinatie van het vele groen met stenige straten begeleid door aaneengesloten maar verspringende gevelwanden. De kwaliteit van het heringerichte plein mag in dit verband niet ontbreken. Bijzonder in de beleving van de structuur zijn de hoogteverschillen. Ten opzichte van de Maartenskerk ligt de beek duidelijk lager. Vanaf het Kerkplein en vanuit de Kerkstraat is dit het best te ervaren. Architectonisch van waarde is de individualiteit van de bebouwing. Overheersend is traditionele baksteenarchitectuur met hier en daar stucwerk. Binnen deze hoofdlijn is veel variatie te vinden, waarbij terughoudend kleurgebruik en bescheiden ornamentiek zorgen voor een grote mate van samenhang.

De monumentale gebouwen, de pomp en de Wilhelminaboom geven het plein zijn uitstraling. De iets verderop gelegen Maartenskerk vormt met zijn tuin een groene beëindiging van de openbare ruimte. Monumenten in de omgeving waaronder het gemeentehuis met park en de voormalige pastorie inclusief zijn grote tuin met beeldbepalende beuk aan het water van de beek ondersteunen het historische beeld.

monumenten en karakteristieke bouwwerken

In het plangebied bevinden zich vijf Rijksmonumenten en drie gemeentelijke monumenten. Daarnaast zijn er verschillende karakteristieke bouwwerken aangewezen.

Rijksmonumenten

- Hoofdstraat 115, Het Hof van Hillegom', raadhuis
- Hoofdstraat 140, 'Klokgeveltje', woonhuis
- Hoofdstraat 142, 'Schoutenhuis', kantoor/makelaar
- Kerkplein 1, 'Maartenskerk'
- Natuurstenen dorpspomp ter hoogte van Hoofdstraat 140 en 142

Gemeentelijke monumenten

- Gedenkbank ter hoogte van Hoofdstraat 136
- Kerkplein 6, 'd'Oude Handwerkschool', voormalig schoolgebouw uit 1890
- Kerkplein 10, woonhuis

Karakteristieke bouwwerken

- Brug Hillegommer Beek
- Hoofdstraat 103 t/m 107, winkel en snackbar/cafetaria
- Hoofdstraat 130, winkel - woonhuis
- Hoofdstraat 146, winkel - woonhuis
- Hoofdstraat 156, pastorie
- Hoofdstraat 158, woonhuis
- Kerkplein 2 en 4, restaurant - woonhuis
- Kerkplein 8, woonhuis
- Molenstraat 1a t/m 7, horeca en woonhuizen

Rijks- en gemeentelijke monumenten worden beschermd via de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke erfgoedverordening. In het bestemmingsplan hebben ze geen aanvullende juridische betekenis. Monumenten zijn daarom niet op de verbeelding aangegeven. Voor de karakteristieke bouwwerken zijn algemene aanduidingsregels opgenomen.

waardevolle bomen

De gemeente Hillegom heeft in samenwerking met buro Tukker op basis van een inventarisatie (2000) en aanvullingen en wijzigingen daarop (2006) de waardevolle bomen binnen de gemeente in kaart gebracht. De Wilhelminaboom is daarin benoemd als cultuurhistorisch waardevolle boom en er zijn meerdere bomen in de Hoftuin als oude monumentale bomen gekenmerkt. De twee linden en de rode beuk op het erf bij de pastorie zijn aangemerkt als private waardevolle bomen.

archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De gemeente Hillegom heeft in 2007 een archeologische vindplaats- en verwachtingenkaart vastgesteld, welke de basis vormt voor het gemeentelijk archeologiebeleid. In het plangebied zijn blijkens de archeologische vindplaats- en verwachtingenkaart twee archeologisch waardevolle verwachtingsgebieden en één archeologisch waardevol gebied aanwezig.

<u>Archeologisch Waardevol Gebied (AWG)</u>

- Historische dorpskern (AWG 1)
  Terrein met status (op provinciaal niveau)

<u>Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AWV)</u>

- Strandwal, al dan niet met duinen (AWV 3)
  Gebieden met een hoge archeologische verwachting vanaf het Neolithicum
- Ingesloten strandvlakte, mogelijk overgang naar strandwal (AWV 7)
  Gebieden met een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum

Ten behoeve van bescherming van de archeologische waarden is een dubbelbestemming ‘waarde – archeologie’ opgenomen. Aan deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld en zijn voorwaarden gesteld aan bodemingrepen.

4. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

4.1 Algemeen

Enkele randvoorwaarden en gegevens bepalen de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels en de verbeelding voor dit plangebied:

- de digitale raadpleegbaarheid vanaf 1 januari 2010;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008);
- het bestemmingsplan 'Centrum' vastgesteld 11 februari 2002.

SVBP 2008

Vanaf 1 januari 2010 treden de digitale verplichtingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking en worden bestemmingsplannen digitaal vervaardigd en digitaal beschikbaar gesteld. Om dit mogelijk te maken zijn de RO Standaarden 2008 ontwikkeld, waaronder SVBP2008. De SVBP2008 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform deze standaarden.

4.2 Plansystematiek

De opzet van het bestemmingsplan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Een bepaalde kleur met een eventuele aanduiding geeft aan om welke bestemming het gaat. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Zoals in de aanleiding is aangegeven geldt voor dit bestemmingsplan dat de systematiek van bestemmen integraal is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Centrum', waarbij de bestemmingen zijn omgezet naar de normen van SVBP2008. Uitgangspunt is dus dat inhoudelijk geen wijzigingen zijn opgetreden in de bestemmingen en bijbehorende regels. De vigerende bestemmingen van het bestemmingsplan 'Centrum' die van toepassing zijn voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaan uit:

bestemmingsplan 'Centrum'

- Centrumdoeleinden;
- Woondoeleinden;
- Horeca;
- Maatschappelijke doeleinden;
- Verblijfsdoeleinden;
- Water.

Daarnaast zijn een 'zone ter bescherming van archeologische waarden' en een 'zone primair waterkering' opgenomen. Deze benamingen komen niet meer overeen met de normen van SVBP2008.

(dubbel)bestemmingen

Om te voldoen aan SVBP2008 zijn voor dit bestemmingsplan de benamingen aangepast en de bestemmingen op alfabetische volgorde opgenomen. De genoemde zones zijn als dubbelbestemming opgenomen. Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming.

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende (dubbel)bestemmingen opgenomen.

Bestemmingen
- Centrum
- Horeca
- Maatschappelijk
- Verkeer
- Water
- Wonen

Dubbelbestemmingen
- Waarde - Archeologie
- Waterstaat - Waterkering

gebiedsaanduiding

Voor het beschermde dorpsgezicht is een gebiedsaanduiding opgenomen. Deze gebiedsaanduiding gaat vergezeld van aanduidingsregels. In paragraaf 4.4 'Aanduidingen' is toegelicht welke regels van toepassing zijn voor het beschermde dorpsgezicht.

regels

Voor dit bestemmingsplan zijn de regels (voorschriften) uit het bestemmingsplan 'Centrum' overgenomen en omgezet in een structuur zodat het voldoet aan de eisen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende normen. Uitsluitend de voor dit plangebied van toepassing zijnde regels zijn overgenomen. De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de desbetreffende bestemming.

Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal planregels van een algemeen en administratief karakter, dat onontbeerlijk is voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-dubbeltelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, ontheffing en procedure. Tot slot zijn de regels met betrekking tot overgangsrecht en de slotbepalingen opgenomen.

4.3 Bestemmingen

Onderstaande beschrijvingen van de aanwezige bestemmingen volgen uit het bestemmingsplan ‘Centrum’ voor zover dit van toepassing is voor dit plangebied.

Centrum

Het eigenlijke centrumgebied van Hillegom is bestemd tot ‘centrum’. Het betreft hier een gemengde bestemming, waarin de functies wonen, detailhandel, horeca en dienstverlening zijn ondergebracht. In beginsel zijn deze functies binnen de gehele bestemming toegestaan. De bestemmingsomschrijving omschrijft limitatief de binnen de bestemming toegestane functies. Voor zover daarbij verwezen wordt naar aanduidingen op de verbeelding, betreft het functies die weliswaar planologisch inpasbaar zijn in het centrumgebied, maar niet in onbeperkte mate of op willekeurig elke locatie binnen dat gebied. Zo zijn de bestaande supermarktlocaties om distributieplanologische reden vastgelegd en zijn de lichte en zware horecabedrijven ter voorkoming van milieuhinder of andere overlast specifiek bestemd.

Het aantal woningen binnen de bestemming ‘centrum’ wordt beperkt tot het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan binnen het betreffende bestemmingsvlak bestaande aantal.

Binnen de bestemming ‘centrum’ zijn in plaats van de beschrijving in hoofdlijnen uit het bestemmingsplan ‘Centrum’ zogenaamde specifieke gebruiksregels opgenomen voor nieuwvestiging, uitbreiding en verplaatsing van de toegestane centrumfuncties. Er is onderscheid gemaakt in ‘detailhandel’ en ‘horeca’. Dit onderscheid is op de verbeelding middels een functieaanduiding aangegeven. Voor de gronden aangeduid als ‘detailhandel’ geldt als doelstelling een versterking van de winkelstructuur, een verbetering van de brancheverdeling en een vergroting van de kwaliteit van het aanbod aan winkels. Gestreefd wordt naar een concentratie van nieuwe en elders uit Hillegom te verplaatsen winkels. Voor de gronden aangeduid als ‘horeca’ geldt als doelstelling een versterking van de horecastructuur, zonder daarmee het woon- en leefmilieu onevenredig aan te tasten. Deze horeca wordt beperkt tot een concentratie van kleinschalige en intieme kwaliteitshoreca zoals restaurants, eethuisjes en cafeetjes. Om de kleinschaligheid te waarborgen is in de regels een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 250 m^2 opgenomen voor de gronden met aanduiding ‘horeca’.

In grote lijnen komt de opzet van de specifieke gebruiksregels erop neer, dat aan nieuwvestiging en uitbreiding van functies beperkingen worden gesteld. Nieuwvestiging van bepaalde nieuwe functies wordt in beginsel niet toegestaan, en uitbreiding van bepaalde bestaande functies is beperkt tot maximaal 10% ten opzichte van de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte. Onder nieuwvestiging wordt verstaan een vestiging van een nieuw of van buiten het betreffende deelgebied komend detailhandels-, horeca- of ander bedrijf op een locatie waar voorheen een andere functies was gevestigd. Verplaatsing binnen de aanduidingen wordt niet aangemerkt als nieuwvestiging, tenzij de vrijkomende locatie opnieuw voor dezelfde functie in gebruik wordt genomen.

Het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen wordt nader uiteengezet bij de toelichting op de bestemming ‘wonen’ verderop in deze paragraaf. Voor het overige zijn de bouwregels bij de bestemming ‘centrum’ erop gericht een gesloten bebouwingsfront te realiseren. Daarom is een regeling opgenomen die winkelfronten slechts toestaat aan die zijde van het bouwvlak waar de aanduiding ‘gevellijn’ is aangegeven. Daarnaast mogen bijgebouwen uitsluitend achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gesitueerd. Hiermee wordt beoogd een gesloten winkelfront te creëren.

Horeca

Bestaande horecavestigingen buiten het kernwinkelgebied zijn bestemd tot ‘horeca’. Omdat het in alle gevallen horecabedrijven betreft die vallen onder de in artikel 1 gegeven omschrijving van het begrip ‘zware horeca’, is de doeleindenomschrijving van de bestemming ‘horeca’ ook tot deze vorm van horeca beperkt.

Ook voor de bestemming ‘horeca’ vormt de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens een verplicht voorgeschreven voorgevelbouwgrens, op de verbeelding aangegeven als ‘gevellijn’. Ook de maximale bouw- en goothoogte van gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven, aangezien deze per vestiging sterk kunnen verschillen.

Binnen de bestemming ‘horeca’ is slechts één horecavestiging per bestemmingsvlak toegestaan. Reden hiervoor vormt het feit dat een cumulatie van horecavestigingen op één locatie sneller tot extra hinder en overlast kan leiden, terwijl ook het toelatingsbeleid voor horeca aan striktere normen is gebonden dan dat van detailhandel.

De eventuele aanwezigheid van bovenwoningen boven horecavestigingen is binnen de bestemming geregeld. Het toegestane aantal bovenwoningen in een bestemmingsvlak is beperkt tot één dan wel het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande grotere aantal.

Maatschappelijk

De in het plangebied aanwezige bijzondere gebouwen, zoals de Maartenskerk en het gemeentehuis, zijn bestemd tot ‘maatschappelijk’. Het betreft hier in zekere zin een mengbestemming, waarin alle niet commerciële instellingen zijn ondergebracht. Bij de maatschappelijke voorzieningen in dit bestemmingsplan komen geen dienstwoningen voor en worden deze in het bestemmingsplan ook niet toegestaan. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarin tevens de maximale goot- en nokhoogte zijn aangegeven.

Verkeer

De aanwezige wegen, pleinen en andere openbare ruimten zijn aangewezen als 30 km-zone en zijn bestemd tot ‘verkeer’ met als gebruiksdoel ‘verblijfsgebied’. De toegestane bebouwing binnen deze bestemming beperkt zich tot bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de verblijfsfunctie.

Water

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding, is bestemd tot ‘water’. Tot het als zodanig bestemde water behoort voor dit plangebied uitsluitend de Hillegommerbeek. De bebouwing binnen deze bestemming is beperkt tot waterbouwkundige bouwwerken en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Wonen

De bestemming woondoeleinden is toegekend aan alle gronden buiten het eigenlijke centrumgebied waarop zich één of meer woningen bevinden en waar de woonfunctie overheersend is. In het plangebied komen alleen grondgebonden woningen voor met één of twee lagen met of zonder kap. Er is onderscheid gemaakt in maximale goot- en bouwhoogten. In het plangebied komen geen gestapelde woningen voor.

Op de verbeelding heeft niet elke woning afzonderlijk een eigen bestemmingsvlak gekregen, noch is voor elke woning afzonderlijk een bouwvlak aangewezen. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die zo veel mogelijk een heel woonblok omvatten. Binnen deze bestemmingsvlakken is voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen. Mede daarom worden regels gesteld ten aanzien van het maximaal toegestane aantal woningen en ten aanzien van de situering van woningen. Daarmee wordt voorkomen dat door tussenvoeging van extra woningen, dan wel verandering of volledige herbouw van bestaande woningen, stedenbouwkundig ongewenste situaties ontstaan. Het aantal toegestane woningen binnen een bestemmingsvlak is beperkt tot het aantal dat reeds bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan. Daarmee is toevoeging van extra woningen uitgesloten.

In de bouwregels en op de verbeelding zijn de bouw- en goothoogtes bepaald en is aangegeven dat de achtergevel van woningen niet op meer dan 10 meter achter de voorgevelbouwgrens gebouwd mag worden. Aanvullend op de regels ten aanzien van de situering van de voor- en achtergevel is voor wat betreft vrijstaande woningen nog bepaald dat deze op een afstand van minimaal 2,5 meter van de zijdelingse bouwperceelgrens moeten worden gebouwd. Daarmee wordt het vrijstaande karakter van deze woningen beschermd.

Binnen de bestemming ‘wonen’ zijn naast hoofdgebouwen (woningen) tevens bijgebouwen toegestaan. Voor het onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouw wordt een zuiver bouwkundig criterium gebruikt. Het gebruik speelt voor het onderscheid geen rol, maar dient uiteraard wel te passen in de bestemming. In artikel 1 van de regels is een bijgebouw omschreven als ‘een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw’. Dit kan zowel een vrijstaand als een aan de woning aangebouwd gebouw zijn. Aan de omvang en de situering van bijgebouwen zijn diverse regels verbonden. Deze beogen te voorkomen - onder meer uit (brand)veiligheidsoverwegingen - dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd dan wel dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan.

Als extra waarborg tegen het ontstaan van stedenbouwkundig ongewenste situaties is voor burgemeester en wethouders een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen opgenomen. Daarmee kunnen zij bij verlening van bouwvergunning voor een bijgebouw bepalen, dat dit bijgebouw op minimaal 1 meter van de bouwperceelgrens wordt gesitueerd.

Tot slot bieden de regels bij de bestemming ‘wonen’ de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep in een woning en/of een bijgebouw. Het begrip ‘aan huis verbonden beroep’ is omschreven in artikel 1 van de regels. Het gaat om beroepen op administratief, ontwerptechnisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch of daarmee gelijk te stellen gebied. Voorwaarde voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep is dat de woonfunctie overheersend blijft en dat de beroepsuitoefening op een daaraan ondergeschikte wijze plaatsvindt. Bedoeld wordt met name ook een ruimtelijke ondergeschiktheid, in die zin dat de totale oppervlakte van de beroeps- of praktijkruimte beperkt dient te blijven tot circa 80 m^2. In verband daarmee is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om een bijgebouw bij een vrijstaande of een hoekwoning zo nodig en mits stedenbouwkundig verantwoord te vergroten tot maximaal 80 m^2.

Waarde - archeologie (dubbelbestemming)
Binnen het plangebied is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning graafwerkzaamheden en andere grondbewerkingen uit te voeren tot een diepte van meer dan 0,3 meter. Dit geldt uitdrukkelijk ook voor graafwerkzaamheden die verband houden met bouw- en sloopwerkzaamheden.

Vanwege de drie verschillende verwachtingswaarden zijn drie functieaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Afhankelijk van de functieaanduiding, de diepte en de oppervlakte van de bodemingreep is een archeologisch vooronderzoek vereist.

Waterstaat - waterkering (dubbelbestemming)
De dubbelbestemming ‘waterstaat’ met als gebruiksdoel ‘waterkering’ ligt langs de Hillegommerbeek. Binnen deze dubbelbestemming mag slechts met ontheffing en na advies van de beheerder van de waterkering (het waterschap) worden gebouwd. Aangezien de zone ‘primair waterkering’ een breedte heeft van 10 meter vanaf de Hillegommerbeek is niet tevens een obstakelvrije zone van 5 meter, als bedoeld in de keur van het hoogheemraadschap van Rijnland, langs deze beek opgenomen. De dubbelbestemming ‘waterstaat’ voorziet daarin in afdoende mate.

4.4 Aanduidingen

Naast bestemmingen en dubbelbestemmingen zijn binnen het bestemmingsplan aanduidingen te onderscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van deze bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- beschermd dorpsgezicht, inclusief monumenten en beeldbepalend groen;
- archeologische gebieden
- specifieke centrumfuncties;
- specifieke aanduiding ‘milieupunt’;
- bouwvlakken;
- verschillende maatvoeringsaanduidingen;
- figuuraanduiding ‘gevellijn’ ter weergave van de voorgevelbouwgrens.

Beschermd dorpsgezicht Kerkplein

Het historische karakter van het Kerkplein en omgeving is voor een groot deel in stand gebleven. Om dergelijke gebieden te beschermen is het college van burgemeester en wethouders op grond van de gemeentelijke erfgoedverordening bevoegd om gemeentelijke beschermde dorpsgezichten aan te wijzen. Voor het beschermd gezicht Kerkplein is een beeldkwaliteitplan opgesteld met een inventarisatie, waardering, redengevende beschrijving, een kaart en richtlijnen ten aanzien de openbare ruimte en bebouwing. Het beschermde dorpsgezicht is als gebiedsaanduiding opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarbinnen zijn alle karakteristieke bouwwerken aangewezen middels een bouwaanduiding. Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren wordt het volgende gesteld:

1. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden door het tegengaan van versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter herstel van het oorspronkelijk karakter.

2. Om het historisch karakter in stand te houden kunnen binnen de gebiedsaanduiding ‘beschermd dorpsgezicht’ nadere eisen gesteld worden aan afmetingen en vormgeving van (ver)nieuwbouwplannen. De criteria in de welstandsnota en de richtlijnen in het beeldkwaliteitplan ‘Beschermd Dorpsgezicht Kerkplein’ gelden bij aanpassingen en verbouwingen als uitgangspunt. Daarnaast is voor slopen en bouwen binnen het beschermd dorpsgezicht ook een monumentenvergunning nodig.

3. Op de binnen het plangebied gelegen beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten is het dienaangaande bepaalde uit de Monumentenwet respectievelijk de gemeentelijke erfgoedverordening van toepassing. Voor alle karakteristieke bouwwerken zoals aangeduid op de verbeelding zijn algemene aanduidingsregels met onder andere een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Specifieke archeologische waarde
Binnen de dubbelbestemming ‘waarde – archeologie’ is onderscheid gemaakt in drie zones die elk een bepaalde archeologische verwachtingswaarde vertegenwoordigt. Omdat de verplichting tot een inventariserend archeologisch onderzoek afhangt van de verwachtingswaarde is onderscheid gemaakt in de volgende aanduidingen:

- specifieke vorm van waarde - historische dorpskern (swr-hdk);
- specifieke vorm van waarde - strandwal (swr-sw);
- specifieke vorm van waarde - ingesloten strandvlakte (swr-isv).

Deze functieaanduidingen verwijzen elk naar artikel 9.2 van de regels. In dit artikel wordt aangegeven wanneer een archeologisch onderzoek vereist is.

Specifieke centrumfuncties
Binnen de bestemming ‘centrum’ is onderscheid gemaakt in twee hoofdgroepen ‘detailhandel’ (dh) en ‘horeca’ (h). Dit onderscheid betreft gehele bestemmingsvlakken waarbinnen beperkingen zijn gesteld aan nieuwvestiging en uitbreiding van bepaalde functies om het primaire karakter van detailhandel respectievelijk horeca te versterken. Zie hierover ook de toelichting bij bestemming ‘centrum’.

Naast deze twee hoofdgroepen zijn binnen de bestemming ‘centrum’ de volgende functies specifiek benoemd en als functieaanduiding op de verbeelding als zodanig weergegeven:

- supermarkt (su);
- specifieke vorm van centrum - restaurant (sc-rt);
- specifieke vorm van centrum - snackbar/cafetaria (sc-sn).

Deze specifieke functies zijn uitsluitend toegestaan op de plekken waar deze op de verbeelding zijn aangegeven. Dit wordt geregeld in de regels behorende bij de bestemming ‘centrum’. De bestaande supermarktlocaties zijn om distributieplanologische reden vastgelegd en de lichte en zware horecabedrijven zijn er voorkoming van milieuhinder of andere overlast specifiek aangeduid.

Specificatie milieuplek
Aan de Hoofdstraat ter hoogte van de Maartenskerk is een ondergronds verzamelpunt gelegen voor glas. In de regels bij de bestemming ‘verkeer’ wordt verwezen naar deze specifieke locatie zoals aangegeven op de verbeelding middels de functieaanduiding:

- specifieke vorm van verkeer - milieuplek (sv-mp).

Bouwvlakken

De begrippen bestemmingsvlak en bouwvlak worden omschreven in artikel 1 van de regels. Enige toelichting is echter op zijn plaats. Een bestemmingsvlak is een aaneengesloten vlak op de plankaart, dat één en dezelfde bestemming heeft.

In een aantal bestemmingsvlakken is op de verbeelding een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een nader begrensd gebied, waarbinnen gebouwen (zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen) zijn toegestaan. Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde. Het doel daarvan is verschillend.

In beginsel zijn bouwvlakken aangegeven om de situering en de oppervlakte van de gebouwen vast te leggen. Om die reden zijn de bouwvlakken strak om de bestaande gebouwen gelegd zoals bij de bestemming 'maatschappelijk'. In andere bestemmingen, zoals bijvoorbeeld de bestemming 'wonen', zijn de bouwvlakken vooral bedoeld om de voorerven vrij te houden van gebouwen en om te voorkomen dat bijgebouwen op een te grote afstand van de hoofdgebouwen (woningen) komen te staan. Binnen deze bestemmingen zijn de bouwvlakken ruimer begrensd.

Maatvoeringsaanduidingen

Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringsaanduidingen. Voor dit bestemmingsplan zijn alleen de goot- en bouwhoogtes aangegeven.

Figuuraanduiding 'gevellijn'

gevellijn

In de bouwregels worden de regels gegeven over de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak. De situering van gebouwen is geregeld in regels over de ligging van de voor- en achtergevel van hoofdgebouwen. De voorgevel dient in de zogenaamde voorgevelbouwgrens te worden gebouwd. Welke bouwgrens dat is, is op de verbeelding met de aanduiding 'gevellijn' aangegeven.

4.5 Ontheffingsmogelijkheden

Naast de eerder genoemde ontheffingsmogelijkheden en de algemene ontheffingsmogelijkheden zoals overgenomen uit het bestemmingsplan 'Centrum' zoals vastgesteld op 11 februari 2002 zijn twee nieuwe ontheffingsmogelijkheden opgenomen.

Lichte horeca (artikel 3.4)

In 2008 heeft de gemeente het Masterplan Centrum uit 1998 geëvalueerd. Dit heeft geleidt tot een evaluatiedocument 'Van streefbeeld naar ruimte voor ontwikkeling' van 16 juni 2008. Deze evaluatie zal leiden tot een nieuwe visie en uiteindelijk een nieuw bestemmingsplan voor het gehele centrum.

In de evaluatie wordt geconcludeerd dat het concentratiebeleid van horeca waarschijnlijk te strikt is geregeld. Naar verwachting is de ontwikkeling van horeca uitgebleven, omdat de aangewezen plekken, waaronder rond het Kerkplein, te weinig geschikte horecalocaties hebben. Bij een minder restrictief horecabeleid ontstaat er ruimte voor de komst van horeca. Om alvast te anticiperen op een nieuw bestemmingsplan voor het gehele centrum heeft de gemeenteraad besloten een ontheffing van de gebruiksregels op te nemen om de mogelijkheden voor vestiging van lichte horeca te verruimen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'.

De ontheffingsmogelijkheid geeft burgemeester en college de bevoegdheid binnen de bestemming 'centrum' ook lichte horeca mogelijk te maken op andere locaties dan de aangegeven aanduidingen voor restaurants en snackbars/cafetaria's. Ontheffing kan alleen worden verleend als het past binnen de conclusies uit de evaluatie van het Masterplan Centrum of binnen eventuele daarop volgende beleidsdocumenten zoals een nieuwe visie voor het centrum. Daarnaast dient de economische uitvoerbaarheid aangetoond te worden waarbij planschadeclaims voor rekening komen van de aanvrager. Dat betekent dat vooraf een overeenkomst met de aanvrager gesloten wordt.

Woningsplitsing (artikel 16.2)

De gemeenteraad heeft op 8 oktober 2009 de Structuurvisie thema Wonen vastgesteld. De gemeente geeft met de Structuurvisie thema Wonen de gewenste samenstelling van de woningvoorraad in 2020 aan. Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders een Uitvoeringsprogramma vastgesteld. Deze vertaalt het gewenste woningbouwprogramma naar de verschillende beschikbare woningbouwlocaties. Een belangrijke pijler in de structuurvisie is dat er aandacht moet zijn voor specifieke doelgroepen wat moet bijdragen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. Dan is vooral aandacht nodig voor groepen die momenteel weinig kansen hebben op de woningmarkt, zoals jonge huishoudens (waaronder gezinnen en starters). Tussen 2009 en 2014 verwacht de gemeente dat ruim 600 starters de Hillegomse woningmarkt betreden. Betaalbaarheid is een belangrijke eis die alle starters aan een woning stellen. Dit vraagt om een actief beleid. Daarom heeft de gemeenteraad besloten om te anticiperen op een nieuw bestemmingsplan voor het hele centrum door voor dit plangebied alvast een algemene ontheffing op te nemen om woningsplitsing mogelijk te maken. Hiermee wordt beoogd betaalbare woningen aan te bieden ten behoeve van verbetering van de woningmarkt voor starters.

Deze ontheffingsmogelijkheid geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om medewerking te verlenen aan het splitsen van woningen. Ontheffing kan alleen worden verleend als de minimale woonoppervlakte van de nieuwe woningen na splitsing minimaal 70 m^2 per woning bedraagt en er voor elke nieuwe woning minimaal 1 parkeerplaats beschikbaar komt. Tevens dient de woningsplitsing invulling te geven aan de uitgangspunten en conclusies van de Structuurvisie thema Wonen en het Uitvoeringsprogramma. Daarnaast dient de economische uitvoerbaarheid aangetoond te worden waarbij planschadeclaims voor rekening komen van de aanvrager. Dat betekent dat vooraf een overeenkomst met de aanvrager gesloten wordt.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan is een gedeeltelijke actualisatie van het bestemmingsplan ‘Centrum’. Het plan geeft de huidige situatie weer en is consoliderend van aard waar geen nieuwe ontwikkelingen te verwachten zijn. Dit heeft geen financiële consequenties.

Mogelijk zullen zich binnen het plangebied binnen de planperiode nieuwe ontwikkelingen voordoen. Het betreft in de regel gebieden die een herontwikkeling doormaken. Het tijdstip waarop is thans nog onbekend. Hiervoor geldt dat separate (planologische) procedures worden gevolgd. Hierbij zal de financiële haalbaarheid afzonderlijk worden aangetoond.

Omdat er geen sprake is van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden is er ook geen noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal. Aan het bestemmingsplan hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

1. Voorbereiding
Op basis van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt overleg gevoerd met het waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het bestemmingsplan in het geding zijn.

2. Ontwerp
Het ontwerpbestemmingsplan zal conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder, ook voor overlegpartners. Vanwege het beschermde dorpsgezicht als aanleiding van dit bestemmingsplan is al in een eerder stadium het beeldkwaliteitplan ‘Beschermd Dorpsgezicht Kerkplein’ ter inzage gelegd.

3. Vaststelling
Na vaststelling door de Raad, binnen 12 weken na de terinzagelegging, zal het vaststellingsbesluit bekend gemaakt worden. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking dan 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State)

4. Beroep
Bij beroep besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als laatste over het plan.

Hierna volgt het verslag van het artikel 3.1.1 Bro overleg.

Het vooroverleg met instanties

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan betrokken overleginstanties. De volgende instanties hebben opmerkingen over het voorontwerp ingezonden:

1. Provincie Zuid-Holland, Ruimte en Mobiliteit
2. Hoogheemraadschap van Rijnland

Ad. 1. Provincie Zuid-Holland, Ruimte en Mobiliteit

De Provincie heeft op volgende punten een reactie:

- Verzocht wordt ontbrekende aspecten van de waterkwaliteitszorg en de waterhuishouding op te nemen.
- Aangegeven wordt de planregels ten aanzien van een ‘ontheffing’ inzake archeologie (verwezen wordt naar artikel 9.2) aan te passen op Provinciaal beleid.

De waterparagraaf (3.1. Water) is aangevuld door onder meer de reactie en tekstvoorstellen van het Hoogheemraadschap van Rijnland te verwerken (Ad.2). Artikel 9 betreft geen ontheffingsregeling zoals aangegeven door de Provincie, maar een onderzoeksvereiste en aanlegvergunning in archeologisch kwetsbare gebieden zoals benoemd in het gemeentelijk beleid. Dat is gebaseerd op de gemeentelijke Archeologische beleidskaart, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 december 2007. De provincie Zuid-Holland heeft met de nota 'Naar een realistische en duurzame omgang met het archeologisch erfgoed in de gemeente Hillegom' ingestemd. De regeling voor de dubbelbestemming Waarde-Archeologie is volledig afgestemd op het gemeentelijk beleid. Het betreffende artikel is derhalve niet aangepast.

Ad. 2. Hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap geeft in haar reactie weer dat haar uitgangspunten onvoldoende worden belicht. Het verzoek is dan ook deze uitgangspunten op te nemen in de waterparagraaf. De hoogheemraadschap heeft bij haar reactie tekstvoorstellen gedaan met een samenvatting van haar beleid. In navolging van deze reactie zijn de tekstvoorstellen van het Hoogheemraadschap verwerkt en wordt tevens verwezen naar de Beleidsregel regionale waterkering van het Hoogheemraadschap.