

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststelling omgevingsplan Zandlaan 38-44

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-22-259130
datum collegevergadering: 21 maart 2023
datum raadsvergadering: 26 april 2023
agendapunt: 13
portefeuillehouder: Karin Hoekstra
behandelend ambtenaar: Elske Kraay
e-mailadres: E.Kraay@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. De Nota van beantwoording Zandlaan 38-44 vast te stellen;
 2. Het omgevingsplan Zandlaan 38-44 met identificatienummer NL.IMRO.0534.OPZandlaan38tm44-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan Zandlaan 38-44;
 3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.
-

Inleiding

Tussen Zandlaan 38 en 44 in Hillegom is een onbebouwd perceel waar tot op heden sierteelt plaatsvond. De eigenaar wil hier 4 zogenaamde Greenportwoningen (GOM-woningen) realiseren; dit zijn 4 vrijstaande woningen. Dit plan draagt bij aan de ambities van de Omgevingsvisie Hillegom, het Woonprogramma en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG2016).

Het plan voor deze nieuwe woningen wordt niet direct toegestaan in omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij. Een wijziging van het omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij op deze plek is daarom nodig om het plan mogelijk te maken. De initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente een wijziging van het omgevingsplan opgesteld. Medio 2022 is er vooroverleg met onze vooroverlegpartners geweest. Van één vooroverlegpartner is er een reactie ontvangen. Deze reactie leidde niet tot een verandering van het plan.

Op 11 oktober 2022 heeft het college besloten om in te stemmen met de "Vooroverlegnota voorontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan Zandlaan 38 en 44". Daarnaast is besloten het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan Zandlaan 38-44 met IMRO-code NL.IMRO.0534.OPZandlaan38tm44-ON01 vast te stellen en de procedure van het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan 'Zandlaan 38-44' te starten door het

ontwerp omgevingsplan voor 6 weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen. Tevens is besloten de raad te informeren over dit besluit.

Het wijzigingsbesluit omgevingsplan Zandlaan 38-44 heeft van 19 oktober t/m 30 november 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ontvangen. De gemeenteraad is bevoegd om de Nota van beantwoording Zandlaan 38-44 en het omgevingsplan Zandlaan 38-44 vast te stellen en te besluiten om geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Bestaand kader en context

Het omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij en (secundair) beheersverordening De Polders, de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG2016) en de Omgevingsvisie Hillegom.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is het mogelijk maken van de voorgestane ontwikkeling door middel van vaststelling van het omgevingsplan Zandlaan 38-44.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording voorzien van een passende reactie. Er zijn zes zienswijzen ingediend die in de Nota van beantwoording zijn samengevat en zijn beantwoord. Daarnaast zijn er ook ambtelijke aanpassingen.

De aanvullingen in de regels van het omgevingsplan Zandlaan 38-44 bestaan uit het opnemen van een voorwaardelijke verplichting en instandhoudingsplicht betreffende de landschappelijke inpassing, natuurvriendelijke oevers en aanleggen van de watergang op 50 cm vanaf de erfgrens ten oosten van Zandlaan 38. Dit is opgenomen in artikel 2.17c onder e en bijlage III bij de regels.

In de regels is ook de verwijzing in artikel 2.43 veranderd van 2.11 sub b naar 2.11.

Verder is de afbeelding van het bouwplan als kaartblad in de werkingsgebieden naar de bijlage in de toelichting gegaan, omdat het geen juridische bindende waarde heeft in het omgevingsplan. Het hoort dus niet in de werkingsgebieden thuis.

In de toelichting en de bijlagen van het omgevingsplan Zandlaan 38-44 is de AERIUS-berekening van d.d. 16 februari 2023 opgenomen, de quickscan ecologisch onderzoek d.d. 2-3-2022 toegevoegd en in de toelichting is de tekst aangevuld omtrent het aanleggen van een watergang op tenminste 50 cm vanaf de erfgrens van Zandlaan 38. Tevens is aangepast dat alleen de bladhoudende aaneengesloten afscheiding tussen Zandlaan 38 en het plan een hoogte moet hebben van 1,5 m vanwege het gebruik van eventuele bestrijdingsmiddelen voor de bollenteelt.

2.1 Het omgevingsplan biedt een passende ruimtelijke regeling voor het gebied.

In het omgevingsplan is de ontwikkeling getoetst aan het geldende beleid en aan verschillende milieuaspecten. Deze aspecten leveren geen belemmering op voor het plan; geconcludeerd wordt dat het plan ruimtelijk uitvoerbaar is.

3.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.

Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal al verzekerd is conform Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke verordening.

Kanttekeningen

2.1 In de Omgevingsvisie Hillegom actualisatie 2021 is opgenomen dat terughoudend moet worden omgegaan met verzoeken voor GOM-woningen in de lintbebouwing van het buitengebied en dat er een voorkeur is voor de clustering van GOM-woningen aan de kern van Hillegom.

In het voorliggende geval is echter sprake van een ontwikkeling waarop het college op 1 april 2021 onder voorwaarden positief heeft gereageerd. Omdat het plan voldoet aan deze voorwaarden (zoals: landschappelijke inpassing, 1 laag met een kap, parkeren op eigen terrein), heeft het college het proces verder in gang gezet. Ten tijde van dit advies gold de Omgevingsvisie Actualisatie 2019.

Omdat er voor een aantal plannen in het buitengebied positieve principebesluiten zijn afgegeven ten tijde van de Omgevingsvisie Actualisatie 2019, is op 22 februari 2022 door het college besloten om in deze gevallen wel medewerking te verlenen aan de (toekomstige) ruimtelijke procedures voor GOM-woningen in de lintbebouwing van het buitengebied. De gemeenteraad is over deze werkwijze per raadsbrief geïnformeerd.

Financiële consequenties

Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken is in opdracht van en voor rekening van de initiatiefnemer. Ook de overige kosten (advieskosten en kosten voor het voeren van de planologische procedure) worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het gehele kostenverhaal inclusief een overeenkomst ten aanzien van planschade is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Er zijn daarom voor de gemeente geen directe kosten verbonden aan de bestemmingsplanprocedure. Overigens is op basis van de aanbevelingen van het collegeonderzoek artikel 213a van de Gemeentewet naar anterieure overeenkomsten besloten om de lasten en baten ervan bij de eerstvolgende bestuursrapportage mee te nemen (bruto ramen: als lasten de plankosten en als baten de vergoeding daarvoor).

Aanpak, uitvoering en participatie

De berichtgeving over het besluit en de beroepstermijn worden na het besluit gepubliceerd in de Hillegommer, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Hillegom. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Gedurende de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage ligt bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op 30 mei 2022 is er een inloopbijeenkomst door de initiatiefnemer georganiseerd waarvoor omwonenden en raadsleden voor zijn uitgenodigd. De reacties liepen uiteen van blij met een verbetering van kwaliteit en het toevoegen van gewilde woningen tot ongenoegen over het verlies van uitzicht.

Het ontwerpomgevingsplan heeft van 19 oktober t/m 30 november 2022 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn zes zienswijzen ontvangen.

Duurzaamheid

Bij het ontwerpen van de nieuwe woningen moet rekening worden gehouden met de vereiste streefwaarden GPR-gebouw uit de Omgevingsvisie Hillegom en klimaatadaptie, voldoende groen etc. Dit is ook opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Hillegom-Lisse-Teylingen

Dit voorstel is alleen van toepassing op de gemeente Hillegom.

Urgentie

Op grond van artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wro dient de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van ter inzagelegging te beslissen op vaststelling van het bestemmingsplan. Deze termijn is 22 februari 2023 verstreken. Echter is het een termijn van orde en blijft de gemeenteraad na deze termijn nog steeds bevoegd om het besluit te nemen.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Nota van beantwoording zienswijzen Zandlaan 38-44
2. Regels omgevingsplan Zandlaan 38-44
3. Toelichting omgevingsplan Zandlaan 38-44
4. Bijlagenboek omgevingsplan Zandlaan 38-44
5. Werkingsgebieden:
 - 5a. NL.IMRO.0534.OPZandlaan38tm44-VA-Bouwvlak
 - 5b. NL.IMRO.0534.OPZandlaan38tm44-VA-Legalisering gebruik
 - 5c. NL.IMRO.0534.OPZandlaan38tm44-VA-Omgevingsplangrens

het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. drs. C.B. Baauw
secretaris

Dhr. A. van Erk
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 21 maart 2023 met als onderwerp Vastelling omgevingsplan Zandlaan 38-44,

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

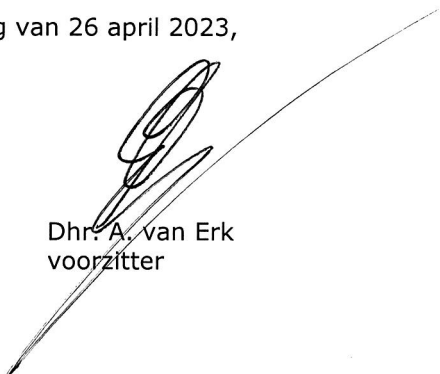
besluit:

1. De Nota van beantwoording Zandlaan 38-44 vast te stellen;
2. Het omgevingsplan Zandlaan 38-44 met identificatienummer NL.IMRO.0534.OPZandlaan38tm44-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan Zandlaan 38-44;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 26 april 2023,



Mevr. drs. Y.P.A. Hermans
griffier



Dhr. A. van Erk
voorzitter

