

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen ambtshalve gewijzigd bestemmingsplan Snippergroen

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-19-105729
datum voorstel: 9 november 2020
datum collegevergadering: 1 december 2020
datum raadsvergadering: 28 januari 2021
agendapunt: 8a
portefeuillehouder: Mevr. C.J. Hoekstra
behandelend ambtenaar: Christa Spolders
e-mailadres:

Wij stellen voor:

1. het bestemmingsplan Snippergroen, Hillegom met identificatienummer NL.IMRO.0534.bpsnippergroen-VA01 ambtshalve gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Snippergroen door het in overeenstemming te brengen met het op 15 oktober 2020 door de raad vastgestelde parapluplan Wonen.
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Eind 2017 is het snippergroenproject afgerond. Het doel van dit project was om het oneigenlijk gebruik van gemeentegrond te regelen. Door het eenduidig regelen van alle gevallen van oneigenlijk grondgebruik is er rechtsgelijkheid tussen bewoners ontstaan. Binnen dit project is de legalisatie van dit grondgebruik geregeld door middel van verkoop, verhuur, het voortzetten van een bestaande afspraak, verjaring of ontruiming. In totaal zijn ruim 300 dossiers voor grond en steigers behandeld. Het bestemmingsplan Snippergroen regelt dat het feitelijke gebruik van de gelegaliseerde gevallen oneigenlijk grondgebruik een passende planologische regeling krijgt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 augustus tot en met 6 oktober 2020 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor iedereen om een zienswijze in te dienen. Tijdens deze termijn is op 9 september 2020 één schriftelijke reactie ontvangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen

het ontwerpbestemmingsplan, omdat de waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn en er geen watervergunning benodigd is. Verder heeft de raad op 15 oktober jl. het parapluplan Wonen, Hillegom vastgesteld. Deze vaststelling heeft als gevolg dat de begrippen "(bedrijfsmatige) kamerverhuur", "huishouden", "wonen" en "woning of wooneenheid" overeenkomstig van toepassing zijn in het bestemmingsplan Snippergroen. Tevens is in dat verband een specifieke gebruiksregel toegevoegd aan het plan dat er in een (bedrijfs)woning en/of wooneenheid één huishouden is toegestaan. Ook de toelichting is op dit onderdeel aangevuld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Snippergroen. Daarnaast zijn, ter verduidelijking van de relatie van het bestemmingsplan Snippergroen met de onderliggende vigerende bestemmingsplannen, aan de bestemmingsregels "artikel 3 Algemeen" twee bepalingen toegevoegd die deze relatie benoemt. In samenhang hiermee is tevens een begripsbepaling 1.31 vigerende bestemmingsplannen tussengevoegd, waarbij de navolgende begripsbepalingen zijn vernummerd. Gelet op het vorenstaande wordt aan de raad voorgesteld het bestemmingsplan Snippergroen ambtshalve gewijzigd vast te stellen, waarmee het in overeenstemming wordt gebracht met het onlangs door de raad vastgestelde parapluplan Wonen. Daarnaast wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Bestaand kader en context

In 159 gelegaliseerde gevallen bleek de huidige planologische regeling niet passend te zijn bij het feitelijke gebruik, bijvoorbeeld de bestemming verkeer op een verkocht stuk grond, wat in gebruik is als tuin. Het voorliggende bestemmingsplan Snippergroen voorziet in een adequate planologisch juridische regeling voor de percelen die zijn verkocht of verhuurd. In de meeste gevallen wordt een woonbestemming toegekend. In overige gevallen wordt aangesloten bij de aangrenzende bestemming. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een regeling voor bestaande steigers, waarvoor een huurovereenkomst is gesloten tussen de betreffende bewoners en de gemeente Hillegom.

Het plangebied betreft het grondgebied van de gemeente Hillegom, met uitzondering van de gelegaliseerde gevallen oneigenlijk grondgebruik die zijn gelegen binnen het werkingsgebied van het omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij. Die specifieke gevallen zijn in de ontwerpversie van het omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij opgenomen.

Beoogd effect

Het voorliggende bestemmingsplan Snippergroen voorziet in een adequate planologisch juridische regeling voor de percelen die zijn verkocht of verhuurd. Deze regeling sluit aan bij het feitelijke gebruik. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een regeling voor bestaande steigers, waarvoor een huurovereenkomst is gesloten tussen de betreffende bewoners en de gemeente Hillegom.

Argumenten

1.1 Een actueel ruimtelijk kader is een wettelijke verplichting.

De (privaatrechtelijk) gelegaliseerde gevallen van oneigenlijk grondgebruik hadden nog geen adequate planologische regeling. "Gelegaliseerd" betekent in dit geval dat sprake is geweest van verkoop, verhuur, het voortzetten van een bestaande afspraak, verjaring of ontruiming.

1.2 Een passende planologische regeling voorziet in reguliere bouw- en gebruiksmogelijkheden voor inwoners.

De bestaande planologische regeling is in veel gevallen niet passend met het feitelijke gebruik. De nieuwe planologische regeling is afgestemd op het feitelijke gebruik. Zo wordt voor de gelegaliseerde gevallen aangesloten op de binnen de gemeente gebruikelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden.

1.3 Er is één zienswijze ontvangen.

Tijdens de terinzageleggingstermijn is op 9 september 2020 één schriftelijke reactie ontvangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat de waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn en er geen watervergunning benodigd is. Gelet hierop is geen aparte Nota van beantwoording zienswijzen en Nota van wijzigingen opgesteld.

1.4 De ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijk en wenselijk.

De eerder genoemde wijzigingen zijn ambtshalve aanpassingen/wijzigingen en komen niet voort uit een zienswijze, maar zijn het gevolg van het op 15 oktober 2020 door de raad vastgestelde parapluplan Wonen. Deze vaststelling heeft als gevolg dat de begrippen overeenkomstig van toepassing zijn in het bestemmingsplan Snippergroen. Voor de ambtshalve wijzigingen wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan, hoofdstuk 7, § 7.3 ambtshalve wijzigingen.

2.1 Het bestemmingsplan is een initiatief van de gemeente.

De gemaakte kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt uit de opbrengsten van het project Snippergroen.

Kanttekeningen

Geen.

Financiële consequenties

De economische uitvoerbaarheid is veiliggesteld in het kader van het project Snippergroen, waarbij aan het gebruik van gemeentegrond nu een koop- of huurovereenkomst of een erkenning aan ten grondslag ligt. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de planologische procedure worden gedekt uit de opbrengsten van het project Snippergroen. Voor de rest zijn er geen financiële gevolgen voor de gemeente aan verbonden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.

Aanpak, uitvoering en participatie

De bewoners met wie het grondgebruik toentertijd is geregeld door middel van verkoop, verhuur of het erkennen van de verjaring hebben een brief gekregen (tijdens de ontwerpfase van het bestemmingsplan) waarin is medegedeeld dat met dit bestemmingsplan de bestemming is aangepast op het feitelijke gebruik. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in een regeling voor bestaande steigers, waarvoor een huurovereenkomst is gesloten met de desbetreffende bewoners. Ook zij zijn geïnformeerd door middel van een brief.

Er is geen inspraakprocedure gevolgd in het kader van de procedure van het bestemmingsplan, omdat de participatie reeds is uitgevoerd tijdens het snippergroenproject. In dat kader hebben zowel algemene startbijeenkomsten als persoonlijke bezoeken plaatsgevonden. Verder bevat het bestemmingsplan Snippergroen geen nieuw beleid.

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro op 14 januari 2020 verzonden naar de Provincie Zuid Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Omgevingsdienst West Holland en de Veiligheidsregio Hollands Midden. De provincie heeft te kennen gegeven dat geen belangen van de provincie in het geding zijn en dat zij, gelet hierop, het bestemmingsplan niet hoeven te beoordelen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Hollands Midden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben op het bestemmingsplan. Verder heeft de omgevingsdienst het bestemmingsplan beoordeeld ten aanzien van het aspect bodem. Geadviseerd werd om in de toelichting van het bestemmingsplan een bodemparagraaf op

te nemen en hiertoe hebben zij een tekstvoorstel aangeleverd. Dit tekstvoorstel is opgenomen in hoofdstuk 4 van het ontwerpbestemmingsplan.

In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan van 26 augustus tot en met 6 oktober 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor iedereen mogelijk een zienswijze in te dienen. Het ter inzage leggen van het ontwerpplan en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is op 25 augustus 2020 bekendgemaakt op de gemeentelijke website, in het plaatselijke nieuwsblad "de Hillegommer" en in de Staatscourant.

Er is binnen de termijn één zienswijze ontvangen. Dit betreft een schriftelijke reactie van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het ontwerpbestemmingsplan. Gelet hierop is er geen aparte Nota van beantwoording zienswijzen en Nota van wijzigingen opgesteld.

Verder heeft de raad op 15 oktober jl. het parapluplan Wonen, Hillegom vastgesteld. Deze vaststelling heeft als gevolg dat het bestemmingsplan Snippergroen in overeenstemming dient te worden gebracht met het parapluplan Wonen. Naar aanleiding hiervan is het vast te stellen bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan. Voor de ambtshalve wijzigingen wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan, hoofdstuk 7, § 7.3 ambtshalve wijzigingen.

Wanneer de gemeenteraad het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Snippergroen heeft genomen, kan het vaststellingsbesluit bekend worden gemaakt in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in "de Hillegommer". Het ambtshalve gewijzigde bestemmingsplan ligt na deze bekendmaking zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit.

Het besluit is onherroepelijk als na afloop van de beroepstermijn niemand beroep heeft ingesteld. Is gedurende die termijn beroep ingesteld én is een verzoek om voorlopige voorziening gevraagd dan is het besluit nog niet onherroepelijk.

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan regelt dat het feitelijke gebruik van de gelegaliseerde gevallen oneigenlijk grondgebruik een passende planologische regeling krijgt. Het betreft het formeel wijzigen van de planregels en de verbeelding ter plaatse van de gelegaliseerde gevallen. Duurzaamheid is hier niet van toepassing en niet in het geding.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Het bestemmingsplan is alleen van toepassing op de gemeente Hillegom.

Urgentie

Een voortvarende besluitvorming is gewenst, zodat het plan snel kan worden toegepast. De planning is om het bestemmingsplan in januari 2021 te laten vaststellen door de gemeenteraad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

- 1 Zienswijze Hoogheemraadschap van Rijnland d.d. 9 september 2020.
- 2 Verbeelding 1 (plankaart): Weeresteinstraat 64;
Verbeelding 2 (plankaart): Weeresteinstraat 32 en Piet Heinstraat 23;
Verbeelding 3 (plankaart): Olivier van Noortstraat 2 en Vosselaan 8;
Verbeelding 4 (plankaart): Prinses Irenelaan 31;
Verbeelding 5 (plankaart): Treslonglaan 2 en Trompenburg 1;
Verbeelding 6 (plankaart): Tongelaer 1 en Prinses Marijkestraat 46;
Verbeelding 7 (plankaart): Heemskerklaan 67, 129, 155 en 157;
Verbeelding 8 (plankaart): Van der Duyn van Maasdamlaan 7, 61 en 95;
Verbeelding 9 (plankaart): Juliana van Stolberglaan 53 en Marconistraat 26;
Verbeelding 10 (plankaart): Thorbeckelaan 41 en Schaepmanlaan 19 en 21;
Verbeelding 11 (plankaart): Van den Endelaan 1 t/m 26 en Van den Endelaan 52;
Verbeelding 12 (plankaart): Van den Endeplein 1;
Verbeelding 13 (plankaart): Avenbeeck 27, 29, 30, 32, 36, 75, 77, 79, 81 en 84;
Verbeelding 14 (plankaart): Catswende 50 t/m 62;
Verbeelding 15 (plankaart): Guido Gezellelaan 154 en Jan Prinsheem 15;
Verbeelding 16 (plankaart): Guido Gezellelaan 102 en Arthur van Schendelplein 73;
Verbeelding 17 (plankaart): Guido Gezellelaan 74 en
Verbeelding 18 (plankaart): Leidsestraat 203.
- 3 Regels bestemmingsplan.
- 4 Toelichting bestemmingsplan.
- 5 Bijlagen bij de regels – bijlage 1: overzicht geldende bestemmingsplannen
bijlage 2: lijst van adressen steigers en bestemmingsplannen
- 6 Bijlagen bij de toelichting – bijlage 1: eindevaluatie project Snippergroen

namens 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 1 december 2020 met als onderwerp vaststellen
ambtshalve gewijzigd bestemmingsplan Snippergroen

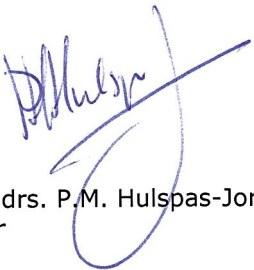
gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

1. het bestemmingsplan Snippergroen, Hillegom met identificatienummer NL.IMRO.0534.bpsnippergroen-VA01 ambtshalve gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Snippergroen door het in overeenstemming te brengen met het op 15 oktober 2020 door de raad vastgestelde parapluplan Wonen.
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 28 januari 2021,



Mevr. drs. P.M. Hulspas-Jordaan
griffier



Dhr. A. van Erk
voorzitter