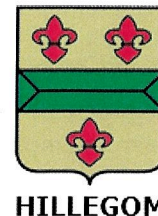


Raadsvoorstel Besluitvormend



HILLEGOM

Vaststelling bestemmingsplan 'Zandlaan tussen 44-46 te Hillegom'

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-18-047676
datum voorstel: 29 januari 2019
datum collegevergadering: 12 februari 2019
datum raadsvergadering: 21 maart 2019
agendapunt: 8
portefeuillehouder: Mevr. C.J. Hoekstra
behandelend ambtenaar: E. Kraay
e-mailadres: E.Kraay@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen en daarmee deels tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen.
 2. Het bestemmingsplan 'Zandlaan tussen 44 en 46 te Hillegom' met identificatienummer NL.IMRO.0534.bpzandlaan4446-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Zandlaan tussen 44 en 46 te Hillegom'.
 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

Op 3 april 2017 is namens het college Hillegom een principe-akkoord gegeven voor het bouwen van 2 GOM-woningen aan de Zandlaan tussen 44 en 46. Het verzoek gaat over de twee onbebouwde percelen tussen Zandlaan 44 en 46 in Hillegom. De eigenaar heeft het voornemen om hier twee burgerwoningen te realiseren. Omdat de locatie in het werkingsgebied van de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) valt, betreffen het zogenaamde GOM-woningen.

Het verzoek is strijdig met de geldende beheersverordening 'De Polders', omdat op de betreffende percelen geen woningen zijn toegestaan. Na dit principe besluit zijn in overleg met initiatiefnemer de nodige onderzoeken uitgevoerd en is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Op 10 juli 2018 heeft het college besloten in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan 'Zandlaan tussen 44 en 46 te Hillegom', de vooroverlegprocedure overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro te starten en is de gemeenteraad geïnformeerd.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor de vooroverlegpartners. Er zijn twee reacties gekomen; van de Veiligheidsregio Hollands Midden en de gemeente

Bloemendaal. De reacties leiden niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

Op 18 september 2018 heeft het college besloten de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan 'Zandlaan tussen 44 en 46 te Hillegom' met identificatienummer NL.IMRO.0534.bpzandlaan44-46-ON01 op te starten en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Op 18 september 2018 is er op locatie een informatieavond over het plan geweest voor raads- en burgerleden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 september t/m 6 november 2018 ter inzage gelegen. Er zijn 8 zienswijzen ingediend, waarvan één positieve van het CultuurHistorisch genootschap Duin- en Bollenstreek. Het heeft laten weten dat het plan aan het landschap ter plekke cultuurhistorisch gezien geen afbreuk doet. De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

In dit voorstel stellen wij voor om de Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen en stellen wij voor om het bestemmingsplan 'Zandlaan tussen 44 en 46 te Hillegom' gewijzigd vast te stellen. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Bestaand kader en context

De geldende beheersverordening 'de Polders', de Visie ruimte en Mobiliteit, de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport en de Omgevingsvisie Hillegom 2030.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is de realisatie van twee GOM-woningen conform de bestaande kaders.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen voorzien van een passende reactie.

Er zijn 8 zienswijzen ingediend die in de Nota van beantwoording zijn samengevat en zijn beantwoord. De zienswijzen leiden deels tot aanpassing van het plan. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat de kwaliteitsverbetering wordt geborgd via de regels. Het gaat om het aanbrengen van meidoornhagen en een natuurvriendelijke oever binnen een gestelde tijd. Verder betreft het een aanpassing van de toelichting naar aanleiding van de voorwaardelijke verplichting, een uitgebreidere beschrijving van de omgevingsvisie Hillegom en een aanpassing in de tekst bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid over het informeren van de buurt.

2.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsplanregeling voor het gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende regeling om de twee GOM-woningen te kunnen bouwen. De bouw van twee GOM-woningen op deze locatie past binnen de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG). In de ISG hebben de deelnemende gemeenten met instemming van de provincie Zuid-Holland afgesproken 600 GOM-woningen te gaan realiseren en daarmee de herstructurering van de streek vorm te geven. De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij heeft een herstructureringsopgave voor de Bollenstreek en kan voorzien in sloopvergoedingen indien met sloop van bedrijfsgebouwen aantoonbare landschappelijke verbeteringen worden gecreëerd. Voor de werking van de GOM zijn inkomsten nodig. Dit plan levert daar een bijdrage aan doordat een GOM-titel gekocht is voor beide woningen. Hiervoor is een overeenkomst gesloten met de GOM. De bouw van twee GOM-woningen op deze locatie past daarmee binnen deze kaders van de ISG.

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 artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

Het plan valt niet binnen een Levendig Lint zoals aangegeven in de Omgevingsvisie Hillegom (vastgesteld op 22 februari 2018). GOM-woningen mogen volgens de Omgevingsvisie in principe alleen langs 'Levendige Linten'. Langs de overige wegen is het volgens de visie niet op voorhand onmogelijk woningen te realiseren, maar moet het wel goed gemotiveerd worden. Er wordt hiervan afgeweken omdat op 3 april 2017 al een positief principe-advies is gegeven op het verzoek en omdat de Zandlaan tot in de ontwerp omgevingsvisie als 'Levendig Lint' is aangegeven en GOM-woningen hier dus een plek konden krijgen.

Ondanks dat het initiatief van de twee GOM-woningen niet binnen een 'Levendig Lint' past, draagt het plan bij aan het behoud en versterken van het deelgebied de 'Hollandse weides'. De woningen passen binnen de cultuurhistorisch landschappelijke karakteristieken en kwaliteiten van de linten elders in het gebied, doordat de woningen voorop de kavel zijn geplaatst, evenwijdig aan de kavelgrens. De woningen sluiten aan op de rooilijn van de bebouwing ten oosten en ten westen van de percelen, waarbij tevens rekening is gehouden met een te handhaven sloot tussen de percelen aan de Zandlaan en tussen de Zandlaan. Tevens vormt de ontwikkeling geen belemmering in het streven naar een open landschap, aangezien betreffende woningen worden omringd door bedrijven en bedrijfswoningen. Bovendien voldoen de woningen aan de voorwaarden die worden gesteld aan GOM-woningen; de bijdrage aan de GOM en de kwaliteitsverbetering. Derhalve kan gesteld worden dat het initiatief past binnen de Omgevingsvisie Hillegom 2030.

Financiële consequenties

Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken is voor rekening van de initiatiefnemer. 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. De overeenkomst met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij is getekend.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het besluit tot de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in plaatselijk nieuwsblad 'De Hillegommer', de Staatscourant en op de gemeentelijke website. De indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit.

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. Beroep is alleen mogelijk voor diegenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht, tenzij een belanghebbende niet verweten kan worden dat hij/zij geen zienswijze heeft ingediend. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of indien gedurende die termijn een beroep is ingesteld en een voorlopige voorziening is gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling, op het moment dat op dit verzoek is beslist.

Duurzaamheid

Bij het ontwerpen van de nieuwe woningen dient rekening te worden gehouden met de op 22 februari 2018 vastgestelde Omgevingsvisie Hillegom 2030 en het

Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid. Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst die gesloten is met de initiatiefnemers. De woningen worden gasloos en nul-op-de-meter-woningen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Hillegom.

Urgentie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan 'Zandlaan tussen 44 en 46 te Hillegom'.
2. Verbeelding bestemmingsplan 'Zandlaan tussen 44 en 46 te Hillegom'.
3. Regels bestemmingsplan 'Zandlaan tussen 44 en 46 te Hillegom'.
4. Toelichting inclusief bijlagen bestemmingsplan 'Zandlaan tussen 44 en 46 te Hillegom'.

namens het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. C.B. Baauw
secretaris

A. van Erk
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

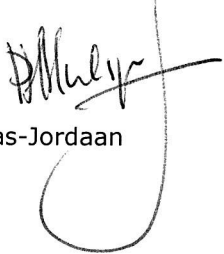
gelezen het collegebesluit van 12 februari 2019,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen en daarmee deels tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan 'Zandlaan tussen 44 en 46 te Hillegom' met identificatienummer NL.IMRO.0534.bpzandlaan4446-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Zandlaan tussen 44 en 46 te Hillegom'.
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 21 maart 2019,


drs. P.M. Hulspas-Jordaan
griffier


A. van Erk
voorzitter

