

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom"

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-23-297873

datum collegevergadering: 21 maart 2023

datum raadsvergadering: 26 april 2023

agendapunt: 12

portefeuillehouder: Mevr. C.J. Hoekstra

behandelend ambtenaar: Christa Spolders/Lars Westman

e-mailadres: C.Spolders@HLTsamen.nl / L.Westman@HLTsamen.nl

telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" met identificatienummer NL.IMRO.0534.opdewittetulp-va01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
3. De Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan. Dit houdt in dat overeenkomstig artikel 11, lid 2 Chw:
 - de beroepsgronden in het beroepsschrift worden opgenomen;
 - het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
 - deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

De percelen aan de 1e Loosterweg 30, 36a en 44a in Hillegom waren in gebruik als bedrijfsterrein (transportbedrijf) en voor agrarische doeleinden. Daarnaast is aan de 1e Loosterweg 28 een bedrijfswoning gesitueerd. De bedrijfsactiviteiten van het transportbedrijf zijn inmiddels gestaakt en het voornemen is om hiervoor in de plaats de gronden te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De herontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 115 gedifferentieerde woningen bestaande uit sociale huurwoningen (appartementen), goedkope koopwoningen (beneden/boven woningen) en vrije sector koopwoningen (appartementen, rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en één vrijstaande woning). Tegelijkertijd wordt de bedrijfswoning aan de 1e Loosterweg 28 gewijzigd in een burgerwoning. Het plan heeft de naam "De Witte Tulp" gekregen. De beoogde herontwikkeling is in strijd met het omgevingsplan "Buitengebied en de Zanderij", omdat de realisatie van woningen niet passend is binnen de activiteiten "gebruik" en "bouwen". Van de toegestane activiteiten kan worden

afgeweken indien de beoogde ontwikkeling passend is binnen de ter plaatse geldende functiekaart. De planlocatie is in het omgevingsplan gelegen binnen de kaartlaag "functies" onder het werkingsgebied "Heerlijke Woonplaats" en "Levendige Linten" waarbinnen woningen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de ambitie en koers van het functiegebied. Het voorliggende bestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" heeft als doel om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de gebiedsdoelen per functie en de daarin opgenomen afwegingskaders.

Het plan draagt in voldoende mate bij aan het Woonprogramma Hillegom 2020-2024 en is passend binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie "Heerlijk Hillegom".

Na het collegebesluit van 3 mei 2022 is het voorontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor het opstarten van het wettelijk vooroverlegtraject met de overlegpartners. In de periode van 10 mei 2022 tot en met 7 juni 2022 konden de overlegpartners hun reactie kenbaar maken. In totaal zijn 7 reacties binnengekomen van de overlegpartners. Daarnaast heeft de Omgevingsdienst West-Holland ook een reactie gegeven. Deze reacties hebben geleid tot kleine (tekstuele) aanpassingen c.q. aanvullingen op het bestemmingsplan.

De inspraak van omwonenden is vormgegeven en uitgevoerd gedurende het voortraject op de voorbereiding van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze inspraak van omwonenden zijn planaanpassingen doorgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar het kopje "aanpak, uitvoering en participatie" in dit raadsvoorstel.

Op 20 december 2022 heeft het college het besluit genomen om het ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" in procedure te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening in procedure gebracht met toepassing van de zogenaamde coördinatieregeling. De gemeenteraad van Hillegom heeft hiertoe op 28 april 2022 een coördinatiebesluit genomen. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde gelijktijdig ter inzage zijn gelegd.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden met alle daarbij behorende stukken hebben vanaf donderdag 29 december 2022 tot en met woensdag 8 februari 2023 ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Hillegom. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen ten aanzien van dit ontwerpbesluit.

Het ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp" en de ontwerp-omgevingsvergunning met alle daarbij behorende stukken hebben ook vanaf donderdag 29 december 2022 tot en met woensdag 8 februari 2023 ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Hillegom. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. In totaal zijn 10 schriftelijke zienswijzen ingediend. Eén daarvan betreft een zienswijze ingediend door een overlegpartner. De andere 9 zienswijzen zijn afkomstig van omwonenden. Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn. Dit betekent dat alle zienswijzen ontvankelijk zijn en in behandeling konden worden genomen. De beantwoording van de zienswijzen is vastgelegd in de Nota van beantwoording zienswijzen en is als bijlage 25 bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

Het vaststellingsbesluit met het bestemmingsplan tezamen met het definitieve besluit op de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden zullen gelijktijdig ter inzage liggen. Ook is er een Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling (artikel 7.19 Wet milieubeheer) genomen door de ODWH. Dit besluit is te vinden in bijlage 22 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Bestaand kader en context

- Het geldende omgevingsplan "Buitengebied en de Zanderij", vastgesteld door de gemeenteraad van Hillegom op 15-07-2021
- Het Parapluplan Parkeren, vastgesteld door de gemeenteraad van Hillegom op 26-01-2017
- De gemeenteraad is op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen
- Collegebesluit d.d. 17-08-2021 vaststellen anterieure grondexploitatieovereenkomst en ondertekening anterieure grondexploitatieovereenkomst door partijen op 26-08-2021
- Collegebesluit d.d. 22-03-2022 omtrent toepassing van de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wro
- Raadsbesluit d.d. 28-04-2022 omtrent toepassing van de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wro
- Collegebesluit d.d. 03-05-2022 omtrent vrijgeven voorontwerpbestemmingsplan en opstarten vooroverlegtraject met de wettelijke overlegpartners op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- Collegebesluit d.d. 20-12-2022 omtrent starten procedure ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbesluit omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere grenswaarden
- M.e.r.-beoordelingsbesluit ODWH d.d. 14-12-2022 op grond van artikel 7.19 Wet milieubeheer
- Besluit hogere grenswaarden ODWH d.d. 06-03-2023 op grond van de Wet geluidhinder (Wgh), het Besluit geluidhinder en het beleid van de ODWH, zoals vastgesteld in de Richtlijn voor het vaststellen van hogere waarden Wgh d.d. 04-03-2013

Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" kan een volgende stap worden gezet in het realiseren van een nieuwe woonwijk met 115 gedifferentieerde woningen. Hierdoor kan het woningaanbod in Hillegom worden uitgebreid met daarin ook een aanzienlijk deel sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. Het plan levert daarmee een substantiële bijdrage aan het Woonprogramma van de gemeente Hillegom.

Argumenten

- 1.1. *Met de Nota van beantwoording zienswijzen krijgen de indieners een antwoord op hun zienswijze.*

In de Nota van beantwoording zienswijzen zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

- 1.2. *De zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op kleine onderdelen aan te passen en/of aan te vullen.*

De aanpassingen en/of aanvullingen staan vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom". De nota is geanonimiseerd.

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van de ingediende zienswijzen zijn:

- er is een voorwaardelijke verplichting ter voorkoming van trillinghinder aan artikel 5.1 van de regels toegevoegd;
- paragraaf 2.2.1 van de toelichting is aangevuld met een verwijzing naar de bezonningsstudie voor de woning aan de 1e Loosterweg 36 en de bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting (bijlage bij toelichting 26) gevoegd;
- paragraaf 2.2.3 van de toelichting (zie tweede alinea) is aangevuld met extra informatie over de beoogde invulling van de groenstrook en het proces om tot een definitief ontwerp te komen;
- de rapportage bij het ecologisch onderzoek (bijlage bij toelichting 16) en de paragraaf 3.7 van de toelichting zijn aangepast voor wat betreft de compensatieplicht voor karakteristieke landschapselementen (knotwilgen), die in het onderhavige geval niet van toepassing is;

- in artikel 2.17a onder k van de regels van het bestemmingsplan is een bepaling opgenomen die dakkapellen en ramen op de kopgevels aan de zijde van de groenstrook van de blokken 1b, 2, 3 en 4 verbiedt.

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het bestemmingsplan doorgevoerd:

- De AERIUS-berekeningen (stikstof, bijlage bij toelichting 17) zijn geactualiseerd met AERIUS Calculator versie 2022, die sinds januari 2023 beschikbaar is gesteld.

2.1 *Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.*

In het bestemmingsplan is de ontwikkeling getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan verschillende milieuaspecten. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan.

2.2 *Door de ODWH is, namens uw college, een besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling genomen.*

Het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is van toepassing op dit herontwikkelingsplan, omdat dit plan wordt aangemerkt als activiteit D11.2 "Stedelijk ontwikkelingsproject" ingevolge de D-lijst, bijlage Besluit m.e.r.. Dit vanwege de omvang van het plan ten opzichte van de huidige omvang van de bebouwing. Dit betekent dat een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit heeft plaatsgevonden (zie bijlage 22 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Dit besluit is genomen voor het moment van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en dit besluit is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Om het m.e.r.-beoordelingsbesluit te kunnen nemen, diende een aangepaste AERIUS-berekening voor dit project te worden opgesteld inclusief de aanlegfase/bouwfase; dit naar aanleiding van een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarbij een streep is gezet door het gebruikmaken van de bouwvrijstelling ten aanzien van het aspect stikstofdepositie. Sindsdien is de AERIUS-berekening weer geactualiseerd (zie bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan), dit naar aanleiding van een geactualiseerde versie van de AERIUS Calculator die sinds januari 2023 beschikbaar is gesteld.

2.3 *Het bestemmingsplan is passend binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie Heerlijk Hillegom.*

Initiatieven dienen een bijdrage te leveren aan de sociale, fysieke en economische duurzaamheid, het creëren van een beweegvriendelijke omgeving, het autogebruik ontmoedigen en het gebruik van fiets en het openbaar vervoer stimuleren als alternatief, het realiseren van een groene omgeving en het versterken van sociale cohesie. Gezien de ligging in het gebiedsprofiel "Heerlijke Woonplaats" en de nabijheid van het treinstation zorgt het plan voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat, gericht op duurzame mobiliteit. Het initiatief zorgt daarnaast voor het verplaatsen van een bedrijf met een hoge milieu categorie en/of veel vrachtverkeer nabij een woongebied. Het initiatief draagt hiermee bij aan het bevorderen van leefbaarheid en zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat door de transformatie van bedrijvigheid naar woningbouw. Het plan bestaat uit gedifferentieerde woningbouw met ruimte voor een groenstructuur en een centrale speelplek waardoor de sociale cohesie kan worden bevorderd. Verder wordt aandacht besteed aan het creëren van een aantrekkelijke entree van Hillegom met een goede landschappelijke inpassing met passende beplanting die past bij een Zanderijlint.

2.4 *Voor de binnen het plan vallende bollengrond wordt een compensatie aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) afgedragen om elders in de Duin- en Bollenstreek nieuw bollenareaal te realiseren.*

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016 is (deels) van toepassing voor dit plangebied. Dit geldt voor het perceel aan de 1e Loosterweg 36a en voor een klein deel van het perceel aan de 1e Loosterweg 44a. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst gesloten met de GOM inzake de compensatie.

- 2.5 *Bij het bestemmingsplan is een doelgroepenanalyse uitgevoerd waarbij gemotiveerd wordt, dat afgeweken kan worden van de gemeentelijke parkeernormen op basis van een specifieke doelgroep waarvoor een lagere parkeernorm wordt toegepast.*
Deze rapportage is als bijlage 21 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Volgens het parkeerbeleid van de gemeente Hillegom is het plangebied gelegen in het gebied "overig Hillegom". Op basis van de gemeentelijke parkeernormen geldt voor deze ontwikkeling een parkeerbehoefte van in totaal 220 parkeerplaatsen. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van 199 parkeerplaatsen in totaal. In het plangebied worden in de toekomstige situatie in totaal 128 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd en 71 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de Nota Parkeernormen worden situaties genoemd om af te wijken van het parkeerbeleid. In dit geval is geen sprake van een afwijkingsmogelijkheid die wordt genoemd in het parkeerbeleid. Het college kan afwijken van het vastgestelde parkeerbeleid Hillegom, maar dit dient uitgebreid te worden gemotiveerd en voor dit project specifiek te worden besloten. De motivering om af te wijken van de Nota parkeernormen d.d. 15 april 2016 is vastgelegd in de "parkeerbehoefteberekening en -onderbouwing De Witte Tulp Hillegom van Goudappel B.V. d.d. 30 maart 2022" (bijlage 21 bij de toelichting van het bestemmingsplan).

Het college heeft op 20 december 2022 besloten af te wijken van het parkeerbeleid op basis van voornoemde parkeerbehoefteberekening en -onderbouwing. In de doelgroepenanalyse is op basis van statistieken beargumenteerd dat de toekomstige bewoners van de sociale huurwoningen en beneden-/bovenwoningen vanwege lager autobezit een lagere parkeerbehoefte hebben in vergelijking met de gemeentelijke parkeernorm. Daarnaast heeft de nabijheid van een treinstation en bushalte ook invloed op het gemiddeld autobezit. De nabijheid van het treinstation en bushalte op slechts 100 meter van het plan maakt het mogelijk in te zetten op duurzame alternatieven voor de auto.

- 3.1 *Met de Crisis- en herstelwet (Chw) wordt de beroepsprocedure versneld.*
Het toepassen van deze wet, wat mogelijk is vanaf 11 woningen, zorgt voor een versnelling en vereenvoudiging van de beroepsprocedure. Op grond van deze wet wordt bij het besluit vermeld dat deze wet van toepassing is. Verder wordt bij de bekendmaking van het besluit vermeld dat de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en dat de beroepsgronden na de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Een pro forma bezwaar- of beroepsschrift is dus niet toegestaan. Ook dient de Raad van State binnen 6 maanden een uitspraak te doen wanneer er een beroep wordt ingediend.
- 4.1 *Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.*
De kosten en onderzoeken voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is geborgd in de afgesloten anterieure overeenkomst.

Kanttekeningen

- 1.1 *Mogelijk dienen belanghebbenden beroep in bij de Raad van State*
Belanghebbenden kunnen eventueel beroep indienen bij de Raad van State. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, waardoor gegrond beroep onwaarschijnlijk wordt geacht.

2.1 *De percelen aan de 1^e Loosterweg 30, 36a en 44a zijn niet gelegen binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied.*

De provincie Zuid-Holland voert het beleid om verstedelijking zoveel mogelijk te concentreren binnen de reeds bebouwde ruimte en deze ruimte ook beter te benutten. In de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) en de Linten concreet vastgelegd. Ontwikkelingen van meer dan 3 hectare die niet binnen BSD kunnen plaatsvinden, kunnen onder voorwaarden worden ontwikkeld in de zogenoemde "3 ha.-locaties". Deze locaties zijn vastgelegd in het Programma Ruimte. De percelen aan de 1e Loosterweg 30, 36a en 44a zijn niet gelegen binnen BSD en minder groot dan 3 hectare. Om deze reden heeft de provincie Zuid-Holland voor deze locatie specifiek bekeken of woningbouw op deze percelen buiten BSD mogelijk is. Bij e-mailbericht d.d. 4 juni 2020 heeft de provincie Zuid-Holland namens de gedeputeerde aangegeven zich te kunnen vinden in woningbouwplannen voor deze percelen, zoals uitgewerkt in de conceptaanvraag omgevingsvergunning. Daarbij geldt echter wel een aantal voorwaarden:

1. De programmering en het aantal woningen in het woningbouwprogramma onderbrengen in categorie 2a (taak gemeente);
 2. Het in het plan aangegeven aantal sociale huurwoningen (32 stuks) en middeldure huur-/koopwoningen (20 stuks) mag niet lager worden dan nu het geval is;
 3. Daarnaast is gevraagd of in het plan mogelijkheden kunnen worden gevonden voor een extra aantal koopwoningen in het betaalbare / minder dure segment en;
 4. dat voor de binnen het plan vallende bollengrond een compensatie aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) wordt afgedragen.
4. Aan voorwaarde 1, 2 en 4 is voldaan. Ten aanzien van punt 3: dit is niet mogelijk gebleken en dit betreft geen harde voorwaarde.

2.2 *Het vaststellen van het bestemmingsplan "omgevingsplan de Witte Tulp, Hillegom" brengt risico's met zich mee op het gebied van externe veiligheid.*

Uit paragraaf 3.6 van de toelichting van het bestemmingsplan inzake externe veiligheid blijkt dat er risico's zijn op het gebied van externe veiligheid. Door het bestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" vast te stellen wordt ook expliciet ingestemd met eventuele risico's in het kader van externe veiligheid.

Uit paragraaf 3.6 blijkt dat het groepsrisico vanwege de buisleiding in de groene zone ligt (groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde). De oriëntatiewaarde is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden. Een activiteit die leidt tot een groepsrisico in de groene zone is toegestaan. Dit betekent dat het groepsrisico binnen het 100% letaliteitsgebied verwaarloosbaar is.

Het plan betreft het realiseren van kwetsbare objecten. Het plangebied valt voor een deel binnen het 100%- letaliteitsgebied van een hogedruk aardgasleiding. Gelet hierop is het van belang dat nader afgewogen wordt in hoeverre de eventuele risico's aanvaardbaar worden geacht. De blokken 6, 7 en 10 liggen binnen het 100% letaliteitsgebied. Het voorliggende bestemmingsplan maakt ten hoogste 16 woningen binnen het 100% letaliteitsgebied mogelijk. Uitgaande van een aanwezigheid van 2,4 personen per woning en dat alle personen binnen het 100% letaliteitsgebied bij een incident komen te overlijden, is het aantal personen dat overlijdt 38,4 (afgerond 39).

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de risico's verantwoord zijn. Aanvullende maatregelen, anders dan hetgeen wat volgt uit paragraaf 3.6 en het advies van de veiligheidsregio, zijn niet benodigd. Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Financiële consequenties

Voor dit project is reeds op 26 augustus 2021 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Hillegom en de initiatiefnemer, zodat de financiële uitvoerbaarheid van dit plan, de realisatie van maximaal 115 gedifferentieerde woningen, verzekerd is. In de anterieure exploitatieovereenkomst is onder andere een vergoeding voor de gemeentelijke plankosten opgenomen. Naar verwachting dekt deze vergoeding alle te maken kosten in het kader van dit project. Het opstellen van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. In de eerstvolgende tussenrapportage worden de uit de anterieure exploitatieovereenkomst voortvloeiende baten en lasten geraamd (bruto ramen methode).

Aanpak, uitvoering en participatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit met het vastgestelde bestemmingsplan, het besluit omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarde gepubliceerd op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl, in het Gemeenteblad, op de gemeentelijke website en in de Hillegommer. Hierna start de beroepsprocedure van zes weken. Gedurende de termijn dat alle besluiten met de daarbij behorende stukken ter inzage liggen bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer er geen beroep wordt ingediend is het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer er wel beroep wordt ingediend dan moet de uitspraak van de Raad van State worden afgewacht. De indieners van een zienswijze krijgen schriftelijk bericht van het raadsbesluit.

Participatie

De inspraak is vormgegeven en uitgevoerd gedurende het voortraject op de voorbereiding van het bestemmingsplan. Op 28 oktober 2021 is het plan fysiek gepresenteerd aan omwonenden waarbij zij hun reactie hebben kunnen geven. In aanvulling hierop heeft de projectontwikkelaar nog diverse persoonlijke gesprekken met omwonenden gevoerd. Ook is op 10 februari 2022 een extra digitale bewonersbijeenkomst georganiseerd voor de bewoners aan de Stationsweg. Naar aanleiding van de reacties zijn diverse planaanpassingen gedaan, waaronder verplaatsing van het appartementengebouw en aanpassingen op het gebied van water en groen. Dit om de inpassing van het plan in de bestaande omgeving te verbeteren en hiermee het draagvlak te vergroten. Deze aanpassingen zijn gevisualiseerd op een tekening (zie bijlage 23 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Verder is voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan op 24 augustus 2022 opnieuw een fysieke informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd waarin het aangepaste plan is getoond en toegelicht.

De besluitvorming is gepubliceerd via de gemeentelijke website, De Hillegommer en het Gemeenteblad.

Duurzaamheid

De minimale eisen waaraan ruimtelijke (her)ontwikkelingen dienen te voldoen is duurzaamheid conform de Bouwbesluit-eisen. De GPR-scores waar partijen naar streven voor nieuwbouw van woningen zijn de GPR-normen die opgenomen zijn in de omgevingsvisie Heerlijk Hillegom. Initiatiefnemer heeft zich hieraan geconformeerd in de anterieure exploitatieovereenkomst. Daar bovenop is de Methode Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) van toepassing verklaard op de overeenkomst. De ambities die initiatiefnemer wil behalen zijn vastgelegd in het projectformulier Methode DGO, welke als bijlage is gevoegd bij de anterieure exploitatieovereenkomst. In het projectformulier is onder andere aangegeven dat:

- het gehele plan tenminste zal voldoen aan BENG 1;
- binnen het gehele plan rekening wordt gehouden met het plaatsen van meerdere bomen en groenzones;
- daarnaast wordt naarmate het plan verder is uitgewerkt gekeken naar mogelijkheden als het hergebruiken van materialen en het bevorderen van een circulair ontwerp. Gelet hierop

- is gekozen voor het ambitieniveau "extra";
- het bevorderen van de biodiversiteit. Naarmate het plan vordert wordt nauw samengewerkt met een ecooloog, zodat het plan op ecologisch vlak;
- wordt gestimuleerd: denk aan nestkasten in gevels, maximaal 50% verharding in de voortuinen, groene erfafscheidingen (grenzend aan de openbare ruimte) en platte daken voorzien van een sedum/groen dak.

Hillegom-Lisse-Teylingen

Dit voorstel heeft betrekking op de gemeente Hillegom.

Urgentie

Dit herontwikkelingsproject sluit aan op de grote behoefte naar extra woningen en de ambities vanuit het Woonprogramma van de gemeente Hillegom.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom"
2. Het bestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" bestaande uit:
 - 2a. toelichting
 - 2b. bijlagen bij toelichting
 - 2c. regels
 - 2d. bijlage bij regels
 - 2e. verbeelding

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 Vaststellen bestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom"

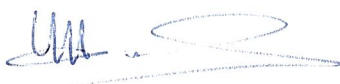
gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

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

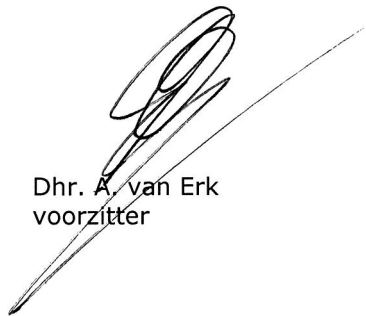
besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" met identificatienummer NL.IMRO.0534.opdewittetulp-va01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
3. De Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan. Dit houdt in dat overeenkomstig artikel 11, lid 2 Chw:
 - de beroepsgronden in het beroepsschrift worden opgenomen;
 - het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
 - deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 26 april 2023,



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



Dhr. A. van Erk
voorzitter

