GEMEENTE HILLEGOM

Hoofdstraat 115, 2181 EC Hillegom
Postbus 32, 2180 AA Hillegom

T 14 0252
F 0252 - 537 290
E info@hillegom.nl
I www.hillegom.nl

RAADSVOORSTEL

Nr.	3. Bestuur\6159
B&W-besluit	03-11-2015
Raadscommissie	26-11-2015
Raad	10-12-2015
Agendanummer	13d

Onderwerp:
Ontwerpbestemmingsplan Kwekerij Veelzorg Hillegom

Wij stellen voor:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Kwekerij Veelzorg Hillegom vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen (conform afd. 3.4 Awb).

Bestaand kader:
Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte (2014)
Regionale Structuurvisie Holland Rijnland (2009)
Regionale Woonagenda Holland Rijnland (2014)
Structuurvisie Hillegom (2008)
Bestemmingsplan “Zanderij” (2007)
Gemeentelijk beleid

Doelstelling:
Een actueel ruimtelijk kader voor de realisatie van maximaal 18 woningen met behoud van het cultuurhistorisch karakter van de voormalige bollenkwekerij.

Inleiding:
De herontwikkeling van de voormalige Kwekerij Veelzorg aan de Stationsweg 129-131 kent al een lange voorgeschiedenis. In april 2015 is een nieuw verzoek ingediend en na intensief overleg is een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpbeeld-kwaliteitsplan opgesteld.
Bijgaand ontwerpbestemmingsplan omvat de bestaande woning Vredehof, het bestaande kantoor, 4 nieuwe woningen langs de Stationsweg, 5 woningen in de bestaande bollenschuur, 2 nieuwe woningen (locatie narcissenloods), de bestaande holkamer voor mogelijk maatschappelijke functie en opslagvoorzieningen ten behoeve van de woningen, 1 bungalow (locatie voormalige garage), 6 nieuwbouw-kavels, een autovrij binnenplein en 39 parkeerplaatsen.

Argumenten:

1. Het ontwerpbestemmingsplan past binnen het bestaande beleid

Provinciale beleid

De herontwikkelingslocatie is gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (bsd) en past binnen het provinciale beleid. (In 2010 heeft Provinciale Staten ingestemd met het verleggen van de bebouwingscontour in de Verordening Ruimte). De herbestemming met maximaal 18 woningen voorziet in de regionale behoefte. Voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking is de herontwikkeling in het afsprakenkader met de regio Holland Rijnland ingedeeld in categorie 2a, en valt het project onder de reserveplannen waar actief aan gewerkt wordt. De plannen uit categorie 2a passen binnen de afspraken met de provincie en regio. Deze plannen zijn binnen de regio afgestemd en zijn voor 1 juli 2015 bekend gemaakt aan de regio en de provincie.

Gemeentelijk beleid

Op 7 december 2010 is een intentieovereenkomst gesloten met BOEi voor de herontwikkeling van de voormalige Kwekerij Veelzorg voor 18 woningen en een museale functie met behoud van het historische bollenensemble. In de intentieovereenkomst is opgenomen, dat vanwege het bijzondere karakter van het plan (behoud bollenensemble) er niet hoeft te worden voldaan aan het Uitvoeringsprogramma Thema Wonen voor het aspect sociale woningbouw. Bovendien is het met maximaal 18 woningen een locatie rond de ondergrens (15-20 woningen) waarvoor deze afspraken niet gelden. Voorts bleek de exploitatie van een kleinschalig museum op deze locatie niet haalbaar. Wel krijgen het kantoor en de holkamer de bestemming “Gemengd”, waarbij naast kantoren, dienstverlening e.d. ook maatschappelijke voorzieningen tot de mogelijkheden behoren.
Voor de locatie met 18 nieuw te realiseren woningen is een parkeerbalans opgesteld met 39 parkeerplaatsen en dit voldoet aan de geldende parkeernormen.
Er is een bodemverontreiniging aanwezig, die gesaneerd zal worden. Verder zal bij de sloop van de gebouwen asbest verwijderd worden.
In het bestemmingsplan worden de zichtlijnen naar het bollengebied open gehouden door de bestemming Tuin en de aanduiding “specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing”. Daarnaast is deze bestemming opgenomen in de achtertuinen van de 6 nieuwbouwkavels om een karakteristieke haag als overgang naar de bollenvelden te garanderen.
Het plan voorziet in het behoud en de versterking van een cultuurhistorisch waardevol bollencomplex langs het bebouwingslint van de Stationsweg. Om de beeldkwaliteit en de (cultuurhistorische) ruimtelijke kwaliteit van het bollenensemble te waarborgen is aanvullend op de Welstandsnota een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan opgesteld.

2. *De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is een wettelijke verplichting.*

Financiële dekking:
In een anterieure grondexploitatie - overeenkomst wordt het kostenverhaal geregeld, zodat er geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro opgesteld hoeft te worden. Separaat wordt in de komende weken voorafgaand aan de raadsvergadering van december de anterieure grondexploitatieovereenkomst voor vaststelling aan het college voorgelegd.

Participatie:
In juni 2015 zijn de omwonenden per brief geïnformeerd over de beoogde herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg. Verder is op 9 september een inloopavond gehouden voor omwonenden, raadsleden en andere belangstellenden over de ontwikkelingsplannen.
Naar aanleiding van deze avond is 1 schriftelijke reactie ingekomen van een bewoner, die niet in de buurt van het plangebied woont. In deze reactie wordt verzocht om de goothoogte van de 6 woningen aan de zuidzijde van het plangebied te verlagen van 6 naar 4 meter om een meer doorzichtige structuur en minder volume aan de zuidzijde te houden. In onze reactie hierop is opgenomen, dat deze woningen vooral van een afstand waarneembaar zijn en opgaan in de bebouwingsrand van de Stationsweg.
Op 1 oktober 2015 zijn de plannen aan de raadscommissie gepresenteerd.
In het kader van vooroverleg heeft er overleg plaatsgevonden met de provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland en de brandweer. Er zijn geen aanvullende reacties ingekomen.

Urgentie:
Het is gewenst om in december 2015 het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen, zodat de zienswijzenperiode tegelijkertijd met het ontwerp Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan kan plaatsvinden.

Kanttekeningen:
Niet van toepassing.

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop	A. van Erk
secretaris	burgemeester

Ter inzage gelegd:
- Ontwerpbestemmingsplan Kwekerij Veelzorg Hillegom dd 27-10-2015
Informatie bij: Sjoukje Eringa, S.Eringa@hillegom.nl, tel.nr. 0252-537316

GEMEENTE HILLEGOM

Hoofdstraat 115, 2181 EC Hillegom
Postbus 32, 2180 AA Hillegom

T 14 0252
F 0252 - 537 290
E info@hillegom.nl
I www.hillegom.nl

RAADSBESLUIT

Nr.	3. Bestuur\6159
B&W-besluit	03-11-2015
Raadscommissie	26-11-2015
Raad	10-12-2015
Agendanummer	13d

Onderwerp:
Ontwerpbestemmingsplan Kwekerij Veelzorg Hillegom

De Raad van de gemeente Hillegom,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,
gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro en afd. 3.4 Awb

besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Kwekerij Veelzorg Hillegom vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen (conform afd. 3.4)

Aldus besloten in de vergadering van 10 december 2015

drs. P.M. Hulspas-Jordaan	A. van Erk
griffier	voorzitter