

Nr.	3. Bestuur\6508
B&W-besluit	29-03-2016
Raadscommissie	13-04-2016
Raad	28-04-2016
Agendanummer	

Onderwerp:

Vaststelling Bestemmingsplan, Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan Kwekerij Veelzorg Hillegom

Wij stellen voor:

1. De Nota van Zienswijzen bestemmingsplan “Kwekerij Veelzorg Hillegom” vast te stellen.
 2. Het bestemmingsplan Kwekerij Veelzorg Hillegom gewijzigd vast te stellen.
 3. Het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan Kwekerij Veelzorg Hillegom vast te stellen en als bijlage op te nemen in de Welstandnota.
 4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.
-

Bestaand kader:

Woningwet
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 maximaal 19 woningen met behoud van het cultuurhistorisch karakter van de voormalige bollenkwekerij.

Inleiding:Plangebied

Bijgaand bestemmingsplan omvat de bestaande woning Vredenhof, 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.

Historie

Op 7 december 2010 is een intentieovereenkomst gesloten met BOEi (sinds 2015 Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed B.V.) voor de herontwikkeling van de voormalige Kwekerij Veelzorg. Op basis van een principeverzoek van 20 april 2015 is na intensief overleg een aangepast stedenbouwkundig plan en een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Op 1 oktober 2015 zijn de plannen aan de raadscommissie gepresenteerd.

Bestemmingsplan

Het plan voor woningbouw op de locatie van Kwekerij Veelzorg is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "De Zanderij". Om medewerking te kunnen verlenen aan de herontwikkeling van dit gebied is een bestemmingsplan opgesteld voor maximaal 19 woningen (inclusief Villa Vredehof).

Het (voor)ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de overheidsinstanties. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ter visie legging

Op 10 december 2015 heeft de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan Kwekerij Veelzorg Hillegom, vastgesteld om gedurende zes weken ter inzage te kunnen leggen voor het indienen van zienswijzen (conform art. 3.4 Awb). Er zijn 2 zienswijzen ontvangen welke in de Nota van Zienswijzen zijn beantwoord.

Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan

In het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan wordt een beeld gegeven van de meer kwalitatieve aspecten van dit nieuw te ontwikkelen woningbouwplan. Daarbij gaat het onder andere om massa van de bebouwing, inrichting van de kavel, architectuur en inrichting van de openbare ruimte. 15 oktober 2015 heeft Welstandscommissie Dorp Stad en Land een advies gegeven op het ontwerp stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. De opmerkingen zijn verwerkt in het beeldkwaliteitsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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 voor de locatie Kwekerij Veelzorg in de Verordening Ruimte).

De herbestemming met maximaal 18 te realiseren 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

Za 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.

Argumenten:

1. *In de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Kwekerij Veelzorg Hillegom" zijn de zienswijzen beantwoord.*

Gedurende de inzage-termijn zijn twee zienswijzen ingekomen op het ontwerp- bestemmingsplan. De zienswijzen bevatten vragen over het bouwen nabij bollengrond en het maatschappelijk karakter van de ontwikkeling. In de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Kwekerij Veelzorg Hillegom" zijn de zienswijzen beantwoord.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Wel zijn ambtshalve de volgende aanpassingen opgenomen op basis van gewijzigde wetgeving.

- In artikel 9.3 van de regels (algemene bouwregels) is de tabel met 'Parkeernormen Kwekerij Veelzorg' als bijlage toegevoegd. Deze tabel was al in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen, maar nu dus ook rechtstreeks in de regels.
- In artikel 10.2, onder a, van de regels (algemene gebruiksregels) is de tabel met 'Parkeernormen Kwekerij Veelzorg' als bijlage toegevoegd. Deze tabel was al in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen, maar nu dus ook rechtstreeks in de regels.
- Verder is de toelichting op enkele onderdelen geactualiseerd en zijn er tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Zo is de Woonvisie 2015–2018 inmiddels vastgesteld en is een visualisatie van de doorzichten in overeenstemming gebracht met het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan

2. Het gewijzigde bestemmingsplan biedt het ruimtelijk juridische kader voor de herontwikkeling.

3. Op het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan Kwekerij Veelzorg Hillegom zijn geen zienswijzen ingekomen en er zijn geen wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

4. *Er wordt een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten.*

Door de partijen Kwekerij Veelzorg B.V. te Hillegom en de Gemeente Hillegom is een anterieure grondexploitatieovereenkomst opgesteld, waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer het kostenverhaal van de integrale ontwikkeling en realisatie van bouw- en woonrijpmaken en het bouwen op de daartoe aangewezen gronden is geregeld. Dit betekent, dat vanwege deze privaatrechtelijke overeenkomst er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden als bedoeld in artikel 6.12 Wro. De ondertekening van de overeenkomst staat gepland in de week van 4 april 2016. Uit de anterieure grondexploitatieovereenkomst blijkt, dat het om een haalbaar plan gaat. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over een openbare toegangsweg, het programma van eisen, de ambitietabel duurzame stedenbouw, de zekerheidstelling, de plankosten, de overdracht van gronden, de planschade en het bouw- en woonrijp maken en dergelijke.

Financiële dekking:

Zie ad 4 (argumenten).

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. Omwonenden en buurtvereniging worden middels brieven geïnformeerd over de stand van zaken in samenwerking met de initiatiefnemer. De indieners van een zienswijze worden uitgenodigd voor de raadsvergadering van 28 april 2016 en worden geïnformeerd over het besluit en reactie op hun zienswijze. Het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan en stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan worden op de daarvoor gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

Urgentie:

Medio 2016 wil ontwikkelaar BOEi de aanvraag omgevingsvergunning indienen.

Kanttekeningen:

Geen.

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop
secretaris

A. van Erk
burgemeester

Bijlagen:

- Bestemmingsplan Kwekerij Veelzorg Hillegom versie maart 2016
- Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Kwekerij Veelzorg Hillegom
- Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Kwekerij Veelzorg versie 26-10-2015
- Parkeernormen Kwekerij Veelzorg, bijlage 3 bij regels bestemmingsplan

Informatie bij: Sjoukje Eringa, S.Eringa@hillegom.nl, tel.nr. 0252-537316

Nr. 3. Bestuur\6508
B&W-besluit 29-03-2016
Raadscommissie 13-04-2016
Raad 28-04-2016
Agendanummer

Onderwerp:

Vaststelling Bestemmingsplan, Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan Kwekerij
Veelzorg Hillegom

De Raad van de gemeente Hillegom,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,
gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro, artikel 6.12 Wro en de Woningwet

besluit:

1. De Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Kwekerij Veelzorg Hillegom" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Kwekerij Veelzorg Hillegom gewijzigd vast te stellen.
3. Het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan Kwekerij Veelzorg Hillegom vast te stellen en als bijlage op te nemen in de Welstandnota.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Aldus besloten in de vergadering van 28 april 2016

drs. P.M. Hulspas-Jordaan
griffier

A. van Erk
voorzitter