

Nr. 3. Bestuur\2273
B&W-besluit 06-06-2011
Informatiebijeenkomst
Voorronde
Raad 30-06-2011
Agendanummer 14

Onderwerp:

Hillegom 't Zand Ontwerpbestemmingsplan en Ontwerpbeeldkwaliteitsplan

Wij stellen voor:

1. Het plan Hillegom 't Zand als ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen (conform afdeling 3.4 Awb).
 2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.
 3. Het plan Hillegom 't Zand als ontwerpbeeldkwaliteitsplan vaststellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen (conform afdeling 3.4 Awb).
-

Bestaand kader/doelstelling:

- Kadernota Beeklaan van 18 november 2010 met daarin de verwijzingen naar het (bestaande) beleid
- Afwijkingenbeleid Kruiemelgevallen, ex artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo artikel 4 van bijlage II Besluit omgevingsrecht (collegebesluit van 7 september 2010)
- Ontwerp Hogere waardenbesluit
- Ontwerp Beeldkwaliteitsplan
- Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Algemene wet bestuursrecht
- Crisis- en herstelwet

Het doel van het opgestelde ontwerpbestemmingsplan Hillegom 't Zand is om de realisatie van woningbouw planologisch mogelijk te maken.

Het doel van het opgestelde ontwerpbeeldkwaliteitsplan is om de kwalitatieve aspecten vast te leggen als aanvulling op de Welstandsnota.

Inleiding:Kadernota Beeklaan

Op 18 november 2010 hebben wij de Kadernota Beeklaan vastgesteld. Deze Kadernota beschrijft het beleid wat op het plangebied van toepassing is en vormt het vertrekpunt voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan.



Begrenzing gebied

Het plangebied betreft de locatie 't Zand (Berbee), grenzend aan de Parallelweg, Beeklaan, 2^e Loosterweg en Spoorlaan te Hillegom, voor de realisatie van maximaal 150 woningen.

Ontwerp hogere waardenbesluit

Voor de realisatie van woningen langs de Beeklaan en Parallelweg is een hogere waardenbesluit benodigd vanwege wegverkeers- en railwaaai. Het ontwerp hogere waardenbesluit wordt/is vastgesteld in het college van 28 juni 2011.

Het ontwerp hogere waardenbesluit voor wegverkeers- en spoorweglawaaai wordt tegelijkertijd ter inzage gelegd met het bestemmings- en beeldkwaliteitsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het plan voor woningbouw op de locatie 't Zand is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "De Zanderij". Om medewerking te kunnen verlenen aan de herontwikkeling van dit gebied is bijgaand ontwerpbestemmingsplan opgesteld om maximaal 150 woningen te realiseren.

In het ontwerpbestemmingsplan is het Afwijkingenbeleid Kruimelgevallen opgenomen. Hiermee zijn kruimelgevallen die van beperkte planologische betekenis zijn, direct mogelijk vanuit het bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de instanties: VROM-inspectie, Provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland, Brandweer Hollands Midden, Prorail BV en Gasunie NV. Tot 26 mei 2011 kon een reactie worden ingebracht. Er zijn reacties ingekomen van de VROM-inspectie, Provincie Zuid-Holland en de Brandweer Hollands Midden. Hiervoor wordt verwezen naar bijgaande Nota Vooroverleg BP Hillegom 't Zand.

Ontwerp beeldkwaliteitsplan

In het 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. Het beeldkwaliteitsplan is eind april voorgelegd aan de Welstandscommissie Dorp Stad en Land. De opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

Duurzame stedenbouw

Aan de anterieure grondexploitatieovereenkomst is een ambitietabel duurzame stedenbouw en een programma van eisen toegevoegd. Het plan 't Zand voldoet aan het minimale ambitieniveau, indien het onderzoek naar het duurzaam opwekken naar 5% van het energieverbruik binnen het plangebied wordt toegepast en het toepassen van een gesloten grondbalans is afgerond en de haalbaarheid daarvan wordt aangetoond. Van 6 duurzaamheidsthema's wordt voldaan aan de relevante basisambitie en alle relevante extra ambities, te weten gezondheid, sociale cohesie, ruimtegebruik, afval en levensloopbestendige wijk.

Argumenten:

1. Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn in overeenstemming met de vastgestelde Kadernota Beeklaan van 18 november 2010.
2. Er zijn geen overlegreacties ingekomen, die aanleiding geven tot aanpassing van de plannen.
3. Er is geen exploitatieplan nodig, omdat de afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
4. De Crises- en herstelwet is van toepassing op dit plan.

Financiële dekking:

Door de partijen Van Erk Ontwikkeling BV te Bergambacht 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. Deze overeenkomst is een vertrouwelijk document. Op 21 juni 2011 wordt deze overeenkomst door het college vastgesteld. De overeenkomst wordt ondertekend op 29 juni 2011.

Dit betekent, dat vanwege deze privaatrechtelijke overeenkomst er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Communicatie/Participatie:

In het kader van burgerparticipatie hebben we op 1 juni 2010 en 26 januari 2011 een conceptstedenbouwkundig plan aan de inwoners gepresenteerd. De reacties zijn opgenomen in een reactienota's. Vervolgens zijn de plannen op 12 mei 2011 gepresenteerd tijdens een informatieavond aan de gemeenteraad. Daarnaast worden omwonenden op de hoogte gehouden middels brieven. Vanwege de vakantieperiode worden de ontwerpplannen een paar weken later ter inzage gelegd en komt gedurende de vakantieperiode iedere week een publicatie in de Hillegommer.

Urgentie:

Vanwege de planning en voortgang van het project is het wenselijk om het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan op 30 juni 2011 vast te stellen en gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Kanttekeningen:

Geen.

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop
secretaris

drs. A. Mans
voorzitter

Ter inzage gelegd:

- *Bestemmingsplan Hillegom 't Zand dd 30-05-2011 (incl. regels en plankaart)*
- *Nota vooroverleg bestemmingsplan Hillegom 't Zand*
- *Concept Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan dd 31-05-2011*

Informatie bij: mw. S. Eringa, s.eringa@hillegom.nl, tel.nr. (0252) 537 316