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\2614
B&W-besluit	25-10-2011
Informatiebijeenkomst	
Voorronde	
Raad	17-11-2011
Agendanummer	14d

Onderwerp:
Bestemmingsplan, Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan Hillegom 't Zand

Wij stellen voor:
1. De bijgaande zienswijzennota bestemmingsplan Hillegom ’t Zand vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Hillegom ’t Zand gewijzigd vast te stellen.
3. Het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan Hillegom ‘t Zand vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Bestaand kader/doelstelling:
- Kadernota Beeklaan van 18 november 2010 met daarin de verwijzingen naar het (bestaande) beleid
- Afwijkingenbeleid Kruimelgevallen, ex artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo artikel 4 van bijlage II Besluit omgevingsrecht (collegebesluit van 7 september 2010)
- Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder van de Milieudienst West-Holland
- Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Crisis- en herstelwet (Chw)

Het doel van het opgestelde bestemmingsplan Hillegom ’t Zand is om de realisatie van woningbouw planologisch mogelijk te maken.
Het doel van het opgestelde stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is om de kwalitatieve aspecten voor dit woningbouwgebied vast te leggen als aanvulling op de Welstandsnota.

Inleiding:
<u>Begrenzing gebied</u>
Het plangebied betreft de locatie ’t Zand (Berbee), grenzend aan de Parallelweg, Beeklaan, 2e Loosterweg en Spoorlaan te Hillegom, voor de realisatie van maximaal 150 woningen.

Kadernota Beeklaan

Op 18 november 2010 is 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.

Ontwerp bestemmingsplan

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 een 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 (voor)ontwerpbestemmingsplan 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 is de Nota Vooroverleg BP Hillegom 't Zand opgesteld.

Ontwerp hogere waardenbesluit

Voor de realisatie van woningen langs de Beeklaan en Parallelweg is een hogere waardenbesluit benodigd vanwege wegverkeers- en raillawaai. Dit ontwerp hogere waardenbesluit is opgesteld door de Milieudienst West-Holland op basis van de "Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wetgeluidhinder van de Milieudienst West-Holland".

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

Ter visie legging

Op 30 juni 2011 heeft de raad ingestemd met de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Rekening houdend met de vakantieperiode zijn de plannen ter visie gelegd van 28 juli t/m 7 september 2011. In de Hillegommer is wekelijks vermeld, dat de stukken ter inzage lagen. In dezelfde periode heeft het ontwerp hogere waardenbesluit Hillegom 't Zand ook ter visie gelegen.

Duurzame stedenbouw
Op basis van de ambitietabel stedenbouw wordt bij het ontwerpen van de woningen gebruik gemaakt van GPR 7.0. In het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is rekening gehouden met mogelijkheden voor energie-opwekking en het plaatsen van elektrische oplaadpunten.

Argumenten:

1. In te stemmen met bijgaande Zienswijzennota bestemmingsplan Hillegom 't Zand

In bijgaande Zienswijzennota bestemmingsplan Hillegom 't Zand is de beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen opgenomen (ter inzage gelegd).
Gedurende de terinzagetermijn zijn vijf zienswijzen ingekomen op het ontwerp-bestemmingsplan, waarvan 1 zienswijze (Prorail BV) ook betrekking heeft op het ontwerp hogere waardenbesluit. De zienswijze van Prorail BV heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerp hogere waardenbesluit en het hogere waardenbesluit is op 25 oktober 2011 door het college vastgesteld.
De overige zienswijzen zijn ingekomen van het Hoogheemraadschap Rijnland, de Veiligheidsregio Hollands Midden en bewoners (2x). Inhoudelijk wordt verwezen naar de ter inzage gelegde zienswijzen en de Zienswijzennota bestemmingsplan 't Zand gemeente Hillegom.

2. Het bestemmingsplan Hillegom 't Zand gewijzigd vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van een beroepschrift

Ambtshalve wijzigingen, deels op basis van ingekomen zienswijzen en deels ambtelijk, leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Hillegom 't Zand.
De ambtshalve wijzigingen, zoals genoemd in de Zienswijzennota, zijn:

a. Toelichting gewijzigde tekst 4.8 Water (n.a.v. zienswijze Hoogheemraadschap)
b. Opnemen dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functies in regels, verbeelding en toelichting nabij watergang achter woningen Parallelweg en Spoorlaan (n.a.v. zienswijze Hoogheemraadschap)
c. Bestemming "Groen" naast Parallelweg 177 i.p.v. "Verkeer-Verblijf " (parkeervoorziening wel opgenomen in bestemming groen) (n.a.v. zienswijze Hoogheemraadschap). *Toelichting: in de bestemming "Groen" is ook water opgenomen. Bij de uitwerking geeft dit meer mogelijkheden voor een combinatie.*
d. Bestemming "Wonen" voor perceel Parallelweg 177 is in overeenstemming gebracht met de verkeerssituatie (ambtshalve).
e. Verschillende tekstuele aanpassingen, geen inhoudelijke aanpassingen (ambtshalve).
f. Aanpassen Geluidsparagraaf op afgifte ontheffing hogere grenswaarden (ambtshalve).
g. Elektrische oplaadpunten zijn opgenomen onder nutsvoorzieningen (artikel 1.34) (ambtshalve).

3. Het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan Hillegom 't Zand vast te stellen en bekend te maken

Op het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan Hillegom 't Zand zijn geen

zienswijzen ingekomen en er zijn geen wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp. Voorts is uit een toets gebleken, dat het gehele plan in overeenstemming is met het bestemmingsplan Hillegom ‘ t Zand.

4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro
Zie motivering bij financiële dekking.

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. De overeenkomst is op 29 juni 2011 door partijen ondertekend. Dit betekent, dat vanwege deze privaatrechtelijke overeenkomst er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Communicatie/Participatie:
Bij de voorbereiding zijn 2 informatieavonden gehouden en aan de hand van de ingekomen reacties is een reactienota opgesteld en deze is aan de bewoners verstrekt. 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 17 november 2011 en worden geïnformeerd over het besluit en reactie op hun zienswijze. Het vastgestelde bestemmingsplan en stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan worden op de daarvoor gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

Urgentie:
Vanwege de planning en voortgang van het project is het wenselijk om het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan op 17 november 2011 vast te stellen en vervolgens gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Kanttekeningen:
Geen.

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop	J. Broekhuis
secretaris	voorzitter

Ter inzage gelegd:
- Stukken bestemmingsplan Hillegom ’t Zand en stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan Hillegom ’t Zand (zie lijst)
Informatie bij: mw. S. Eringa, s.eringa@hillegom.nl, tel.nr. (0252) 537 316