

Starten ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, 1e Loosterweg 28, 30, 36A en 44A, Hillegom

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-22-280309
datum collegevergadering: 20 december 2022
portefeuillehouder: Mevr. C.J. Hoekstra
behandelend ambtenaar: Lars Westman en Christa Spolders
emailadres: c.spolders@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252
embargo:

De ontwikkeling op de locatie 1e Loosterweg 30, 36A en 44A in Hillegom voorziet in de realisatie van in totaal 115 gedifferentieerde woningen bestaande uit 32 sociale huurwoningen (appartementen), 20 middeldure huur of goedkope koopwoningen (beneden/boven woningen) en 63 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 draagt in voldoende mate bij aan het Woonprogramma Hillegom 2020-2024 en 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 gebiedsdoelen per functie. 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 ontwerpbestemmingsplan "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.

Na het collegebesluit van 3 mei 2022 is het voorontwerpbestemmingsplan ter advisering voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Er zijn 7 reacties ontvangen van de overlegpartners en er is een advies binnengekomen van de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). Deze reacties hebben geleid tot aanpassingen c.q. aanvullingen in het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken.

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden zijn gereed om gezamenlijk ter inzage te worden gelegd.

Besloten wordt om:

- in te stemmen met de "Nota beantwoording overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom";
- in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan door de procedure te starten om het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het

ontwerpbesluit hogere waarden - met toepassing van de coördinatie-regeling - 6 weken ter inzage te leggen;

- af te wijken van het Parkeerbeleid Hillegom, zoals vastgelegd in de Nota parkeernormen d.d. 15 april 2016 door in te stemmen met de parkeerbehoefteberekening en -onderbouwing De Witte Tulp Hillegom van Goudappel B.V. d.d. 30 maart 2022;
- in te stemmen met het beeldkwaliteitsplan;
- de Crisis- en herstelwet toe te passen op het ontwerpbestemmingsplan en
- de gemeenteraad door middel van een raadsbrief te informeren over dit besluit.

Bijlagen:

- Afschrift collegebesluit d.d. 20 december 2022



Besluit van College van burgemeester en wethouders Hillegom

Zaaknummer/Onderwerp	Z-22-280309/Starten procedure ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, 1e Loosterweg 28, 30, 36A en 44A, Hillegom"
Verantwoordelijke	TM Planvorming
Zaaknummer/Document kenmerk	Z-22-280309/D - 594245
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Mevr. K. Hoekstra, wethouder
Besloten in de vergadering van	College Hillegom d.d. 20 dec 2022

Toelichting besluit

Wij stellen voor

1. In te stemmen met bijgaande "Nota beantwoording overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" en de overlegpartners dienovereenkomstig te informeren;
2. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" met identificatienummer NL.IMRO.0553.opdewittetulp-on01 en de procedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden - met toepassing van de coördinatieregeling - 6 weken ter inzage te leggen;
3. Voor het ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" af te wijken van het Parkeerbeleid Hillegom, zoals vastgelegd in de Nota parkeernormen d.d. 15 april 2016 door in te stemmen met de parkeerbehoefteberekening en -onderbouwing De Witte Tulp Hillegom van Goudappel B.V. d.d. 30 maart 2022;
4. In te stemmen met het beeldkwaliteitsplan voor het project De Witte Tulp, Hillegom d.d. 14 september 2022;
5. De Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren op dit ontwerpbestemmingsplan;
6. De bijgevoegde raadsbrief inzake het starten van de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" en de ontwerpbesluiten omgevingsvergunning en hogere waarden vast te stellen en aan de gemeenteraad aan te bieden.

Samenvatting

De ontwikkeling op de locatie 1e Loosterweg 30, 36A en 44A in Hillegom voorziet in de realisatie van in totaal 115 gedifferentieerde woningen bestaande uit 32 sociale huurwoningen (appartementen), 20 middeldure huur of goedkope koopwoningen (beneden/boven woningen) en 63 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 draagt in



voldoende mate bij aan het Woonprogramma Hillegom 2020-2024 en 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 gebiedsdoelen per functie. 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 ontwerpbestemmingsplan "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.

Na het collegebesluit van 3 mei 2022 is het voorontwerpbestemmingsplan ter advisering voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Er zijn 7 reacties ontvangen van de overlegpartners en er is een advies binnengekomen van de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). Deze reacties hebben geleid tot aanpassingen c.q. aanvullingen in het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken. Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden zijn gereed om gezamenlijk ter inzage te worden gelegd. Besloten wordt om:

- in te stemmen met de "Nota beantwoording overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom";
- in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan door de procedure te starten om het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden - met toepassing van de coördinatieregeling - 6 weken ter inzage te leggen;
- af te wijken van het Parkeerbeleid Hillegom, zoals vastgelegd in de Nota parkeernormen d.d. 15 april 2016 door in te stemmen met de parkeerbehoefteberekening en -onderbouwing De Witte Tulp Hillegom van Goudappel B.V. d.d. 30 maart 2022;
- in te stemmen met het beeldkwaliteitsplan;
- de Crisis- en herstelwet toe te passen op het ontwerpbestemmingsplan en
- de gemeenteraad door middel van een raadsbrief te informeren over dit besluit.

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), middeldure huur of 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 draagt



in voldoende mate bij aan het Woonprogramma Hillegom 2020-2024 en 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 ontwerpbestemmingsplan "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 ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" is nu gereed. De "Nota van beantwoording vooroverleg op het voorontwerpbestemmingsplan omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" maakt onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 24 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Het college is het bevoegd gezag om het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de terinzagelegging. De termijn voor de terinzagelegging duurt 6 weken; tijdens deze periode kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad van Hillegom. Het is van belang om de gemeenteraad te informeren over de start van de procedure van het ontwerpbestemmingsplan.

Wat willen we bereiken

Het starten van de procedure van het ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" door het bestemmingsplan 6 weken ter inzage te leggen, zodat een volgende stap kan 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 koop of middeldure huur. Het plan levert daarmee een substantiële bijdrage aan het Woonprogramma van de gemeente Hillegom.

Waarom nemen we dit besluit: argumenten

1.1 De "Nota beantwoording overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" bevat een onderbouwde beantwoording van de ingediende reacties op het voorontwerpbestemmingsplan. In deze nota is de beantwoording op de ingediende vooroverlegreacties opgenomen. Per reactie is aangegeven of dit leidt tot aanpassingen van en/of aanvullingen op het bestemmingsplan. In dit kader wordt verwezen naar bijlage 24 van de toelichting op het bestemmingsplan.

1.2 De ingekomen vooroverlegreacties geven aanleiding tot kleine (tekstuele) aanpassingen c.q. aanvullingen op het bestemmingsplan.

In totaal zijn 7 reacties binnengekomen van de overlegpartners, te weten de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland, Prorail, de Veiligheidsregio Holland Midden, de GGD, de Gasunie en Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek. Deze reacties hebben geleid tot:



- kleine aanpassingen c.q. aanvullingen op de toelichting van het bestemmingsplan;
- een aanvullend trillingonderzoek. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en het onderzoek is als bijlage 12 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd;
- aan de regels is een voorwaardelijke verplichting voor de benodigde afscherpende voorzieningen voor gewasbeschermingsmiddelen toegevoegd die verwijst naar een kaart welke als bijlage 1 bij de planregels is opgenomen;
- de veiligheidszone op het kaartblad 'veiligheidszone' is vergroot en
- de memo spuitzone is aangevuld.

Ook de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) heeft het bestemmingsplan beoordeeld. De reactie van de ODWH heeft geleid tot enkele tekstuele aanpassingen c.q. aanvullingen in de toelichting van het bestemmingsplan, de regels en tot een aanvullend bodemonderzoek welk onderzoek als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

In het ontwerpbestemmingsplan 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 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). De bevoegdheid tot het nemen van dit besluit is gedelegeerd van de gemeenteraad naar de ODWH. Dit besluit dient te zijn genomen op het moment van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en dit besluit wordt 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.

2.3 Het plan 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 speleplek 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.

2.5 Het ontwerpbestemmingsplan moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter inzage worden gelegd.

Op grond van de Wro moet een ontwerp van het vast te stellen bestemmingsplan conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken. De eventuele ingediende zienswijzen en de eventuele gevolgen daarvan worden weergegeven in een nota van zienswijzen. Deze wordt u aangeboden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.6 Alle ontwerpbesluiten maken onderdeel uit van het door de gemeenteraad genomen coördinatiebesluit.

In de raadsvergadering van 28 april 2022 heeft de raad besloten tot het toepassen van de coördinatieregeling voor deze ontwerpbesluiten. Het ontwerpbestemmingsplan wordt samen met het ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarde ter inzage gelegd voor zes weken. Het ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning voorziet in de bouw van 115 woningen. Het ontwerpbesluit hogere waarden vanwege railverkeerslawaai is genomen door de Omgevingsdienst West Holland. In het akoestisch rapport is de geluidbelasting vanwege het spoortraject Leiden - Haarlem ter plaatse van de gevels van de nieuwe woningen inzichtelijk gemaakt. Uit het akoestisch rapport blijkt dat de voorkeurswaarde van 55 dB ter plaatse van 8 van de 115 nieuwe woningen wordt overschreden. Bij de overige woningen wordt wel voldaan aan de norm. De geluidbelasting vanwege railverkeerslawaai bedraagt maximaal 62 dB. Deze geluidbelasting van 62 dB is berekend bij de nieuwe woning direct aan de 1e Loosterweg. Bij het appartement is een geluidbelasting van 56 dB berekend. Voor de twee-onder-een-kapwoningen is de hoogste geluidbelasting 60 dB op de westelijke zijgevel en 57 dB op de noordgevel. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 62 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde van de geldende Richtlijnen dat de hogere waarde niet meer dan 63 dB bedraagt. Dit betekent dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Aan het besluit hogere waarden zijn wel voorwaarden verbonden die in acht moeten worden genomen.

3.1 Goudappel B.V. heeft 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



ontwerpbestemmingsplan 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. Dit resulteert in een theoretisch parkeertekort van 21 parkeerplaatsen. 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 vooruitlopend op het nieuw vast te stellen parkeerbeleid in 2023. 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".

Op basis van de doelgroepenanalyse geldt een parkeerbehoefte van 198 parkeerplaatsen en het parkeeraanbod is 199 parkeerplaatsen. Hiermee is de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod in balans. Goudappel B.V. concludeert dat er voldoende parkeercapaciteit is. In de rapportage van Goudappel B.V. wordt onderstaande berekening en motivering hiervoor gegeven:

De sociale huurappartementen hebben, op basis van de eigenschappen van de doelgroep en de appartementen, een parkeerbehoefte van 0,95 parkeerplaats per appartement (voor bewoners). Wanneer rekening gehouden wordt met de nabijheid van het station, daalt de parkeerbehoefte naar 0,81 parkeerplaats per appartement (voor bewoners). De totale parkeernorm (inclusief bezoekers) is 1,11 parkeerplaats per appartement.

De beneden-/bovenwoningen hebben, op basis van de verwachte leeftijdsgroepen, een parkeerbehoefte van 1,38 parkeerplaats per woning. Wanneer rekening wordt gehouden met de nabijheid van het station daalt de parkeerbehoefte naar 1,17 parkeerplaats per woning. De totale parkeernorm (inclusief bezoekers) is 1,47 parkeerplaats per woning.

4.1 Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied.

Het beeldkwaliteitsplan geeft, als het is vastgesteld door de raad, richting aan de architectonische ontwikkeling van het woningbouwproject De Witte Tulp. Het vormt samen met de Welstandsnota Hillegom 2016 het architectonische toetsingskader voor de concrete bouw- en inrichtingsplannen als deze worden ingediend. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan aan de raad voorgelegd ter vaststelling. Na vaststelling wordt het toegevoegd aan de Welstandsnota Hillegom 2016.

5.1 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 vermeldt dat deze wet van toepassing is. Verder wordt bij de bekendmaking van het besluit vermeldt 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.

6.1 Op deze wijze blijft de gemeenteraad op de hoogte van het proces.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Het is daarom van belang om de raadscommissie te informeren over de stand van zaken.

Wat moeten we meewegen bij dit besluit: kanttekeningen

2.1 De percelen aan de 1e 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.

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 instemmen met het ontwerpbestemmingsplan "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 in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" wordt ook expliciet ingestemd met eventuele risico's in het kader van externe veiligheid.

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 hiervan, samen met de verantwoording van het groepsrisico en het advies van de veiligheidsregio, kan het bestuur een afweging van de risico's maken.

Uit paragraaf 3.6 blijkt dat het groepsrisico vanwege de buisleiding in de groene zone (groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde) ligt. 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.

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.

2.3 Uit het zienswijzetraject kunnen zaken naar voren komen die ervoor zorgen dat het ontwerpbestemmingsplan moet worden aangepast.

3.1 Het project voldoet niet aan het vigerende Parkeerbeleid Hillegom.

Op basis van het vigerende parkeerbeleid is er een tekort van 21 parkeerplaatsen over het gehele plan, waarbij het tekort voornamelijk rond de woningen in het lagere segment ligt. Het grootste knelpunt in het plan lijkt aanwezig rond de 20 middeldure huur of betaalbare koopwoningen (beneden bovenwoningen blok 3 en 4) en de 32 sociale huurwoningen (appartementen in blok 5). Conform het parkeernormenbeleid bedraagt de gezamenlijke behoefte vanuit die 3 blokken 87,2 parkeerplaatsen. Er is geen parkeergelegenheid op eigen terrein bij deze woningen en alle parkeerbehoefte vanuit deze blokken moet worden opgelost in de openbare ruimte. De meest logische langsparkeerplaatsen op het wegdeel tussen de blokken, samen met de parkeergelegenheid binnen de 2 parkeerkoffers, geeft ruimte voor 66 parkeerplaatsen. Wanneer dit knelpunt niet opgelost wordt, leidt dit tot een effect van hoge parkeerdruk. Dit effect met foutparkeren als gevolg, zal dan verder uitstralen binnen het plan en mogelijk naar de nabije parkeergelegenheid rond het NS-station. De wijze van de parkeerberekening – het hanteren van de norm en berekeningsaantallen bij parkeren op eigen terrein – klopt wel, maar de balans voldoet niet aan het vigerende parkeerbeleid. Het advies vanuit het team Beleid en Advies, cluster Mobiliteit luidt dat de onderbouwing van Goudappel B.V. een plausibele gedachte is, maar niet voldoet aan het vigerende parkeerbeleid. Een lagere parkeernorm bij sociale danwel kleinere woningen zou te zijner tijd eventueel een plek kunnen krijgen in het aanstaande nieuwe parkeerbeleid, wanneer dit nieuwe beleid wordt vastgesteld.

Wat kost het

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 - is verzekerd. In de



antérieure 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. De uitgaven en inkomsten van de antérieure overeenkomst wordt in de eerstvolgende P & C rapportage opgenomen.

Aanpak, uitvoering en participatie

Besluitvorming en publicatie

- Collegebesluit d.d. 17-08-2021 vaststellen antérieure grondexploitatieovereenkomst.
- Ondertekening antérieure grondexploitatieovereenkomst door partijen op 26-08-2021 + persbericht.
- Publicatie d.d. 31-08-2021 in de Hillegommer en op de gemeentelijke website omtrent sluiten antérieure grondexploitatieovereenkomst en de terinzagelegging van de zakelijke beschrijving van de antérieure grondexploitatieovereenkomst.
- Collegebesluit d.d. 22-03-2022 omtrent toepassing van de coördinatieregeling; raadsbesluit hieromtrent d.d. 28-04-2022.
- Collegebesluit d.d. 3-05-2022 omtrent vrijgeven voorontwerpbestemmingsplan en opstarten vooroverlegtraject met de wettelijke overlegpartners op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) + raadsbrief hieromtrent.
- Publicatie d.d. 10-05-2022 in het Gemeenteblad, de Hillegommer en de gemeentelijke website waarin de vooraankondiging op grond van artikel 1.3.1 Bro bekend is gemaakt dat een bestemmingsplan wordt voorbereid ten aanzien van dit herontwikkelingsproject.
- Overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. In de periode van 10 mei 2022 tot en met 7 juni 2022 konden de overlegpartners hun reactie kenbaar maken. In bijlage 24 zijn de ingekomen vooroverlegreacties samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Hierbij is aangegeven of de reacties aanleiding geven tot wijzigingen in het bestemmingsplan.
- De vooraankondiging van burgemeester en wethouders van de gemeente Hillegom overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Bro is op 10 mei 2022 bekend gemaakt in het Gemeenteblad, De Hillegommer en de gemeentelijke website.

Vervolg aanpak

- Het ontwerpbestemmingsplan wordt - nadat het college het besluit op dit voorstel heeft genomen - gedurende zes weken ter inzage gelegd, tezamen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden. Alle stukken zijn dan te bekijken in het gemeentehuis van Hillegom, op de gemeentelijke website www.hillegom.nl met een link naar ruimtelijkeplannen.nl en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder kan tijdens de termijn van de terinzagelegging van deze stukken een zienswijze indienen. De termijn van de terinzagelegging wordt vooraf aangekondigd in De Hillegommer, op de gemeentelijke website en



bovendien in het Gemeenteblad.

- Direct omwonenden worden actief geïnformeerd gedurende het vervolgproces.

Participatie

- De inspraak is vormgegeven en uitgevoerd gedurende het voortraject op de voorbereiding van het bestemmingsplan. Op 28-10-2021 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 10-02-2022 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 het draagvlak te vergroten. Deze aanpassingen zijn gevisualiseerd op een tekening die als bijlage 23 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd.
- Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 24 augustus 2022 opnieuw een fysieke informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd waarin het aangepaste plan is getoond en toegelicht.
- Van de bijeenkomsten waar de gemeente bij aanwezig is geweest, zijn verslagen opgesteld.

Duurzaamheid

De minimale eisen waar ruimtelijke (her)ontwikkelingen aan 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 beantwoording overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom";
2. Toelichting ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom";
3. Bijlagen bij de toelichting ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom";
4. Regels ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom";
5. Bijlage bij de regels ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom";
6. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom";
7. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning;
8. Ontwerpbesluit hogere waarden;
9. Raadsbrief inzake het starten van de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom".