

## Raadsbrief



### Reactie op principeverzoek 'Van den Endelaan, achter 47-71'

---

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-22-250646  
datum collegevergadering: 27 september 2022  
portefeuillehouder: Karin Hoekstra  
behandelend ambtenaar: Dirk Schaap  
emailadres: d.schaap@hltsamen.nl  
telefoon: 14 0252  
embargo:

---

Geachte raad,

Afgelopen juni jl. is in uw commissie- en raadsvergadering het principeverzoek omtrent het realiseren van een cluster van greenportwoningen op het perceel gelegen achter Van den Endelaan 47 t/m 71 wensen en bedenkingen aan u voorgelegd, conform bestaande afspraak. U heeft besloten om voor dit principeverzoek wensen en bedenkingen mee te geven aan het college en tevens verzocht om op de hoogte te worden gehouden van de afdoening van dit principeverzoek.

Het college heeft het principeverzoek voorzien van een principe-standpunt en zal dit middels een brief als reactie op het verzoek aan de initiatiefnemers terugkoppelen. Het college heeft hierbij rekening gehouden met de wensen en bedenkingen van de gemeenteraad.

Middels deze brief wordt u geïnformeerd over de afronding van het principeverzoek en de reactie van het college op dit principeverzoek.

---

Bijlagen:

1. Reactie principeverzoek 'Van den Endelaan, achter nummers 47-71' (geanonimiseerd)



**Datum**  
**Uw kenmerk**  
**Ons kenmerk** Z-21-182935  
**Onderwerp** reactie vooroverleg  
**Behandeld door**  
**Telefoon** 14 0252  
**Bijlage(n)**

Beste meneer

Op 9 juni 2021 ontvingen wij uw aanvraag. U doet een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van greenportwoningen op de locatie van den Endelaan (achter nrs. 47 t/m 71) in Hillegom. Hieronder treft u onze reactie aan.

### **Reactie**

Wij zijn in principe bereid medewerking te verlenen aan het door u ingediende verzoek, mits u rekening houdt met de opmerkingen uit de beoordeling. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

### **Beoordeling**

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de hand van de door u aangeleverde gegevens. Houdt u er rekening mee dat deze toets slechts een eerste globale toets is. Bij een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten meer gegevens aangeleverd worden. Aan de hand daarvan kan pas een definitieve toets plaatsvinden.

Wij hebben uw conceptaanvraag beoordeeld op de volgende toetsingskaders:

- bestemmingsplan

#### Bestemmingsplan/omgevingsplan

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1997 eerste herziening' en heeft de bestemmingen Agrarische doeleinden en Archeologisch waardevol gebied.

De locatie van de activiteiten is gelegen in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' en heeft de bestemming Parkeren en laden of lossen.



De locatie van de activiteiten is gelegen in het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij' en heeft de bestemmingen Erfgoed licht, Bouwen, Waardering middelhoog, Niet openbaar, Herstructurering, Evenementen, Omgevingsplangrens en Duurzame bloementuin.

### **Inleiding**

Er is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van 4 Greenportwoningen op een perceel achter de Van den Endelaan, nummers 47 tot en met 71. Het perceel is kadastraal bekend als Hillegom, sectie D, perceelnummer 2772. De initiatiefnemer heeft een toelichting bij het principeverzoek gevoegd met daarin een schetsvoorstel van de nieuwe situatie.

### **Conclusie**

Het college neemt, met inachtneming van het door de raad aangenomen amendement uit de raadsvergadering van 30 juni, een positieve grondhouding in op het plan om 4 greenportwoningen te realiseren op het betreffende perceel.

Om het plan mogelijk te maken dient de initiatiefnemer een verzoek tot wijziging van het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij' te doen aan het college.

Initiatiefnemer dient hiervoor zelf een (postzegel)omgevingsplan op te stellen.

In de verdere planontwikkeling zijn onderstaande punten in het bijzonder van belang:

- Initiatiefnemer dient in de verdere planontwikkeling aan te tonen op welke wijze rekening wordt gehouden met de punten zoals opgenomen in het door de gemeenteraad aangenomen amendement (zie onderstaande tekst);
- Initiatiefnemer dient zorg te dragen voor een zorgvuldige omgevingsdialoog. De verantwoordelijkheid voor deze omgevingsparticipatie ligt bij de initiatiefnemer. Initiatiefnemer dient voorafgaand aan de omgevingsparticipatie een voorstel hiertoe bij het college in te dienen en ambtelijk te bespreken;
- Initiatiefnemer dient een overeenkomst aan te gaan met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) voor het realiseren van de greenportwoningen (bouwtitels) en het afwijkende gebruik van de bollengrondbestemming (bollengrondcompensatie);
- Initiatiefnemer en gemeente dienen een anterieure overeenkomst af te sluiten in het kader van kostenverhaal, planschade en de inrichting van de openbare ruimte;
- Het initiatief kan mogelijk worden gemaakt middels een omgevingsplanprocedure. Initiatiefnemer dient hiervoor op eigen initiatief een (postzegel)omgevingsplan op te stellen of te laten opstellen;
- Gelet op het belang van zorgvuldige landschappelijke inpassing vormt het laten uitvoeren van een landschapsonderzoek/landschapsadvies door een erkende partij een verplichting.



- Initiatiefnemer zal moeten aantonen, dat het initiatief voor greenportwoningen stedenbouwkundig en qua architectuur bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit, passend naar aard en schaal.

## Beoordeling

### Wensen en bedenkingenprocedure gemeenteraad Hillegom

Bij de vaststelling van het omgevingsplan op 15 juli 2021, heeft het college met de gemeenteraad de afspraak gemaakt dat verzoeken voor het realiseren van greenportwoningen voor wensen en bedenkingen worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Het nu voorliggende principeverzoek is op 16 juni jl. besproken in de raadscommissie en op 30 juni jl. besproken in de gemeenteraad.

De gemeenteraad heeft ten aanzien van dit principeverzoek een amendement aangenomen. Dit inhoud van dit amendement is als volgt:

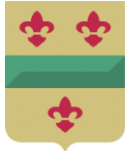
*In te stemmen met het standpunt van het college ten aanzien van het principeverzoek 'Van den Endelaan, achter nummers 47 t/m 71' en daarbij de volgende wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen:*

- *Vraag aan de projectontwikkelaar te waarborgen dat dit project de kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbetert, in die zin dat de aanblik vanaf de openbare weg (Veenenburgerlaan) richting de Van den Endelaan groen moet zijn, door een groenstrook met haag (1,80 m of hoger) van streek-eigen heesters en bomen.*
- *Stel de voorwaarde aan de toekomstige eigenaren en bewoners van deze Greenportwoningen dat zij deze groenstrook in stand houden, voor nu en de toekomst, en laat dit vastleggen, bijvoorbeeld in een kettingbeding.*
- *Leg vast dat grenzend aan dit cluster van Greenportwoningen geen nieuw cluster van Greenportwoningen gebouwd mag worden.*
- *Besteed in het proces expliciet aandacht aan de verkeersveiligheid op het traject tussen de voorgenomen Greenportwoningen en de Van den Endelaan en laat de uitkomsten van de toets op de verkeersveiligheid zwaar meewegen in het proces dat met dit principeverzoek in gang wordt gezet.*

Het college volgt het standpunt van de gemeenteraad. Dit betekent dat het college in principe een positieve grondhouding inneemt ten aanzien van het plan om op het betreffende perceel 4 greenportwoningen te realiseren. Het college geeft de initiatiefnemer mee in het bijzonder de punten zoals genoemd in het door de raad aangenomen amendement te verwerken in de verdere planontwikkeling.

### rijksbeleid

Er ziet geen specifiek Rijksbeleid op de voorgenomen ontwikkeling.



#### provinciaal beleid (omgevingsbeleid en omgevingsverordening provincie Zuid-Holland)

De mogelijkheid het realiseren van greenportwoningen is opgenomen in het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. In de toelichting van het nog op te stellen omgevingsplan zal moeten worden gemotiveerd, dat het plan passend is binnen het provinciaal beleid c.q. dat dit beleid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

#### omgevingsvisie Hillegom

In de omgevingsvisie van Hillegom is aangegeven dat er uiterst terughoudend dient te worden omgegaan met verzoeken voor één of enkele greenportwoning in de lintbebouwing van het buitengebied, en dat de voorkeur voor wat betreft greenportwoningen uitgaat naar het realiseren van clusters van greenportwoningen aan de kern van Hillegom, passend naar de aard en schaal van het specifieke gebied. In de basis voldoet het voorliggende principeverzoek aan dit laatste; het voorstel betreft een verzoek om een cluster van 4 greenportwoningen te realiseren direct aan de kern van Hillegom. Het college staat heeft daarom in de basis, met inachtneming van het door de gemeenteraad aangenomen amendement over dit plan, een positieve grondhouding ten opzichte van het principeverzoek.

In de verdere planvorming zal echter door initiatiefnemer aantoonbaar duidelijk moeten worden gemaakt op welke wijze het plan daadwerkelijk een bijdrage levert aan de koers en doelstelling uit de omgevingsvisie voor dit gebied (Duurzame Bloementuin). In het bijzonder dient er aandacht te zijn voor landschappelijke inpassing, veilige verkeersontsluiting en het toevoegen van omgevingskwaliteit in ruime zin. Initiatiefnemer dient hierbij zeker te motiveren waarom dit plan op deze locatie passend is naar aard en schaal. Niet kan worden uitgesloten dat op basis van de nadere uitwerking van het plan wijzigingen moeten worden doorgevoerd, zoals bijvoorbeeld het verminderen van het plan met een greenportwoning.

#### wonen/woonvisie

Het woonprogramma van Hillegom is van toepassing. In de toelichting van een nog op te stellen omgevingsplan dient te worden aangetoond dat het plan past binnen de doelstellingen uit het gemeentelijke woonprogramma.

#### parkeren

Het parkeerbeleid van Hillegom is van toepassing. In de toelichting van een nog op te stellen omgevingsplan dient te worden aangetoond dat het plan past binnen uitgangspunten van het gemeentelijke parkeerbeleid en dat wordt voldaan aan de geldende parkeernormen voor dit gebied.

#### verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid is een bijzonder punt van aandacht. Het plan zal gepaard moeten gaan met een passende maar vooral veilige manier van verkeersontsluiting, voor alle vormen van verkeer (auto's, fietsen, voetgangers). Het college adviseert aanvrager hiertoe een verkeersonderzoek te laten uitvoeren, om te komen tot een veilige en goed onderbouwde verkeersontsluiting.



#### milieuaspecten

Er is nog geen advies gevraagd aan de omgevingsdienst. Dit zal op een later moment in de planontwikkeling worden opgevraagd, in overleg tussen gemeente en initiatiefnemer. Wel kan al worden aangegeven dat er zeer waarschijnlijk een aantal milieuonderzoeken moeten worden uitgevoerd om de milieutechnische haalbaarheid van het plan aan te tonen; dit zal waarschijnlijk gaan om een verkennend bodemonderzoek, een AERIUS-berekening (stikstof), een ecologische quickscan. Ook de drift van gewasbeschermingsmiddelen dient zeer waarschijnlijk te worden onderzocht. Afhankelijk van de uitkomsten hiervan is mogelijk aanvullend onderzoek noodzakelijk. Mogelijk is ook een geluidsonderzoek (wegverkeerslawaaï) en archeologisch onderzoek noodzakelijk. De noodzaak hiertoe zal blijken uit het nog op te vragen advies aan de omgevingsdienst.

#### stedenbouwkundig advies

Een stedenbouwkundig advies is momenteel nog niet mogelijk/noodzakelijk. Initiatiefnemer wordt meegegeven dat het gangbaar is om bij woningen in het buitengebied uit te gaan van woningen van één laag met een kapconstructie. Gelet op de ligging van het perceel ten opzichte van de omliggende bebouwing is hier mogelijk gemotiveerd een andere keuze in te maken. Dit zal moeten blijken uit de verdere planvorming.

#### advies landschapsdeskundige

Gelet op het landschappelijke belang van de locatie (entree van Hillegom vanaf de Veenenburgerlaan) wordt het (laten) uitvoeren van een landschappelijk onderzoek naar de inpassing van het plan verplicht gesteld.

#### advies agrarisch deskundige

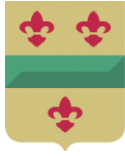
Niet noodzakelijk. Het plan betreft geen agrarische ontwikkeling.

#### advies hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft nog niet geadviseerd over het plan. Dit zal op een later moment in de planontwikkeling aan de orde komen. Algemeen uitgangspunt is dat indien er bij ontwikkelingen méér dan 500m<sup>2</sup> aan verharding wordt toegevoegd, 15% van de toe te voegen verharding dient te worden gecompenseerd door middel van het realiseren van nieuw oppervlaktewater. Mogelijk is voor het plan ook een Watervergunning vanuit het Hoogheemraadschap van Rijnland vereist.

#### communicatie

Het is bij het college bekend dat initiatiefnemer in het kader van voorliggend principeverzoek reeds contact heeft gehad met meerdere omwonenden van de planlocatie. Ook hebben omwonenden en belanghebbenden van het plan gebruik gemaakt van de gelegenheid tot inspraak bij de behandeling van dit plan in raadscommissie en gemeenteraad.



Het college benadrukt het belang van een zorgvuldige omgevingsdialog in de verdere planontwikkeling. Het voeren van deze omgevingsparticipatie is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Voorafgaand aan de omgevingsparticipatie dient initiatiefnemer een plan hiervoor te overleggen bij het college. Het uiteindelijke resultaat van de omgevingsparticipatie zal moeten worden opgenomen in de toelichting van het nog op te stellen omgevingsplan. Hieruit zal duidelijk moeten blijken op welke wijze participatie is gevoerd, en op welke wijze rekening is gehouden met de belangen van omwonenden en belanghebbenden.

#### planschade

Planschade zal worden verzekerd in een nog af te sluiten anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

#### Duurzaamheid

Duurzaamheid is het leidende principe van de omgevingsvisie. Het plan zal aantoonbaar een bijdrage moeten leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Hillegom. Initiatiefnemer zal moeten aangeven op welke wijze het plan een bijdrage levert aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

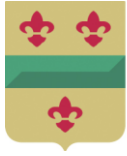
#### **Kosten**

Volgens de legesverordening moet u voor het in behandeling nemen van een conceptaanvraag leges betalen. De leges zijn als volgt berekend:

Voor een conceptaanvraag/schetsplan bedragen de leges €220,00.

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning is voorafgegaan door een aanvraag om vooroverleg of beoordeling van een conceptaanvraag, wordt conform de legesverordening leges in mindering gebracht. U dient uw aanvraag om omgevingsvergunning dan binnen één jaar na afhandeling van het vooroverleg (de conceptaanvraag) in. Voor meer informatie verwijst ik u naar de legesverordening.

**Totaal € 220,00**



**Tot slot**

Als u nog vragen heeft, kunt u met contact opnemen met . via  
telefoonnummer 14 0252 of via e-mail

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Hillegom,  
namens de heffingsambtenaar,

Team Vergunningen, Publieksservice



