

Starten bestemmingsplanprocedure voorontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom"

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-20-150484
datum collegevergadering: 3 mei 2022
portefeuillehouder: Mevr. C.J. Hoekstra
behandelend ambtenaar: Christa Spolders
emailadres: c.spolders@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252
embargo:

Het college heeft in haar vergadering van 3 mei 2022 ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan "omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom" en de procedure voor het voorleg met de overlegpartners te starten.

De percelen 1e Loosterweg 30, 36a en 44a ten oosten van station Hillegom zijn/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 op deze plaats inmiddels gestaakt en het voornemen van initiatiefnemer Van Rhijn Projectontwikkeling BV is om hiervoor in de plaats de gronden te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Van Rhijn Projectontwikkeling BV heeft een stedenbouwkundig ontwerp uitgewerkt.

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 is passende binnen het Woonprogramma Hillegom 2020-2024 en heeft de naam "De Witte Tulp" gekregen.

Het herontwikkelingsproject is passend binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie Heerlijk Hillegom. Initiatieven dienen namelijk een bijdrage te leveren aan de sociale, fysieke en economische duurzaamheid, het creëren van een beweegvriendelijke omgeving, het autogebruik ontmoedigen en gebruik van fiets en 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. In het plan is ruimte voor een groenstructuur en een centrale speelplek, en er zal aandacht worden besteed aan het creëren van een aantrekkelijke entree van

Hillegom met een goede landschappelijke inpassing met passende beplanting, die past bij een Zanderijlint. Daarnaast voorziet het plan in woningen voor verschillende inkomensgroepen, waardoor de sociale cohesie kan worden bevorderd.

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 voorontwerpbestemmingsplan "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.

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. Dit geldt voor het perceel aan de 1e Loosterweg 36a en voor een klein deel van het perceel aan de 1e Loosterweg 44a.

Op 26 augustus 2021 is de anterieure exploitatieovereenkomst ondertekend tussen Van Rhijn Projectontwikkeling BV en de gemeente Hillegom.

Inspraak is vormgegeven en uitgevoerd gedurende het voortraject op de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan. Hiertoe hebben zowel algemene bewonersbijeenkomsten als persoonlijke bezoeken plaatsgevonden. Omwonenden hebben tijdens deze bijeenkomsten en bezoeken hun reactie kunnen geven op het plan. Dit heeft geleid tot diverse planaanpassingen. Het voorontwerpbestemmingsplan is nu gereed en kan vrij worden gegeven voor het wettelijke vooroverleg met de overlegpartners. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd zal opnieuw een bijeenkomst voor omwonenden worden georganiseerd.
