

Per aangetekende post
Gemeenteraad van Hillegom
Postbus 32
2180 AA HILLEGOM

Wassenaar, 25 maart 2020

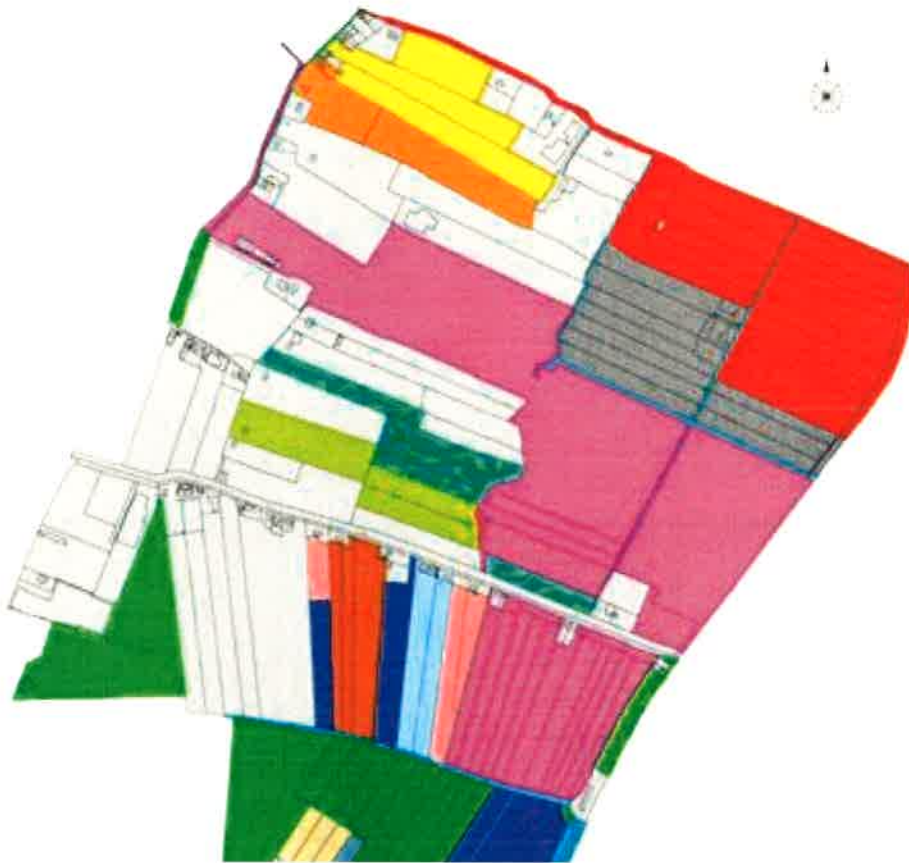
Tevens verzonden per email:

Betreft: Zienswijze ontwerp Omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij' (zaaknummer Z-19-105636)

Geachte leden van de raad,

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen over het ontwerp Omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij' (met zaaknummer Z-19-105636), dat van 13 februari 2020 tot en met 26 maart 2020 ter inzage ligt.

Zoals eerder door de Muntendamsche Investerings Maatschappij ('M.I.M.') is toegelicht in haar reactie op de consultatieversie van het Omgevingsplan d.d. 15 juli 2019, is M.I.M. eigenaar van een groot aantal gronden gelegen in de Oosteindepolder. Deze gronden maken deel uit van het onderhavige ontwerp Omgevingsplan. Ter illustratie is onderstaande kaart toegevoegd, waarin de eigendomspositie van M.I.M. met paarse kleur is weergegeven:



Deze gronden heeft M.I.M. in het verleden verworven met het oog op een woningbouwontwikkeling. Hiertoe zijn destijds concrete stappen gezet, waaronder het sluiten van een exploitatie-overeenkomst met de gemeente. Hoewel het om verschillende redenen nog niet tot woningbouwontwikkeling is gekomen, wenst M.I.M. deze woningbouwontwikkeling nog steeds op haar gronden te realiseren. Gelet hierop heeft M.I.M. de volgende opmerkingen bij het ontwerp Omgevingsplan.

Eerst afwachten besluitvorming omtrent Duinpolderweg

In onze inspraakreactie hebben wij aangegeven dat het voorliggende omgevingsplan kansen biedt om het initiatief om te komen tot een woningbouwontwikkeling nieuw leven in te blazen. Daarbij hebben wij opgemerkt dat in dit omgevingsplan nog niet of nauwelijks rekening wordt gehouden met de komst van de Duinpolderweg, terwijl het plangebied door de komst van de nieuwe verkeersverbinding zal worden getransformeerd. Die transformatie biedt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, waaronder woningbouw. Gelet op de huidige grote vraag naar woningen is er alle aanleiding om in het Omgevingsplan (meer) ruimte te maken voor de ontwikkeling van woningbouw, waarbij van belang is dat de gronden van M.I.M. zich daar bij uitstek voor lenen, gezien onder meer de initiatieven die hiertoe in het verleden zijn ontplooid.

In de beantwoording van de inspraakreactie wordt opgemerkt dat de provincies Zuid-Holland en Noord-Holland voorlopig nog geen initiatief nemen tot de planologische besluitvorming en aanleg

van de Duinpolderweg. Pas als de keuze definitief is zal een en ander worden opgenomen in de Omgevingsvisie en vervolgens in het Omgevingsplan komen.

Naar aanleiding hiervan merken wij op dat Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland en Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 26 juni 2018 respectievelijk op 19 september 2018 het definitieve voorkeursalternatief voor de Duinpolderweg hebben vastgesteld. Dit definitieve voorkeursalternatief bestaat onder meer uit een verbinding tussen de N205 en de N208, nabij de Oosteindervaart (zgn. alternatief 'midden'). Een kaart van dit voorkeursalternatief is bijgevoegd (bijlage). Anders dan u lijkt te suggereren, staat de provincie Zuid-Holland nog steeds achter het voorkeursalternatief voor de Duinpolderweg. Voor wat betreft de provincie Noord-Holland is van belang, dat nu er nog geen nieuwe besluiten zijn genomen, de reeds gemaakte afspraken overeind blijven, rekening houdend met de nieuwe politieke situatie die in Noord-Holland is ontstaan en die consequenties zal hebben voor de inzet van de provincie Noord-Holland in het project.¹

Op de website van de Provincie Noord-Holland is daarnaast recentelijk een nieuwsbericht geplaatst waaruit volgt dat de Stuurgroep Duinpolderweg de Provincie op 12 februari jl. heeft verzocht een standpunt in te nemen omtrent de Duinpolderweg. Ook is verzocht om meer inzicht en duidelijkheid te geven over het vervolg van de Duinpolderweg. Uit een krantenartikel van het Leidsch Dagblad van 25 februari jl. blijkt verder dat de Provincie Noord-Holland in maart 2020 een besluit zal nemen.

Nu de Provincie Noord-Holland op zeer korte termijn een besluit zal nemen over de voortgang van de Duinpolderweg, ligt het voor de hand om hierop te wachten alvorens het Omgevingsplan vast te stellen, zodat een deugdelijke afweging kan worden gemaakt omtrent de inrichting van het plangebied, gezien de transformatie die de Duinpolderweg in dit gebied teweeg zal brengen. Dat geldt te meer, nu er (nog) geen verplichting en dus ook geen enkele noodzaak bestaat om een Omgevingsplan vast te stellen.

Wij verzoeken u gezien het voorgaande dan ook om de vaststelling van het Omgevingsplan aan te houden totdat definitieve duidelijkheid bestaat omtrent de locatiekeuze van de Duinpolderweg en, in aansluiting daarop, een heroverweging te maken van de toegestane functies in het plangebied. Meer in het bijzonder verzoekt M.I.M. om wederom woningbouwontwikkeling toe te staan op haar gronden.

Functietoedeling

M.I.M. gaat er graag van uit dat het voorgaande aanleiding vormt om de vaststelling van het Omgevingsplan uit te stellen, althans om de invulling van het plangebied, in ieder geval voor zover het de gronden van M.I.M. betreft, te heroverwegen.

Volledigheidshalve merken wij nog het volgende op naar aanleiding van het Omgevingsplan, zoals dat nu als ontwerp ter visie ligt. Daarbij stellen wij voorop dat het Omgevingsplan buitengewoon onoverzichtelijk is, waardoor het plan moeilijk te doorgronden is. Wij verwijzen in dit verband naar het grote aantal kaartbladen waarop verschillende functies zijn afgebeeld (een integrale, geconsolideerde kaart ontbreekt), de regels die per functie her en der verspreid staan, het gebruik

¹ [https://www.noord-holland.nl/Actueel/Archief/2019/Juli 2019/Stuurgroep Duinpolderweg van 10 juli 2019](https://www.noord-holland.nl/Actueel/Archief/2019/Juli%202019/Stuurgroep%20Duinpolderweg%20van%2010%20juli%202019).

van veelal nietszeggende benamingen voor de verschillende functies (“Duurzame bloementuin”, “Heerlijke woonplaats”, “Levendige linten”) etc. Wij verzoeken u om het plan eenduidiger te maken, zodat voor een ieder eenvoudig(er) te raadplegen is welke regels er voor een grondstuk precies van toepassing zijn.

In het omgevingsplan zijn aan de gronden van M.I.M. de functies “Levendige linten”, “Duurzame Bloementuin” en “Hollandse Weides” toegekend. Ook vallen de gronden van M.I.M. onder het werkingsgebied “Herstructurering”.

- In artikel 2.5 van de regels is bepaald dat een vergunning voor het verrichten van herstructureringsactiviteiten alleen wordt verleend als voldaan wordt aan de eisen van kwaliteitsverbetering zoals vastgelegd in de beleidsregel ‘ISG’ (het Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016). Dit vereiste is echter te algemeen geformuleerd en daardoor onvoldoende concreet. Een en ander is in strijd met de rechtszekerheid;
- In artikel 2.11 zijn de toegelaten activiteiten in niet openbaar gebied genoemd. Daarbij wordt per functie aangegeven welke gebruiksactiviteiten zonder vergunning zijn toegestaan, door te verwijzen naar de algemene regels die op de betreffende functie van toepassing zijn. Voor ander gebruik geldt een vergunningplicht (vgl. art. 2.14). Vergunningverlening is alleen aan de orde, als wordt voldaan aan de beoordelingsregels die van toepassing zijn verklaard voor de betreffende functie. In die beoordelingsregels is telkens bepaald dat vergunning uitsluitend wordt verleend als de activiteit in voldoende mate bijdraagt aan de doelstellingen van de betreffende functie. Onduidelijk is echter of aan al deze (soms tegenstrijdige) doelstellingen moet worden voldaan, of dat het volstaat dat een initiatief met één van deze doelstellingen in overeenstemming is. Ook is onduidelijk hoe dit concreet wordt bepaald. De beoordelingsregels zijn in zoverre immers niet objectief begrensd. Dat staat op gespannen voet met de rechtszekerheid.
- Uit artikel 2.11 onder e van de regels volgt dat binnen het werkingsgebied “niet-openbaar gebied” ter plaatse van de functie “Hollandse Weides” alleen gebruiksactiviteiten zijn toegestaan die voldoen aan de algemene regels van de functie “Hollandse Weides”, als bedoeld in artikel 3.8 van de regels. In artikel 3.8 is echter vermeld dat alleen gebruiksactiviteiten zijn toegestaan die het onderhoud en het beheer van het *openbaar gebied* betreffen. Deze bepalingen lijken innerlijk tegenstrijdig, althans de verwijzing lijkt onjuist;
- In artikel 2.20 van de regels is het volgende beschreven: “De vergunning als bedoeld in artikel 2.19 en tot de inwerkingtreding de omgevingsvergunning bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt verleend als de bouwactiviteit passend is binnen de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur en (a.) ter plaatse van de functie ‘duurzame bloementuin’ de bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels bedoeld in artikel 3.3 [etc.]”. Wellicht dat sprake is van een verschrijving, maar uit deze bepaling lijkt te volgen dat de vereisten dat 1) de bouwactiviteit passend moet zijn binnen de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur en 2) moet voldoen aan de per functie van toepassing zijnde beoordelingsregels, ook van

toepassing zijn op aanvragen om een omgevingsvergunning (op grond van de Wabo) die vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn ingediend. M.I.M. verzoekt uw raad dit te verduidelijken;

- Voor de gronden binnen de functies “Levendige linten”, “Duurzame Bloementuin” en “Hollandse Weides” geldt onder meer de doelstelling ‘klimaatadaptatie’ (zie artikelen 3.1 onder k, 3.7 onder g en 3.10 onder g van de regels). Onduidelijk is echter wat onder
- klimaatadaptatie moet worden verstaan. Dit begrip is niet nader geconcretiseerd in de begripsbepalingen noch in de toelichting.
- In artikelen 3.1 onder o, 3.7 onder l en 3.10 onder j van de regels is bepaald dat de binnen de werkgebieden van respectievelijk de functies “Levendige linten”, “Duurzame Bloementuin” en “Hollandse Weides” onder ander de doelstelling ‘Kwaliteitsverbetering op basis van het algemene toetsingskader uit de omgevingsvisie’ geldt. Deze doelstelling is echter onvoldoende concreet geformuleerd, zodat onduidelijk is of hieraan wordt of zal worden voldaan. Dit leidt tot rechtsonzekerheid.

Conclusie

M.I.M. verzoekt uw raad het voorgaande in aanmerking te nemen en het Omgevingsplan niet vast te stellen, althans niet nadat het Omgevingsplan in overeenstemming met het voorgaande zal zijn gewijzigd.

Wij behouden ons het recht voor om de in deze zienswijze opgenomen argumenten aan te vullen.

Hoogachtend,

Muntendamsche Investerings Maatschappij B.V.

B. van der LINDT