

**Gemeenteraad van de Gemeente Hillegom,
Postbus 32,
2180 AA HILLEGOM.**

Lisse, 25 maart 2020.

Werknr. : 2857 /

Betreft : Zienswijze ten aanzien van het ontwerp 'Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij';
(zaaknummer Z-19-105636)

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Hierbij doen wij u, namens onze opdrachtgever(s), een zienswijze toekomen ten aanzien van het op dit moment ter visie liggende ontwerp 'Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij'. Het betreft hierbij de volgende opdrachtgever(s):

(eigenaar van de gronden)
(gebruiker van de gronden)

Deze reactie betreft een reactie op hoofdlijnen en heeft allereerst betrekking op het gehele (plangebied van het) 'Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij' en heeft daarnaast ook nog specifiek betrekking op de volgende percelen:

- Hillegom (eigenaar en gebruiker)
- Hillegom (eigenaar en gebruiker)
- Hillegom (eigenaar en gebruiker)

Dit omdat onze opdrachtgever(s) binnen het plangebied meerdere percelen in bezit dan wel in gebruik heeft/hebben.

Algemene reactie m.b.t. het (plangebied van het) 'Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij':

Allereerst is het, zeker in deze roerige tijd van het Corona-virus, naar onze stellige mening onmogelijk geweest om vanuit de gemeente alle betrokkenen voldoende en goed te informeren, anders dan het alleen maar publiceren van een niet-compleet plan op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op 9 maart jl. verliep de informatieavond ronduit chaotisch en gaf deze zeker niet de informatie, waar deze avond specifiek voor uitgeschreven was. En ook het stellen van concrete vragen was vrijwel onmogelijk; zelfs ook achteraf aan het einde van de avond na het algemene gedeelte. De extra ingelaste avond (op 16 maart jl.) is later ook weer geannuleerd en de geplande avond voor de "botsproeven" (op 26 maart jl.), die toch als essentieel aan te merken is (voor het kunnen bespreken van enkele concrete casussen en het op basis daarvan kunnen inschatten van de daarbij optredende (on)mogelijkheden binnen dit 'Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij'), was pas na afloop van de ter visie leggingsperiode geagendeerd. Op zo'n manier kun je toch niet met een document omgaan, dat voor de toekomst van Hillegom en voor de lange termijn zo belangrijk en ingrijpend is?

Cancel daarom bij sterke voorkeur deze hele vaststellingsprocedure voor dit ontwerp 'Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij' per direct en leg het plan (in een verder en preciezer uitgewerkte cq. veel definitievere vorm) dan straks pas weer opnieuw ter visie als er op enig moment wel veel meer bekend is over de feitelijke invoering van de Omgevingswet en als er wel een fatsoenlijke digitale (landelijke) planviewer beschikbaar is. Tot die tijd gelden de bestaande bestemmingsplannen immers toch ook nog steeds.

Het op deze manier door blijven "pionieren" met de, veelal grote, belangen van de betrokkenen lijkt ons in deze situatie een slechte zaak.

Daarbij komt nog dat bij dit plan nu de feitelijk bestaande situatie als uitgangspunt gekozen is voor de diverse kaarten (met name bij de bouwvlakken) en niet de bestaande planologische situatie. Wij vinden dit volstrekt onjuist.

Op deze manier komen straks, drie jaar na vaststelling van het 'Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij', automatisch heel veel planologisch nu nog bestaande, doch op dit moment nog ongebruikte, bouw mogelijkheden te vervallen. We bestrijden daarbij dan ook ten stelligste de publiekelijke uitspraken van de gemeente (bij monde van Natalie van Hattum op de informatieavond van 9 maart jl.), "dat het wegvallen van die nog bestaande planologische bouw mogelijkheden op zich maar beperkte invloed heeft, omdat vrijwel alle bestaande planologische bebouwing mogelijkheden in het plangebied al benut zouden zijn" en "dat er eigenlijk nu nog niets veranderd, omdat de bestemmingsplannen nog blijven gelden". Dat eerste is gewoonweg onwaar, temeer nog omdat er ook nog niet eens bouwregels voor hoofdgebouwen bij het document zitten. Dat tweede ook, omdat alle eventueel nog niet gebruikte bouw mogelijkheden binnen afzienbare tijd (drie jaar na de vaststelling van dit 'Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij') gewoon vanzelf komen te vervallen.

Het op termijn automatisch laten wegvallen van alle bestaande planologische bebouwing mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen vinden wij dan ook volstrekt onacceptabel. Dat leidt direct tot, in sommige gevallen zelfs enorm, waardeverlies (en dus planschade) bij de betreffende eigenaren. Er zijn daarbij gevallen denkbaar waar dit soort planologische bouw mogelijkheden mede als onderpand in de financiering dienen, waarbij het eventuele waardeverlies (bij het wegvallen ervan) in zo'n situatie zelfs tot grote (financiële) problemen zou kunnen leiden.

Planschade, die de gemeente normaliter zelf zou moeten vergoeden, maar waarvan, zo wij het lezen, nu gesteld wordt dat deze straks niet te claimen zal zijn, omdat men het wegvallen van die

nu nog bestaande planologische bouw mogelijkheden immers had kunnen zien aankomen. Zo ga je als gemeente toch niet met je eigen inwoners om?

Het plan is daarnaast naar onze mening nog te incompleet en te onduidelijk om al als bestemmingsplan te worden vastgesteld; diverse hoofdstukken en bijlagen ontbreken nog steeds en de plankarten zijn op dit moment digitaal niet tot in detail (en daarmee niet goed) in te zien om de exacte begrenzingen van de diverse aanduidingsvlakken goed te kunnen vaststellen. Nu eindigt het inzoomen in de regel in vlekken met wazige grenzen, die totaal niet scherp afgekaderd zijn op relevante (en "in het veld" waarneembare) zaken als: bestaande erf grenzen, bebouwingen, bouwvlakken, etc. Terwijl de nu geïntroduceerde onduidelijkheid ten aanzien van dat soort essentiële zaken straks in een later stadium, als alle huidige bestemmingsplanrechten (die bij het verder inzoomen wel scherp afgekaderd zijn) op enig moment automatisch komen te vervallen, verstrekende gevolgen voor alle betrokkenen zullen kunnen hebben. Dit geldt daarbij niet alleen voor de eigenaren/gebruikers van de betreffende percelen, maar ook voor de, veelal ook belanghebbende, eigenaren/gebruikers van de belendende percelen. Gelet op de in de regel op voorhand al strijdige belangen van deze beide partijen vrezen wij dat dit na vaststelling van het nu voorliggende 'Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij' in de toekomst tot heel veel extra (juridisch) discussie en dus ook vertraging bij planinitiatieven zal gaan leiden. En ook dat zou naar ons oordeel toch juist niet de bedoeling moeten zijn; het doel zou immers een versimpeling en een versnelling moeten zijn.

We verzoeken u dan ook met klem om de vaststelling van de 'Omgevingsplan Buitengebied' in de huidige opzet niet door te laten gaan.

Mocht dit desondanks toch doorgezet worden, dan zou de nu steeds nog overal in het plan genoemde datum van 1-1-2022 (als het einde van de overgangsregelingstermijn) naar onze mening in ieder geval wel verruimd moeten worden tot 3 jaar na de vaststeldingsdatum van het 'Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij'. Dan resteert er in ieder geval nog een reële periode om dergelijke bouw mogelijkheden alsnog te kunnen benutten.

N.B.:

Tenslotte nog een laatste algemene bemerking. Ons lijkt de hoofdstuknummering in de regels niet echt "dynamisch aanpasbaar" opgesteld, hetgeen op termijn bij eventuele aanpassing met extra artikelen (of bij het wegvallen van artikelen) tot extra subnummers zal leiden. Een voorbeeld:

In "Hoofdstuk 2" vind je "Afdeling 2.8" en daarin vind je ook "Paragraaf 2.8.1", maar vervolgens kom je dan als eerstvolgende tekst bij "Artikel 2.45" uit. De door het hele hoofdstuk heen lopende artikelnummering (van 2.1 tot en met 2.88) heeft dus geen relatie met de verdere afdelings- en paragraafnummering waar het artikel zich bevindt.

In onze optiek had "Artikel 2.45" in dit geval dus beter gewoon "Artikel 2.8.1.1" kunnen heten. Mocht er in een afdeling of een paragraaf dan later nog een keer iets wijzigen (bijvoorbeeld door het toevoegen (en/of wegvallen) van nieuwe artikelen), dan hoeft dat verder geen invloed te hebben op de nummering van de overige artikelen en paragrafen. Dat is wel zo makkelijk voor de toekomstige gebruikers van het plan.

Aanvullende reactie specifiek m.b.t. de percelen van onze opdrachtgever(s):

We hebben geconstateerd dat er een aantal zaken niet duidelijk of onjuist op de kaart staan, dan

wel niet of onjuist in de beschrijving aangemerkt staan. Daarbij lopen wij ook tegen een aantal zaken aan, die onze opdrachtgever(s) in de toekomst in de problemen kan/kunnen brengen bij de verdere bedrijfsvoering (zowel in gebruik als in bouw- cq. uitbreidingsmogelijkheden). Dat is uiterst ongewenst, waardoor we dit graag alsnog op een juiste wijze aangepast zien in het definitieve 'Omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij'. Dit mede ook ter voorkoming van (plan) schade aan de zijde van onze opdrachtgever(s).

Dit betreft per perceel de volgende punten:

1. t.a.v.

- is een niet-grondgebonden bollenpreparatiebedrijf (en dus geen "grondgebonden bollenteeltbedrijf"), maar zit volledig legaal op de betreffende locatie. Bovendien zijn zij een bedrijf dat wel degelijk van vitaal belang is voor vele van de in de "Duurzame bloementuin" aanwezige "grondgebonden bollenteelt-bedrijven". Zij zouden naar onze mening dan ook gewoon direct als een "voor het gebied wenselijk bedrijf" aangemerkt moeten worden en zij zouden ook in de toekomst op hun huidige locatie moeten kunnen blijven zitten (zeker nu, na de bijna afgeronde herbouw na de recente brand) en zouden daar waar nodig ook moeten kunnen blijven uitbreiden. E.e.a. zoals in het verleden ook al voorzien is in het vastgestelde Masterplan Hillegom Noord.
 - > Gelieve de beschrijving van de in de "Duurzame bloementuin" toegestane bedrijven zodanig te formuleren dat zij daar als bedrijf ook direct binnen vallen
 - Dit bijvoorbeeld door de beschrijving in artikel 3.2 zodanig uit te breiden dat hun bedrijfsactiviteiten gewoon direct toegestaan zijn (en dus niet als strijdig gebruik aangemerkt kunnen worden).
- Het op de kaart aangegeven bouwvlak is veel kleiner dan de nu reeds vergunde en aanwezige gebouwen en sluit ook niet aan bij de in Ruimtelijke onderbouwing (van SRO) beschreven bedrijfsontwikkeling met betrekking tot de inmiddels vergunde en grotendeels al gerealiseerde herbouwplannen. Het bouwvlak is waarschijnlijk uit de diverse voorliggende bestemmingsplannen overgenomen, maar op deze locatie zijn daarna nog de nodige bouw- en omgevingsvergunningsprocedures doorlopen ten behoeve van de nu aanwezige bebouwing. Het bouwvlak zou ook die gebouwdelen moeten omvatten.
 - > Gelieve het bouwvlak op de plankaart aan te passen door het bouwvlak in ieder geval om de huidige bebouwing heen te leggen; e.e.a. zoals op de bijgaande voorstelkaart is aangegeven (het groene vlak op de bijgaande voorstelkaart; zie bijlage).
- In het vastgestelde Masterplan Hillegom-Noord is een ontwikkelingsrichting voorzien, waarbij het achter de boezemsloot gelegen deel van het bedrijf(spand) op termijn naar het noordoosten zou moeten kunnen uitbreiden; tot aan de Oosteinderlaan.
 - Hiertoe schiet het bouwvlak, ook na de hierboven genoemde aanpassing, nog net te kort. Maar omdat het nog "ontbrekend stukje bouwvlak", dat nu nog deels buiten de perceelsgrens van [redacted] valt, dan inmiddels aan alle kanten omgeven is door bebouwing(smogelijkheden) achten wij het stedenbouwkundig verantwoord om de bouwvlakken volledig op elkaar aan te laten sluiten, zodat dit al als voorbereiding op die toekomstige noordoostelijke uitbreiding gezien kan wor-

den.

----> Gelieve het bouwvlak bij sterke voorkeur dus ook aan te passen op de op de bijgaande voorstelkaart aangegeven wijze (het oranje vlak op de bijgaande kaart; zie bijlage).

2. t.a.v.

- is een niet-grondgebonden bollenpreparatiebedrijf (en dus geen "grondgebonden bollenteeltbedrijf"), maar zit volledig legaal op de betreffende locatie. Bovendien zijn zij een bedrijf dat wel degelijk van vitaal belang is voor vele van de in de "Duurzame bloementuin" aanwezige "grondgebonden bollenteeltbedrijven". Zij zouden ook in de toekomst op hun huidige locaties moeten kunnen blijven zitten en zouden waar nodig ook moeten kunnen blijven uitbreiden.

----> Gelieve de beschrijving van de in de "Duurzame bloementuin" toegestane bedrijven zodanig te formuleren dat zij daar als bedrijf ook direct binnen vallen

Zie hiervoor het al eerder gestelde bij Weeresteinstraat :

Mochten er nog vragen en/of onduidelijkheden aan uw zijde bestaan dan kunt u ons te allen tijde even bellen of mailen voor een nadere toelichting, bij voorkeur in een persoonlijk gesprek. Vooralsnog verblijven wij in afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groeten,

ing. Hans Zwetsloot
STOL architecten bv
06-53578387

- bijlage(n): - voorstelkaart aanpassing bouwvlak op locatie Weeresteinstraat

Oosteinde



Bouwvlak vergroten om reeds aanwezige gebouwen



Bouwvlak extra vergroten m.b.t. evt. toekomstige uitbreiding richting oostendreef
EIGENDOMSGRENS

VOORSTEL KADERT AANWISSTING Bouwvlak