



Gewijzigd vaststellen omgevingsplan Noorder Leidsevaart 26 Hillegom

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-23-337756
Datum collegevergadering: 23 april 2024
datum raadsvergadering: 30 mei 2024
agendapunt: 25
portefeuillehouder: Mevr. C.J. Hoekstra
behandelend ambtenaar: Elske Kraay
emailadres: E.Kraay@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. De Nota van beantwoording Noorder Leidsevaart 26 vast te stellen.
 2. Het omgevingsplan Noorder Leidsevaart 26 (met identificatienummer NL.IMRO.0534.BPNrdrLeidsevert26-VA01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan.
 3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.
-

Inleiding

Op 20 augustus 2018 heeft het college een positieve principe-uitspraak gedaan op een principeverzoek voor de realisatie van 2 GOM-woningen op de locatie Noorder Leidsevaart 26 te Hillegom, mits er een overeenkomst wordt gesloten met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) voor de aankoop van de benodigde bouwtitel voor GOM-woningen. Het plan is mogelijk na de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing (loods van voormalig bloembollenexportbedrijf, dat sinds 2005 niet meer actief is). Op basis van het principe verzoek en dit advies is het voorliggende omgevingsplan Noorder Leidsevaart 26 opgesteld en de overeenkomst met de GOM gesloten.

Op het moment dat dit principebesluit werd genomen, gold de omgevingsvisie Hillegom versie 2019, op grond waarvan GOM-woningen langs de Levendige Linten zijn toegestaan, mits deze landschappelijk worden ingepast.

Op 22 februari 2022 heeft het college besloten dat er voor initiatieven voor GOM-woningen waarvoor vóór 15 juli 2021 een positief principe besluit is genomen geen wensen of bedenkingen van de raad nodig is.

De voorgenomen ontwikkeling past niet bij recht binnen het omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij. Een wijziging van dit omgevingsplan voor deze locatie is daarom nodig. Hiervoor is door de initiatiefnemer een omgevingsplan opgesteld, waarin de ruimtelijke uitvoerbaarheid is aangetoond.

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden. De reacties van Liander, Veiligheidsregio, Tennet en GOM hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

De reacties van het Hoogheemraadschap, Omgevingsdienst West-Holland en CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek hebben geleid tot enkele tekstuele aanpassingen en verbetering van de motivering.

Op 12 december 2023 heeft het college besloten de procedure van het ontwerpomgevingsplan Noorder Leidsevaart 26 te starten door het ontwerpomgevingsplan voor 6 weken ter inzage te leggen. Tevens is besloten de raad te informeren over dit besluit.

Het ontwerpomgevingsplan Noorder Leidsevaart 26 heeft vervolgens van 20 december 2023 t/m 30 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ontvangen en er zijn enkele ambtelijke aanpassingen gedaan. Door de ambtelijke aanpassingen moet het omgevingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

De gemeenteraad is, op basis van artikel 3.1 van de Wro, bevoegd om de Nota van beantwoording en het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen en te besluiten om geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Bestaand kader en context

Het omgevingsplan Buitengebied en de Zanderij en (secundair) bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997, eerste herziening, de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG2016) en de Omgevingsvisie Hillegom.

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor voorliggend omgevingsplan Noorder Leidsevaart 26 (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) geldt nog het oude recht (artikel 4.6, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet). Zodra het omgevingsplan Noorder Leidsevaart 26 in werking is getreden, zal dit plan deel uitmaken van het omgevingsplan Hillegom (artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet). Ook bij een eventuele beroepsprocedure blijft het oude recht van toepassing (artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet).

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is te komen tot een vastgesteld omgevingsplan waaraan de toekomstige aanvragen voor omgevingsvergunningen kunnen worden getoetst en de nieuwbouw kan worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording voorzien van een passende reactie.

Er zijn twee zienswijzen ingediend die in de Nota van beantwoording zijn samengevat en zijn beantwoord. Deze leiden tot aanpassing van de toelichting van het omgevingsplan. Daarnaast zijn er ook ambtelijke aanpassingen. De ambtelijke aanpassingen leiden er toe dat het omgevingsplan 'gewijzigd' moet worden vastgesteld. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- In het kaartblad met werkingsgebied Erfgoed de aanduiding 'erfgoed licht' eraf.

- In de toelichting in paragraaf 3.2 (Beoordeling planvoornemen) is verwijderd omdat de aanwezigheid van asbest geen reden is om de bebouwing niet meer te kunnen gebruiken.
- In paragraaf 4.1 (beoordelen planvoornemen cultuurhistorie) is de motivering aangevuld waarom er voor sloop is gekozen.
- Wijzigingen van redactionele, opmaak technische en ondergeschikte aard.

2.1 Het omgevingsplan biedt een passende ruimtelijke regeling voor het gebied.

Om de herontwikkeling van het gebied juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een partiële bestemmingsplanherziening nodig met een passende planologische regeling. In het voorliggende omgevingsplan 'Noorder Leidsevaart 26' wordt de bouw van 2 GOM-woningen mogelijk gemaakt.

2.2 Het omgevingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

In het voorliggende omgevingsplan Noorder Leidsevaart 26 is de ontwikkeling getoetst aan het geldende beleid en aan verschillende milieuaspecten. Deze toetsing levert geen belemmeringen op voor het plan; daarmee is het plan ruimtelijk uitvoerbaar.

3.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.

Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal al verzekerd is conform Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke verordening.

Kantttekeningen

2.1 In de Omgevingsvisie Hillegom actualisatie 2021 is opgenomen dat terughoudend moet worden omgegaan met verzoeken voor GOM-woningen in de lintbebouwing van het buitengebied, en dat er een voorkeur is voor de clustering van GOM-woningen aan de kern van Hillegom.

In het voorliggende geval is echter sprake van een ontwikkeling waarop het college op 20 augustus 2018 onder voorwaarden positief heeft gereageerd. Ten tijde van dit advies gold de Omgevingsvisie Actualisatie 2019.

Omdat er voor een aantal plannen in het buitengebied positieve principebesluiten zijn afgegeven ten tijde van de Omgevingsvisie Actualisatie 2019, is op 22 februari 2022 door het college besloten om in deze gevallen wel medewerking te verlenen aan de (toekomstige) ruimtelijke procedures voor GOM-woningen in de lintbebouwing van het buitengebied. De gemeenteraad is over deze werkwijze per raadsbrief geïnformeerd.

Financiële consequenties

De ontwikkeling vindt plaats op eigen kosten en risico van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In de eerstvolgende bestuursrapportage worden de uit de anterieure overkomst voortvloeiende baten en lasten geraamd.

Aanpak, uitvoering en participatie

De berichtgeving over het omgevingsplan en de beroepstermijn worden na het besluit gepubliceerd in de Hillegommer, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Hillegom. Degenen die een zienswijze hebben ingediend, worden schriftelijk geïnformeerd over hun reactie en de beroepstermijn. Gedurende de termijn waarin het omgevingsplan ter inzage ligt, bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tegelijk met het omgevingsplan zal ook het besluit hogere waarde geluid ter inzage worden gelegd.

De buurt is in mei 2022 geïnformeerd over de ontwikkeling en gaf aan geen bezwaren te hebben.

Duurzaamheid

Bij het ontwerpen van de nieuwe woningen moet rekening worden gehouden met de vereiste streefwaarden GPR-gebouw uit de Omgevingsvisie Hillegom en klimaatadaptie, groene inpassing etc.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel is alleen van toepassing op de gemeente Hillegom.

Urgentie

Op grond van artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wro dient de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van ter inzagelegging te beslissen op vaststelling van het bestemmingsplan. Deze termijn is op 23 april 2024 verstreken. Echter is het een termijn van orde en blijft de gemeenteraad na deze termijn nog steeds bevoegd om het besluit te nemen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Omgevingsplan Noorder Leidsevaart 26 Toelichting
2. Omgevingsplan Noorder Leidsevaart 26 Regels
3. Omgevingsplan Noorder Leidsevaart 26 Werkingsgebieden
Bijlagen bij de toelichting:
 - 3.1. Locatie specifieke onderbouwing Noorder Leidsevaart 26
 - 3.2. Milieukundig bodemrapport Noorder Leidsevaart 26
 - 3.3. Quickscan Wnb Noorder Leidsevaart 26
 - 3.4. Akoestisch onderzoek gevel Noorder Leidsevaart 26
 - 3.5. Akoestisch onderzoek bedrijfsinventarisatie
 - 3.6. a. Rapportage Stikstofdepositie Noorder Leidsevaart 26
b. AERIUS Bijlage Aanlegfase
c. AERIUS Bijlage Gebruiksfase
 - 3.7. Nota van beantwoording zienswijzen

Namens het college van Hillegom,

Dhr. M. Witkamp
Secretaris

Dhr. A. van Erk
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 23 april 2024 met als onderwerp Vaststelling
omgevingsplan Noorder Leidsevaart 26 Hillegom,

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. De Nota van beantwoording Noorder Leidsevaart 26 vast te stellen.
2. Het omgevingsplan Noorder Leidsevaart 26 met identificatienummer NL.IMRO.0534.BPNrdrLeidsevt26-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan Noorder Leidsevaart 26.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 mei 2024,



Mevr. Y. Hermans
Griffier



Dhr. A. van Erk
voorzitter

