



Besluit van College van burgemeester en wethouders Hillegom

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z-22-279963/Vaststellen uitwerkingsplan Leidsestraat 140
Verantwoordelijke	TM Planvorming
Zaakkenmerk/Document kenmerk	Z-22-279963/D - 739483
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Mevr. K. Hoekstra, wethouder
Besloten in de vergadering van	College Hillegom d.d. 05 mrt 2024

Toelichting besluit

Wij stellen voor

1. Het uitwerkingsplan Leidsestraat 140 (met IMRO-code NL.IMRO.0534.UWPLeidsestraat140-va01) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
3. De raadsbrief inzake het uitwerkingsplan Leidsestraat 140 vast te stellen.

Samenvatting

Het uitwerkingsplan Leidsestraat 140 maakt het realiseren van 4 vrijstaande woningen ruimtelijk mogelijk op de locatie Leidsestraat 140 in Hillegom. Het plan is mogelijk na de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning.

De ontwikkeling past binnen het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Elbroekerpolder', vastgesteld op 10 december 2010. Op de verbeelding (kaart) van dit bestemmingsplan is de locatie Leidsestraat 140 namelijk bestemd als 'Woondoeleinden- uit te werken'. De initiatiefnemer heeft het plan, om in overeenstemming met de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan, vier vrijstaande woningen te ontwikkelen.

Er is dus een uitwerkingsplan nodig om de ontwikkeling ruimtelijk mogelijk te maken.

Een klein stukje van het plan valt buiten de uitwerkingsbevoegdheid. Het gaat om een stukje tuin en waterberging. Hier zal een uitgebreide omgevingsvergunning voor worden verleend. Deze uitgebreide omgevingsvergunning heeft tegelijk met het uitwerkingsplan in ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het college besluit het uitwerkingsplan Leidsestraat 140 met IMRO-code NL.IMRO.0534.UWPLeidsestraat140-va01 vast te stellen, geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen en de raadsbrief hierover vast te stellen.

Inleiding

Op 15 december 2020 is er positief geadviseerd op een principe verzoek voor de realisatie van 4 vrijstaande woningen bij Leidsestraat 140. Deze ontwikkeling past binnen de uitwerkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Elbroekerpolder', vastgesteld op 10 december 2010. In het bestemmingsplan heeft de locatie namelijk de bestemming 'Woondoeleinden-uit te werken'. De initiatiefnemer is van plan om in overeenstemming met de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan vier vrijstaande woningen te ontwikkelen. De uit te werken woonbestemmingen met tuin en water vallen grotendeels binnen de uitwerkingsregels. Een deel van de tuin en de



waterberging valt in de bestemming 'agrarisch gebied'. Omdat het geen specifieke bestemming voor bollencultuur heeft, is er geen bollencompensatie nodig. Voor dit deel is een uitgebreide omgevingsvergunning nodig welke op 9 mei 2023 is aangevraagd.

Op 22 september 2022 is door de raad besloten om gebruik te kunnen maken van de coördinatieregeling voor het uitwerkingsplan, de uitgebreide omgevingsvergunning, het hogere waardebesluit voor geluid en de uitritvergunningen. Als gevolg van de toepassing van deze regeling mogen deze afwijkingen en vergunningen één gezamenlijke procedure volgen. De voorbereiding, bekendmaking en beroepsmogelijkheden worden gebundeld. De uitritvergunningen en de omgevingsvergunningen voor het bouwen van de vier woningen worden op een later moment ingediend en ter inzage gelegd.

Per twee woningen zal sprake zijn van één uitrit. In deze oplossing wordt het bestaande aantal uitritten gehandhaafd, maar iets verplaatst. In het plan wordt een stoep doorgetrokken voor de woningen langs, zodat de woningen ook te voet bereikbaar zijn. Ook wordt het fietspad aangepast, op een wijze zodat de daarin bestaande en ervaren 'knik' wordt verwijderd en er sprake zal zijn van een meer gelijkmatiger/flauwe bocht.

Voor de N208 is niet zozeer sprake van een 'knik', maar van een hele flauwe bocht. In de nieuwe situatie zal het aan te passen fietspad ook deze flauwe bocht hebben. In de weg wordt de huidige vluchtheuvel aangepast. De ligging van de weg wordt niet aangepast.

Er heeft medio 2022 vooroverleg plaatsgevonden met de wettelijke vooroverlegpartners. De reacties hebben geleid tot een kleine tekstuele aanpassing.

Het ontwerp uitwerkingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp hogere waardebesluit voor geluid hebben van 20 december 2023 t/m 30 januari 2024 ter inzage gelegen.

Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Wat willen we bereiken

Doel van dit voorstel is een vastgesteld uitwerkingsplan voor Leidsestraat 140.

Waarom nemen we dit besluit: argumenten

1.1 Voor het plangebied is een passend uitwerkingsplan opgenomen.

Om de herontwikkeling van het gebied juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een uitwerkingsplan nodig met een passende planologische regeling. In het voorliggende uitwerkingsplan Leidsestraat 140 wordt de bouw van 4 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

1.2 Het uitwerkingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

In het voorliggende uitwerkingsplan Leidsestraat 140 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.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze bij het college kenbaar te maken.

2.1 Op grond van artikel 6.12, tweede lid, 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.

3.1 Op deze wijze is de raad op de hoogte van het uitwerkingsplan

Een uitwerkingsplan wordt door het college vastgesteld. Omdat de planvorming voor Leidsestraat 140 al lange tijd loopt, wordt de raad ook geïnformeerd over



het uitwerkingsplan.

Wat moeten we meewegen bij dit besluit: kanttekeningen

Uit artikel 7.3 van het bestemmingsplan Correctieve herziening Elsbroekerpolder volgt dat er niet gebouwd mag worden (een bouwverbod) totdat het uitwerkingsplan onherroepelijk is. Daarbij kan ook worden toegelicht dat tegen het uitwerkingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dat er geen zienswijzen zijn ingediend, betekent niet dat belanghebbenden geen beroep meer kunnen instellen tegen het uitwerkingsplan.

Wat kost het

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

Het plan is aan de buurt gepresenteerd op zaterdag 4 september 2021. Alle aanwezige genodigden waren positief over de ontwikkeling. Het ontwerp uitwerkingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp hogere waardebesluit voor geluid hebben van 20 december 2023 t/m 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

De berichtgeving over het uitwerkingsplan en de beroepstermijn worden na het besluit gepubliceerd in de Hillegommer, het Gemeentebled en op de website van de gemeente Hillegom.

Duurzaamheid

Bij het ontwerpen van de nieuwe woningen moet rekening worden gehouden met het wettelijke kader (zoals het Bouwbesluit) en met de Omgevingsvisie Hillegom, zoals de vereiste streefwaarden GPR-gebouw. De gemaakte afspraken zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Hillegom-Lisse-Teylingen

Dit voorstel is alleen van toepassing op de gemeente Hillegom.

Urgentie

In principe had het uitwerkingsplan binnen de 10 jaar van de planperiode van het bestemmingsplan moeten worden vastgesteld op basis van artikel 33 van de Wro. Echter, uit jurisprudentie is gebleken dat het verstrijken van deze termijn de bevoegdheid van het college tot vaststelling niet in de weg staat. Het besluit kan daarom evengoed genomen worden.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

Raadsbrief
Anterieure overeenkomst Leidsestraat 140 (vertrouwelijk)
Uitwerkingsplan Leidsestraat 140 Toelichting



Uitwerkingsplan Leidsestraat 140 Regels
Uitwerkingsplan Leidsestraat 140 Verbeelding
Bijlagen bij de toelichting:
Bijlage 1 Akoestiek
Bijlage 2 Nader bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 3 Verkennend bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 4 Ecologie 2072 Quicksan Wnb
Bijlage 5 Rapport nader onderzoek vleermuis
Bijlage 6 De watertoets
Bijlage 7 Rapport Archeologisch onderzoek
Bijlage 8 Reactie op vooroverleg Leidsestraat 140