

Raadsvoorstel Besluitvormend

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "3e Loosterweg 130 e.o., Hillegom"

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-19-073503
datum voorstel: 21 december 2020
datum collegevergadering: 12 januari 2021
datum raadsvergadering: 4 maart 2021
agendapunt: 8a
portefeuillehouder: Mevr. C.J. Hoekstra
behandelend ambtenaar: Christa Spolders
e-mailadres: c.spolders@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "3e Loosterweg 130 e.o., Hillegom" vast te stellen en daarmee deels tegemoet te komen aan de ingediende zienswijze;
 2. het bestemmingsplan "3e Loosterweg 130 e.o., Hillegom" met identificatienummer NL.IMRO.0534.bp3eLoostwerweg130-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "3e Loosterweg 130 e.o., Hillegom";
 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

Eerder is door de gemeenteraad op 19 februari 2015 een bestemmingsplan vastgesteld voor de realisatie van 2 burgerwoningen aan de 3^e Loosterweg ten noorden van nummer 130. Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van twee maart 2016 is het bestemmingsplan vernietigd. Ondanks deze vernietiging heeft initiatiefnemer de gemeente verzocht alsnog medewerking te verlenen aan de bouw van twee burgerwoningen. Aan het stedenbouwkundig bureau Rho is gevraagd een nieuw voorontwerpbestemmingsplan op te stellen, waarbij rekening moest worden gehouden met de redenen die eerder hebben geleid tot vernietiging van het bestemmingsplan.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de volgende ontwikkeling mogelijk gemaakt:

1. Op het perceel aan de 3e Loosterweg 126 te Hillegom was een voormalig bollenteeltbedrijf gevestigd. Omdat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, heeft de

initiatiefnemer de aanwezige bebouwing inmiddels gesaneerd waardoor het bouwvlak kan komen te vervallen en de bestemming wordt gewijzigd naar een agrarische bestemming, bollenteelt.

2. Aan de 3e Loosterweg, ten noorden van huisnummer 130, worden twee burgerwoningen gerealiseerd, waarvan één ter vervanging van de gesaneerde bedrijfswoning en één extra woning op grond van de Ruimte voor ruimte-regeling.

Het college staat positief tegenover het plan. Om medewerking te verlenen aan het plan is een postzegelbestemmingsplan opgesteld. Het plan voldoet aan de gestelde eisen en is tevens nog een keer gecontroleerd door een advocaat.

Op 24 september 2019 heeft het college besloten om in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan waarna aansluitend de inspraakprocedure en het wettelijke vooroverleg met de formele overlegpartners is gestart. Er zijn enkele vooroverlegreacties ingediend. Deze reacties gaven geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. Door twee omwonenden is een inspraakreactie ingediend. Deze reacties zijn beoordeeld (zie bijlage 10 bij toelichting op het bestemmingsplan) en hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op 23 juni 2020 heeft het college besloten om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan te starten door dit bestemmingsplan ter visie te leggen. Het bestemmingsplan met de daarbij behorende stukken heeft van 24 juni tot en met 4 augustus 2020 ter inzage gelegen en in totaal zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen - ingediend door omwonenden - zijn naderhand ingetrokken. De overgebleven zienswijze is van een overlegpartner. Deze zienswijze is samengevat en van een gemotiveerd antwoord voorzien in de "Nota van beantwoording zienswijzen".

De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. In dit voorstel stellen wij u voor de "Nota van beantwoording zienswijzen" vast te stellen. Tevens stellen wij voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de "Nota van wijzigingen" ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en voorgesteld wordt dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Bestaand kader en context

Het geldende bestemmingsplan is "Landelijk Gebied 1997" en daarnaast geldt ook het parapluplan Parkeren. De beoogde ontwikkeling verbetert onder andere de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van de provinciale Ruimte voor ruimte-regeling en past binnen de kaders van de "Omgevingsvisie Hillegom 2030".

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is de realisatie van twee burgerwoningen conform de geldende kaders en het weg bestemmen van het voormalige agrarische bouwvlak met de agrarische bedrijfswoning en dit te wijzigen naar een agrarische bestemming, bollenteelt.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn in de "Nota van Zienswijzen" voorzien van een passende reactie.
In totaal zijn drie zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen - ingediend door omwonenden - zijn naderhand ingetrokken, omdat initiatiefnemer in overleg is getreden met deze omwonenden en privaatrechtelijk afspraken heeft gemaakt om overeenstemming te bereiken. De overgebleven zienswijze is van overlegpartner Dunea. Dunea heeft geconstateerd dat de hoofdleidingen zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en Dunea geeft aan dat deze leidingen niet hoeven te worden opgenomen in het bestemmingsplan. De verbeelding is hierop aangepast.

2.1 De twee burgerwoningen passen binnen de uitgangspunten van de Provinciale Verordening.

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt. De Ruimte voor ruimte-regeling is inmiddels afgeschaft, maar het verzoek om in aanmerking te komen voor een ruimte voor ruimtewoning dateert van voor de inwerkingtreding van de nieuwe Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG). Daarom kan op basis van de oude Ruimte voor ruimte-regeling één extra woning worden toegestaan. De tweede woning betreft de functiewijziging en verplaatsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Provinciaal beleid is erop gericht dat de ruimtelijke kwaliteit moet verbeteren. De oude bebouwing is inmiddels gesloopt inclusief de voormalige bedrijfswoning en als gevolg van de sanering van het bedrijf op het perceel 3e Loosterweg 126 neemt het areaal bollenteelt toe met 8.524 m². De afname van het areaal als gevolg van de realisatie van twee woningen bedraagt 2.000 m². Per saldo is sprake van een toename van het bollenareaal met 6.524 m². Dit is afgestemd met de GOM.

2.2 Voor het plangebied is een passende bestemmingsplanregeling opgenomen.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld met een passende regeling. In het voorliggende bestemmingsplan worden de twee nieuwe burgerwoningen mogelijk gemaakt en het voormalige agrarische bouwvlak met de agrarische bedrijfswoning weg bestemd en gewijzigd naar een agrarische bestemming, bollenteelt.

2.3 Op 16 december 2020 heeft de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) namens het college van burgemeester en wethouders een besluit hogere waarden vastgesteld.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh) – vanwege wegverkeerslawaai bij de nieuwe woningen - wordt overschreden. De maximale geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de 3^e Loosterweg bedraagt 53 dB. Deze geluidbelasting voldoet aan de maximale ontheffingswaarde van de Wgh van 53 dB. Gelet hierop kan een "hogere waarde" procedure worden doorlopen. De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt bij burgemeester en wethouders. De ODWH is gemandateerd om dit besluit namens burgemeester en wethouders van Hillegom te nemen. Het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit hogere waarde Wgh met de mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijze op het ontwerpbesluit is voorafgegaan door een bekendmaking in het plaatselijke nieuwsblad "De Hillegommer", de Staatscourant en de gemeentelijke website van 23 juni 2020. Op het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wgh zijn geen zienswijzen ontvangen. Namens het college van burgemeester en wethouders van Hillegom is door de ODWH op 16 december 2020 het besluit hogere waarde Wgh – 3^e Loosterweg tussen 118 en 130 te Hillegom verleend.

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

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal al verzekerd is conform artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Het opstellen van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken zijn voor de helft voor rekening van de initiatiefnemer. Het eerdere bestemmingsplan – dat vernietigd is – is geheel door initiatiefnemer voldaan. Aangezien de gemeente de punten waarop het eerdere bestemmingsplan is vernietigd niet heeft onderkend, betaalt de

gemeente de andere helft van de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Deze kosten zullen worden voldaan uit het budget "bestemmingsplannen". Het gehele kostenverhaal inclusief een overeenkomst ten aanzien van planschade is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Aanpak, uitvoering en participatie

Het voorgaande bestemmingsplan is vernietigd, omdat omwonenden kritisch over het plan waren. Gelet hierop is in juni 2018 een bewonersavond georganiseerd om bewoners op de hoogte te stellen van het nieuwe plan en om zoveel als mogelijk rekening te houden met hun wensen. Na deze avond is vooral gezocht naar oplossingen die tegemoet zouden komen aan de verzoeken van omwonenden. Ten opzichte van het toen getoonde plan en het nu voorliggende bestemmingsplan is het plan nog op een aantal punten aangepast.

In het kader van de inspraakprocedure en het wettelijk vooroverleg met de overlegpartners heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 16 oktober tot en met 12 november 2019 ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd op 24 juni tot en met 4 augustus 2020.

Het besluit tot de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het plaatselijk nieuwsblad "De Hillegommer", de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Tegelijkertijd wordt het Besluit hogere waarde bekendgemaakt. De indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. Het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde liggen na bekendmaking zes weken ter inzage. Gedurende de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage ligt, bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep is alleen mogelijk voor diegenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht, tenzij een belanghebbende niet verweten kan worden dat hij/zij geen zienswijze heeft ingediend. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn.

Duurzaamheid

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin is opgenomen dat gebouwd gaat worden volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Voor de overige duurzaamheidsaspecten is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van het geldende duurzaamheidsbeleid, zoals GPR scores. Dit komt aan bod bij de uitvoering van het bouwplan voor de twee woningen. De woningen dienen uiteraard ook gasloos te worden gebouwd.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Hillegom.

Urgentie

Een voortvarende besluitvorming is gewenst, zodat het plan snel kan worden toegepast.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Zienswijze Dunea d.d. 30-06-2020;
2. Nota van beantwoording zienswijzen, tevens nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "3e Loosterweg 130 e.o., Hillegom" (is bijlage 11, bij de toelichting van het bestemmingsplan)

3. Het bestemmingsplan "3e Loosterweg 130 e.o., Hillegom" ter vaststelling, bestaande uit:
- de verbeelding;
 - de regels;
 - de toelichting;
 - bijlagen bij de regels;
 - bijlagen bij de toelichting.

namens het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. drs. C.B. Baauw
secretaris

Dhr. A. van Erk
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 12 januari 2021 met als onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "3e Loosterweg 130 e.o., Hillegom"

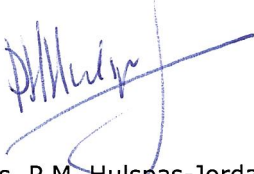
gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

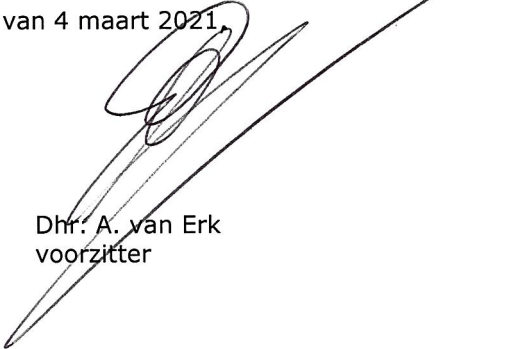
besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "3e Loosterweg 130 e.o., Hillegom" vast te stellen en daarmee deels tegemoet te komen aan de ingediende zienswijze;
2. het bestemmingsplan "3e Loosterweg 130 e.o., Hillegom" met identificatienummer NL.IMRO.0534.bp3eLoosterweg130-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "3e Loosterweg 130 e.o., Hillegom";
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 4 maart 2021.



Mevr. drs. P.M. Hulspas-Jordaan
griffier



Dhr. A. van Erk
voorzitter