Hillegom

Noorder Leidsevaart 34

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0534.bpndleidsevaart34.VG01

projectnummer:

145.14826.00

opdrachtleider:

drs. A.Th.M. Hoedemaker

planstatus

datum:	status:
17-09-2009	concept
	voorontwerp
	ontwerp
10-03-2010	vastgesteld

R.008/03

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2000

aangesloten bij: ONRI BNSP

RBOI adviseurs ruimtelijke ordening

RBOI - Rotterdam bv
Delftsestraat 17a
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
telefoon (010) 413 06 20
E-mail: info@rboi.nl

© RBOI-Rotterdam bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan door de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van RBOI-Rotterdam bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding blz. 3

2. Overwegingen 5
2.1. Tunnelkassen 5
2.2. Archeologische waarden 7

3. Het plan 9

4. Het onderzoek 11

5. Uitvoerbaarheid 13
5.1. Economische uitvoerbaarheid 13
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 13

1. Inleiding

Bij besluit van 13 september 2007 heeft de raad van de gemeente Hillegom de 1e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 vastgesteld. Deze herziening had in hoofdzaak ten doel:

- het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (GS) inzake het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 te verwerken evenals de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over dit bestemmingsplan;
- actuele ontwikkelingen inzake beleid en regelgeving in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 te vertalen.

Bij besluit van 13 mei 2008 hebben GS de 1e herziening Landelijk Gebied 1997 gedeeltelijk goedgekeurd. Goedkeuring werd onthouden aan het uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 schrappen van een wijzigingsbevoegdheid voor gronden gelegen aan de Pastoorslaan-Noorderlaan. Voor het overige werd de 1e herziening goedgekeurd.

Tegen het besluit van GS is bij de Afdeling bestuursrechtspraak beroep ingesteld door de eigenaar/gebruiker van het perceel Noorder Leidsevaart 34 te Hillegom. De Afdeling heeft dit beroep in zijn uitspraak van 5 augustus 2009 gegrond verklaard en het besluit van GS inzake het perceel Noorder Leidsevaart 34 vernietigd. De uitspraak van de Afdeling treedt voor genoemd perceel in de plaats van het GS-besluit van 13 mei 2008.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in zijn uitspraak de gemeente Hillegom opgedragen om binnen 6 maanden een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Noorder Leidsevaart 34 vast te stellen waarin de uitspraak van de Afdeling is verwerkt.

Het thans voorliggende bestemmingsplan Noorder Leidsevaart 34 voorziet in hetgeen de Afdeling bestuursrechtspraak heeft opgedragen.

4 Inleiding

2. Overwegingen

De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak geeft aanleiding om twee onderdelen van de 1e herziening op andere wijze te regelen:
- de tunnelkassen;
- de archeologische waarden.

Om dit op passende wijze te kunnen doen, kiest de gemeente er voor om voor het perceel Noorder Leidsevaart 34 een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure te brengen.

2.1. Tunnelkassen

Regeling 1e herziening Landelijk Gebied 1997

Op de locatie Noorder Leidsevaart 34 is een bollenteeltbedrijf gevestigd. Aan het perceel is in de 1e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 de bestemming Agrarische doeleinden bollenteelt (Ab) toegekend met een bouwvlak waarbinnen de agrarische bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning kunnen worden opgericht. In de regeling is opgenomen dat in het gebied, dat wordt begrensd door de Haarlemmer Trekvaart, de Margrietenlaan, de Beeklaan en de spoorlijn Haarlem-Leiden, buiten de bouwvlakken tijdelijke afdekfolies en/of lage tunnels kunnen worden toegestaan tot een hoogte van 1,5 m (zie artikel 12 lid 3 sub g). Voor zover de in het genoemde gebied aanwezige bedrijven reeds beschikken over tunnelkassen die hoger zijn dan 1,5 m, kunnen deze hoge tunnelkassen op basis van een door de gemeente afgegeven persoonsgebonden gedoogbeschikking blijven staan.

De volgende overwegingen lagen aan deze beleidskeuze en deze regeling ten grondslag.
- Het gebied begrensd door de Haarlemmer Trekvaart, Margrietenlaan, Beeklaan en de spoorlijn Haarlem-Leiden is grotendeels omsloten door bebouwing en het open middengebied is minder goed waarneembaar vanaf de omringende wegen. De landschappelijke kwaliteiten van dit gebied worden als minder waardevol beschouwd. Gezien deze beperkte landschappelijke waarde en het feit dat in het verleden het gebied als glastuinbouwgebied is aangewezen, kunnen in dit gebied tijdelijke afdekfolies en/of lage tunnels buiten de bouwvlakken toe worden gestaan tot een hoogte van 1,5 m. Tijdelijke afdekfolies en/of lage tunnels hoger dan 1,5 m hebben een te verstorende invloed op de openheid van het landschap en worden niet toegestaan.
- In het gebied dat begrensd wordt door de Haarlemmertrekvaart, de 1e Loosterweg, het verlengde van de 1e Loosterweg tot de Haarlemmertrekvaart en de Beeklaan staan hoge tunnelkassen met een hoogte van circa 2,2 m. Deze hoogte is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997. Gebleken is dat de gemeente sinds 1994 niet handhavend tegen deze hoge tunnelkassen is opgetreden, terwijl de gemeente wel op de hoogte was van de aanwezigheid van de tunnelkassen. Om die reden heeft de rechtbank op 30 maart 2004 in het kader van een daarover aangespannen geding besloten dat het belang van de gemeente, om alsnog handhavend op te treden, onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen doelen. Het economische belang

weegt, naar het oordeel van de rechtbank, zwaarder dan het belang dat is gemoeid met de handhaving van wettelijke voorschriften en het ruimtelijk/landschappelijk belang.

In het verlengde van deze rechtelijke uitspraak worden de bestaande hoge tunnelkassen in dit gebied door de gemeente gedoogd. Eigenaren van bedrijven met hoge tunnelkassen in dit gebied zijn hiervan schriftelijk door de gemeente op de hoogte gesteld. Voor deze bedrijven is een zogenaamde persoonsgebonden gedoogbeschikking afgegeven, die ertoe strekt dat bestaande hoge tunnels mogen blijven staan zolang het agrarisch bedrijf door de belanghebbende wordt uitgeoefend. Deze beschikking is persoonsgebonden, aan het object gerelateerd, niet overdraagbaar en vervalt in ieder geval op het moment dat de betreffende eigenaar verhuist of overlijdt.
In relatie tot deze beleidslijn is geoordeeld dat het ongewenst is om een regeling op te nemen die hoge tunnelkassen buiten bouwvlakken bij recht mogelijk maakt.
Door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is bovenstaande regeling bij besluit van 13 mei 2008 goedgekeurd.

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak
In beroep komt de Afdeling ten aanzien van de regeling voor het bedrijf dat gevestigd is op de locatie Noorder Leidsevaart 34 tot het volgende oordeel.

Tunnelkassen hoger dan 1,5 m worden gelijkgesteld met kassen. Op het moment dat reclamant zijn tunnelkassen op het perceel Noorder Leidsevaart 34 in gebruik nam, was dit op grond van het voorafgaande bestemmingsplan Landelijk Gebied 1978 toegestaan.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 was plaatsing van kassen slechts toegestaan binnen het bouwvlak tot een maximumoppervlakte van 3.000 m². Het gebruik van hoge tunnelkassen binnen het bouwvlak met een grotere oppervlakte dan 3.000 m² en buiten het bouwvlak, viel onder het overgangsrecht van dat plan.

Nadat de rechtbank had geoordeeld dat in redelijkheid door de gemeente niet handhavend opgetreden kon worden tegen een viertal verplaatsbare tunnelkassen op het perceel, heeft de gemeente een persoongebonden gedoogbeschikking afgegeven. Hierin is aangegeven dat niet handhavend opgetreden zal worden tegen de tunnelkassen buiten het bouwvlak en dat uitbreiding van het aantal tunnelkassen hoger dan 1,5 m buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

De Afdeling is thans van oordeel dat de persoonsgebonden gedoogbeschikking onvoldoende waarborgen biedt, omdat met de belangen van de betrokken ondernemer ingeval van bedrijfsopvolging of bedrijfsoverdracht ten onrechte geen rekening is gehouden. Verder is de Afdeling van oordeel dat is gebleken dat de gemeente niet de bedoeling heeft het gebruik van de tunnelkassen op het perceel, voor zover dit wederom onder het overgangsrecht van het plan is gebracht, binnen de planperiode te beëindigen.

Ten slotte is de Afdeling van oordeel dat de gemeente ten onrechte voorbij is gegaan aan het feit dat binnen het bouwvlak Noorder Leidsevaart 34 thans reeds een kas met een grotere oppervlakte dan 1.500 m² aanwezig is.
Het is om deze redenen dat de Afdeling het goedkeuringsbesluit van GS vernietigd voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan het perceel Noorder Leidsevaart 34.

2.2. Archeologische waarden

Regeling 1e herziening Landelijk Gebied 1997
In de 1e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 is aan het perceel Noorder Leidsevaart 34 de bestemming Archeologisch waardevol gebied toegekend. Deze medebestemming is toegekend op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart, waarin het gehele landelijke gebied van de gemeente Hillegom is aangemerkt als een gebied met een zeer hoge trefkans op archeologische sporen dan wel redelijke tot grote trefkans op archeologische waarden.

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak
Door de Afdeling is vastgesteld dat de gemeente Hillegom onderzoek heeft laten uitvoeren naar het archeologisch erfgoed. Op 6 december 2007 is de Archeologische beleidskaart met voorschriften ten behoeve van de Archeologische Monumentenzorg vastgesteld. Het perceel Noorder Leidsevaart 34 is in de Archeologische beleidskaart aangeduid als omgespoten gronden of getijdeafzettingen met een lage archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek voor dit perceel is niet noodzakelijk.

De Afdeling is van oordeel dat, nu dit ten tijde van de goedkeuring door GS van de 1e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 reeds bekend was, GS voor dit onderdeel van de 1e herziening tot de conclusie had moeten komen dat er geen sprake was van een goede ruimtelijke ordening.

In het verlengde hiervan vernietigt de Afdeling op dit punt het goedkeuringsbesluit van GS.

8 Overwegingen

3. Het plan

De huidige situatie
Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijfsperceel Noorder Leidsevaart 34 van de heer J.W. Ruigrok, bestaande uit twee kadastrale percelen met een totale oppervlakte van 2.57.30 ha (zie figuur 3.1). In lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak heeft het plan tot doel het hier gevestigde bedrijf en de aanwezige bebouwing, waaronder de aanwezige tunnelkassen, positief te bestemmen en van een passende regeling te voorzien.

Op het bedrijfsperceel is de volgende bebouwing aanwezig:
- een bedrijfswoning (nr. 34a);
- een bedrijfsloods (nr. 34) met een oppervlakte van 360 m²;
- een kas met een oppervlakte van 1.653 m²;
- een schuurkas met een oppervlakte van 380 m²;
- tunnelkassen met een oppervlakte van 10.000 m².

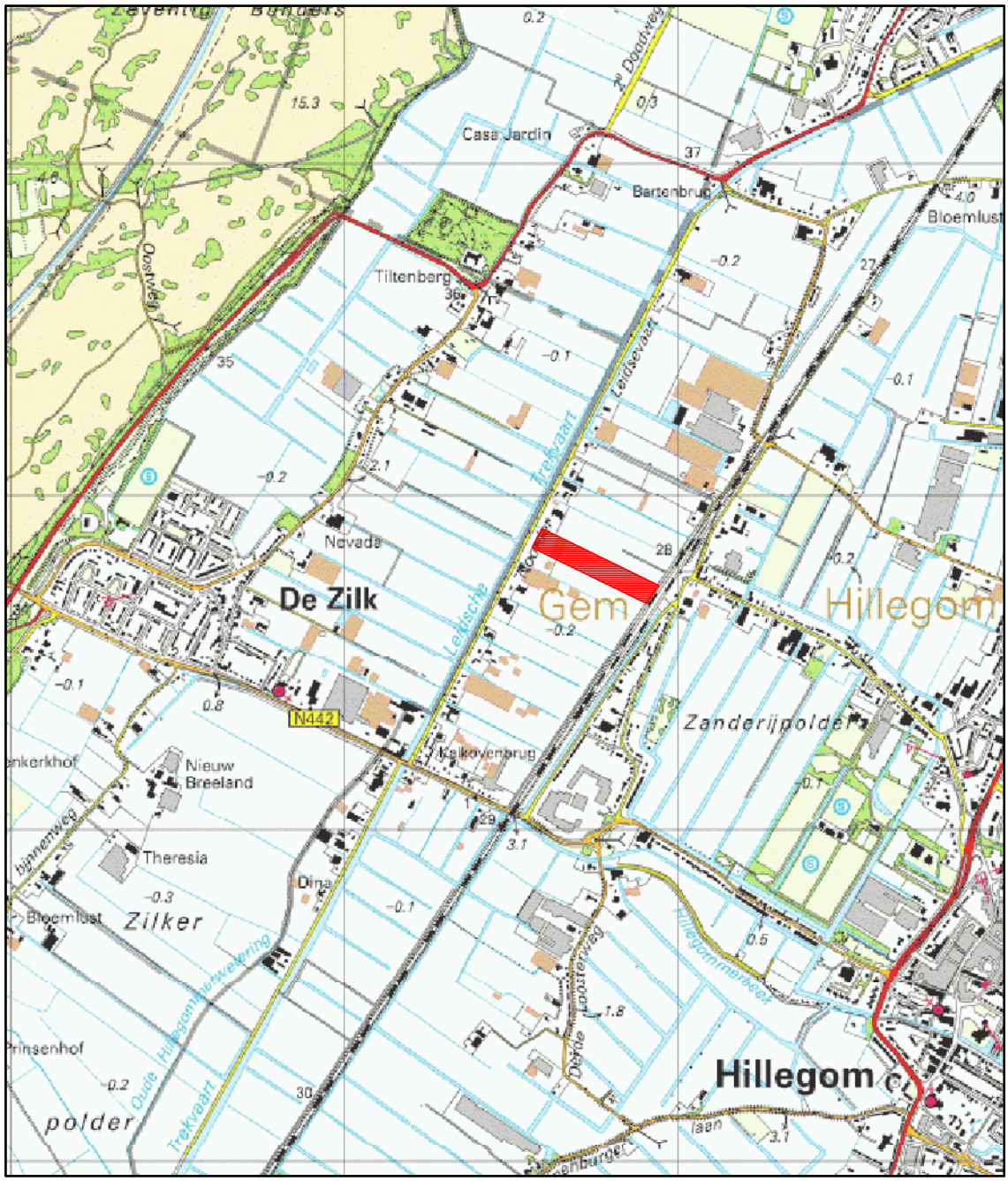
Het bedrijf beschikt sinds 1994 over een bouwvergunning voor de bouw van een kas van 3.110 m². Hiervan is 1.653 m² daadwerkelijk gebouwd. Omdat de schuurkas van 380 m² voor een deel op gronden staat waarvoor in 1994 vergunning is afgegeven voor de bouw van een kas, kan hierdoor 192 m² niet meer gebouwd worden.

De regeling
Voor de inhoud van de bestemmingsregeling is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 zoals dit plan luidt na vaststelling van de 1e herziening. Gegeven de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 wordt echter gebruikgemaakt van de wettelijke RO-standaarden (SVBP2008, IMRI2008 en STRI2008.

Aan het perceel is de bestemming Agrarisch - Bollenteelt toegekend. Binnen het bouwvlak, dat gelijk is aan het bouwvlak in het voorafgaande bestemmingsplan, dienen de gebouwen (bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning, kassen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te worden opgericht. Buiten het bouwvlak zijn 1 agrarisch hulpgebouw, lage tunnels, tunnelkassen en terreinafscheidingen toegestaan.

Het gezamenlijk oppervlak dat aan kassen dat binnen het bouwvlak aanwezig mag zijn is afgestemd op de huidige regeling en bedraagt 3.000 m². Daarnaast mogen buiten het bouwvlak tunnelkassen worden gerealiseerd tot een maximaal oppervlak van 10.000 m².

Binnen de bestemming Agrarisch - Bollenteelt zijn alleen die ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden opgenomen die voor het onderhavige bedrijf relevant zijn.



Figuur 3.1: Ligging plangebied

plangebied

4. Het onderzoek

Gegeven de aanleiding en de inhoud van het voorliggende bestemmingsplan, is de gemeente van oordeel dat het uitvoeren van onderzoek ter onderbouwing van het plan niet noodzakelijk en opportuun is. In het kader van het opstellen van de 1e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 heeft op een aantal beleidsterreinen onderzoek plaatsgevonden. Onder verwijzing naar de uitkomsten hiervan worden volledigheidshalve de belangrijkste conclusies onderstaand weergegeven.

Water

In het kader van de opgestelde watertoets is geconcludeerd dat de voorziene ontwikkelingen geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Deze conclusie geldt evenzeer voor het voorliggende plan dat in hoofdzaak is afgestemd op de thans reeds aanwezige bebouwing. Ingeval van verdere ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de volgende beleidslijn van de waterbeheerder:

- het bestaande oppervlak aan water mag niet afnemen;
- toename van verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd.

Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Het voorliggende plan heeft geen gevolgen voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen binnen het plangebied en in de omgeving daarvan. Gezien de beperkte intensiteit op de Noorder Leidsevaart zal binnen het plangebied worden voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De Wlk staat de vaststelling van het plan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Luchthavenindelingsbesluit

Het Luchthavenindelingsbesluit heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingen die met dit plan worden mogelijk gemaakt.

Externe veiligheid

Het Bevi en het beleid ten aanzien van externe veiligheid staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Uit een oogpunt van externe veiligheid voldoet het bestemmingsplan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Ecologie

Het stelsel van de Flora- en faunawet staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai

Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Onderzoek inzake wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai kan derhalve achterwege blijven.

Archeologie

De gemeente Hillegom heeft onderzoek laten uitvoeren naar het archeologisch erfgoed. Op 6 december 2007 is de Archeologische beleidskaart met voorschriften ten behoeve van de Archeologische Monumentenzorg vastgesteld. Het perceel Noorder Leidsevaart 34 is in de Archeologische beleidskaart aangeduid als omgespoten gronden of getijdeafzettingen met een lage archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek voor dit perceel is niet noodzakelijk.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

In de nieuwe Wro is de mogelijkheid opgenomen om bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door het opstellen van een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vastligt. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als de overheid en de ontwikkelende partij, de initiatiefnemer, privaatrechtelijk tot overeenstemming komen.

De Wro stelt eisen aan het exploitatieplan en in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld voor welke type bouwplannen een exploitatieplan noodzakelijk is indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om nieuwbouwplannen (woningen of andere hoofdgebouwen), forse uitbreidingen van bestaande gebouwen of kassen (met ten minste 1.000 m²) of forse verbouwingen, bijvoorbeeld als bedrijfsruimten worden omgezet in (ten minste 10) woningen.

In dit bestemmingsplan worden in beperkte mate ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De opgenomen ontwikkelingen betreffen in alle gevallen kleinschalige ontwikkelingen. Grootschalige, planmatig voorbereide projecten worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

In hoeverre van de mogelijkheden door de betrokken ondernemer gebruik zal worden gemaakt, is onbekend. In alle gevallen is de individuele ondernemer verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid van de bouwplannen. Er zullen geen werken of werkzaamheden worden uitgevoerd in het openbaar gebied, die financiële gevolgen kunnen hebben voor de gemeente.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de herziening van dit deel van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997 zal het ontwerpbestemmingsplan Noorder Leidsevaart 34 d.d. 17 oktober 2009 met ingang van **.....** 2009 gedurende een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Bewoners, gebruikers en andere belanghebbenden worden in deze periode in de gelegenheid gesteld hun zienswijze kenbaar te maken.