



Raadsvoorstel Besluitvormend

Leidsestraat 122 Hillegom

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-22-228842
datum collegevergadering: 11 oktober 2022
datum raadsvergadering: 3 november 2022
agendapunt: 0
portefeuillehouder: Karin Hoekstra
behandelend ambtenaar: Fedor Jansen
e-mailadres: f.jansen@hlltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen Leidsestraat 122 Hillegom' vast te stellen.
2. Op basis van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (de Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (het Bor) te verklaren overeenkomstig bijgaande 'verklaring van geen bedenkingen tegen de op 13 juli 2021 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning voor de transformatie van de bestaande bollenschuur op het adres Leidsestraat 122 en het aanbouwen van een nieuw gebouw ten behoeve van de realisatie van 15 appartementen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Voor het perceel Leidsestraat 122 in Hillegom is op 13 juli 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het transformeren van de bestaande karakteristieke bollenschuur en het aanbouwen van een nieuw appartementengebouw in dezelfde stijl als de bestaande karakteristieke bollenschuur ten behoeve van in totaal 15 appartementen. De aanvraag is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Elsbroek' omdat op grond van dit bestemmingsplan ter plaatse een bedrijfsbestemming geldt en wonen hier niet is toegestaan. Verder wordt ook het bestaande bouwvlak overschreden ten behoeve van het nieuw te bouwen gebouw. Voor dit project is de uitgebreide Wabo procedure van toepassing en dient er te worden afgeweken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° van de wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Bij deze uitgebreide procedure is het vereist dat de gemeenteraad aangeeft of er medewerking verleend kan worden aan het bouwplan. Uit de bij de aanvraag ingediende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwplan niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Een ontwerpvergunning heeft van woensdag 9 maart 2022 t/m dinsdag 19 april 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben er zes omwonenden zienswijzen ingediend tegen de plannen. Het college van B&W heeft een standpunt ingenomen ten aanzien van deze zienswijzen en dit heeft geresulteerd in een beantwoordingsnota waarbij de zienswijzen op een passende manier van een inhoudelijke reactie zijn voorzien. De zienswijzen hebben gezorgd voor kleine aanvullingen en wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage onderdeel uitmaakt van het plan. De goede ruimtelijke ordening blijft gehandhaafd met het plan en de zienswijzen zijn op een passende manier van een reactie voorzien.

Voorgesteld wordt om: de 'Nota van beantwoording zienswijzen Leidsestraat 122 Hillegom' vast te stellen, te verklaren om geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning en geen exploitatieplan vast te stellen.

Bestaand kader en context

Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Elsbroek'. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geeft met artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° het college de mogelijkheid om een dergelijke aanvraag omgevingsvergunning, die in grote mate afwijkt van het bestemmingsplan, te vergunnen. Het moet hierbij gaan om een bouwplan dat niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Daarbij moet op basis van artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit Omgevingsrecht (het Bor) de gemeenteraad voor dit bouwplan een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven.

Beoogd effect

Het beoogde effect van het plan is om een bijdrage te leveren aan het behoud en het verbeteren van het arsenaal aan cultuurhistorische bebouwing die de gemeente rijk is. Door de bollenschuur een duurzame invulling te geven kan het pand worden opgeknapt waardoor de cultuurhistorische elementen behouden blijven en niet verloren gaan. Het behouden van dergelijke cultuurhistorische bebouwing is belangrijk voor de identiteit van Hillegom en de gehele bollenstreek. Daarnaast levert het plan een bijdrage aan het verminderen van het woningtekort door te bouwen in een categorie waar vraag naar is.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Leidsestraat 122 Hillegom' van een passende reactie voorzien.

De zienswijzen hebben voor enkele aanvullingen en wijzigingen gezorgd in de ruimtelijke onderbouwing. In de nota wordt beschreven tot welke aanvullingen en wijzigingen dit heeft geleid. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bouwplan zelf te wijzigen. Enkel de motivering is op onderdelen aangevuld of gewijzigd. Hiermee is op een passende manier invulling gegeven aan de opmerkingen van de indieners van zienswijzen. Voor de inhoudelijke reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar 'Nota van beantwoording zienswijzen Leidsestraat 122 Hillegom' die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit voorstel.

1.2 De genoemde wijzigingen zijn noodzakelijk en wenselijk.

In de concept ruimtelijke onderbouwing was abusievelijk een verouderde situatietekening opgenomen. In de meest recente onderbouwing is de meest recente en door de gemeente goedgekeurde situatietekening van het terrein opgenomen. Uit deze tekening valt op te maken dat de minimale wegbreedte van 4,7 meter t.a.v. het recht van overpad waar de indieners van zienswijzen naar verwijzen, gehandhaafd blijft. Daarnaast blijkt uit de tekening dat de parkeerplaatsen in zijn geheel op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast is de motivering omtrent de verkeersgeneratie aangevuld waarbij gerekend is met de bestaande parkeerbehoefte van de maximale bestaande planologische situatie en de toekomstige situatie met de appartementen. Geconcludeerd kan worden dat de toekomstige situatie niet meer verkeer genereert dan in theorie conform de bestaande maximale planologische situatie mogelijk is. Deze aanvullingen zijn gedaan om de motivering voor het aantonen van 'een goede ruimtelijke ordening' te verduidelijken.

1.3 Er heeft een overleg plaatsgevonden met de indieners van zienswijzen waarin de standpunten van de gemeente nader gemotiveerd zijn.

Er heeft op 20 september 2022 een overleg plaatsgevonden met de indieners van zienswijzen. In dit overleg zijn de standpunten van het college t.a.v. de zienswijzen nader toegelicht.

2.1 Op basis van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de genoemde afwijkingsprocedure heeft de initiatiefnemer voor de gevraagde ontwikkeling een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt beargumenteerd dat sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- Beleidskader: nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk
- Milieutechnische en planologische aspecten.
- Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- Economische uitvoerbaarheid
- Inclusief de bijbehorende onderzoeken (bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing)

De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

1.2 Het plan past binnen de Omgevingsvisie van Hillegom

Het plangebied past binnen de deelgebieden 'Heerlijke Woonplaats' en 'Levendig Lint'. Het plan draagt goed bij aan de beschreven koersen die in de Omgevingsvisie zijn beschreven voor deze deelgebieden. Immers wordt een bedrijfsbestemming omgezet naar een woonfunctie waardoor er meer een woonomgeving ontstaat met een aantrekkelijker woon- en leefklimaat dan in de bestaande situatie het geval is. Daarnaast wordt er geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit en het beter terug laten komen van de karakteristieke waarden van de bestaande bollenschuur waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd en het plan ook bijdraagt aan het aantrekkelijker maken van de entree naar Hillegom. Daarnaast draagt het plan bij aan de duurzaamheidsambities van Hillegom doordat de nieuwbouwwoningen in het aan te bouwen gebouwen zullen voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen en aan de GPR-scores die in de Omgevingsvisie zijn vastgelegd.

1.3 Positief advies Erfgoedcommissie

De bestaande bollenschuur is in het vigerende bestemmingsplan 'Elsbroek' aangewezen als karakteristiek bouwwerk. In het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze karakteristieke bouwwerken slechts gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd onder de voorwaarden dat:

- Het uitwendige karakter van het bouwwerk niet veranderd wordt.
- Er wordt voldaan aan de bouwregels van de vigerende bedrijfsbestemming

Het college van B&W is bevoegd om (binnenplans) af te wijken van deze bepalingen door een omgevingsvergunning te verlenen onder de voorwaarden dat:

- De karakteristieke waarden van het bouwwerk beschermd blijven
- Een advies wordt ingewonnen bij de Erfgoedcommissie.

Het plan voorziet in wijzigingen in het uitwendige karakter van de karakteristieke bollenschuur omdat het gevelbeeld wijzigt doordat er o.a. ramen worden toegevoegd en daarnaast wordt een nieuw gebouw aangebouwd. In het ontwerp voor het plan is overigens zoveel als mogelijk rekening gehouden met de bescherming van de karakteristieke elementen van de bestaande schuur. Om dit te toetsen is er voor het plan een advies ingewonnen bij de Erfgoedcommissie.

Zowel de Erfgoedcommissie (8 april 2021) als de welstandscommissie (18 oktober 2021) hebben akkoord gegeven op de aangeleverde plannen. Zij geven in het positieve advies aan dat de karakteristieke elementen van de schuur in voldoende mate behouden blijven en het architectonisch ontwerp van de transformatie van de bestaande schuur een aanbouw in zijn geheel kwalitatief goed is en voldoende blijkt geeft van behoud van de karakteristieke waarde van de schuur.

Overigens heeft initiatiefnemer voorafgaand aan het indienen van de vergunningaanvraag contact opgenomen met het Cultuurhistorisch Genootschap om gezamenlijk tot een wenselijk plan te komen voor de transformatie van de bestaande schuur. Dat heeft tot het voorliggende resultaat geleid.

Uit het bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat de cultuurhistorische en karakteristieke elementen van de bestaande schuur in voldoende mate behouden blijven in de toekomstige situatie.

2.4 Er is sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing van het plan

In de bestaande situatie is zichtbaar dat de bestaande bollenschuur in slechte staat verkeerd en het gehele ensemble op het perceel enigszins verloederd aandoet. Doordat er wordt geïnvesteerd in de bouwkundige staat van de schuur en de staat van het omliggende terrein, zal de ruimtelijke kwaliteit op het algehele perceel en in de omgeving toenemen ten gevolge van het plan. De karakteristieke elementen van de schuur blijven behouden en komen beter uit de verf ten opzichte van de bestaande situatie. De aanbouw wordt achter de bestaande schuur gesitueerd en wordt in dezelfde stijl als de bestaande schuur uitgevoerd. Hierdoor vormen beide bouwwerken een passend geheel.

Er worden in totaal 15 appartementen gerealiseerd. Ten behoeve van deze appartementen wordt er op het bijbehorende terrein in voldoende parkeergelegenheid voorzien. Daarnaast blijft er ruimte over voor de inpassing van groen, waardoor de ruimtelijke kwaliteit toeneemt en opzichte van de huidige terreinindeling welke volledig verhard is.

Geconcludeerd kan worden het plan een positieve stedenbouwkundige bijdrage levert op het perceel maar ook in het straatbeeld. De ruimtelijke kwaliteit in de omgeving wordt met het plan verhoogd.

2.5 Het plan voorziet in de behoefte naar betaalbare koopwoningen

De gemeente Hillegom heeft in het woonprogramma een afwegingskader opgesteld. waaruit blijkt dat bij initiatieven vanaf 8 woningen voldaan moet worden aan de segmentering van het woonprogramma die in de woonvisie is aangegeven. Het programma voor bouwplannen vanaf 8 woningen dient voor 25% uit sociale huur te bestaan, voor 35% uit betaalbare koopwoningen of middeldure huurwoningen. Er geldt een vrij bouwprogramma van 40%.

Het plan voorziet in 15 nieuwe appartementen, waarvan er 9 in de aanbouw worden gerealiseerd met een gebruiksoppervlak van 57 m². Deze appartementen zullen vallen in de categorie betaalbare koopwoningen met een koopprijs van maximaal € 250.000,-. Dit betreft een aandeel van 60% van het woonprogramma. Dat betekent dat het plan voor 60% voorziet in een programmering van een categorie waar veel behoefte aan is (ondanks dat het plan niet voorziet in sociale huur). De overige 6 appartementen worden in de bestaande bollenschuur gerealiseerd en hebben een gebruiksoppervlak van 97 m². Deze appartementen vallen binnen het vrije bouwprogramma van 40%.

Voor de realisatie van het plan hoeft geen bijdrage te worden geleverd aan het vereveningsfonds voor sociale woningbouw van de gemeente Hillegom. Er zijn namelijk een aantal uitzonderingen benoemd waarvoor het college van B&W kan besluiten dat er geen afdracht nodig is.

'Het College kan bepalen dat geen storting in het vereveningsfonds is vereist voor woningbouwontwikkelingen die primair gericht zijn op ruimtelijke en/ of cultuurhistorische kwaliteitsverbetering van gebouw(en) en/ of locatie, waaronder vervangende nieuwbouw, woningbouw ten behoeve van bedrijfssanering, bedrijfsverplaatsing, de Ruimte voor Ruimte regeling, de Landgoederenregeling'.

De bijdrage aan het vereveningsfonds bedraagt in dit geval €82.500,- om het deel van de niet gerealiseerde sociale huurwoningen af te kopen. Geconcludeerd is dat het plan bijdraagt aan een ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteitsverbetering van het bestaande karakteristieke gebouw en omgeving. Er worden forse investeringen gedaan in constructieve en andere bouwkundige verbeteringen die noodzakelijk zijn om de nieuwe woningen in de schuur aan het bouwbesluit te kunnen laten voldoen en karakteristieke waarden van de schuur te kunnen behouden. De investeringen die worden gedaan ten behoeve van het behouden van de karakteristieke elementen van de schuur is bij uitstek een voorbeeld dat aansluit bij de bedoeling van de uitzondering voor de financiële afdracht bij karakteristieke gebouwen uit het vereveningsfonds.

Daarnaast wordt opgemerkt dat in het principebesluit van 9 februari 2021 al is ingestemd met het woonprogramma. De initiatiefnemer mocht bij zijn aanvraag in juli 2021 afgaan op dit standpunt. Het vereveningsfonds is later van kracht geworden (28 oktober 2021). De afspraken over het woonprogramma zijn voorafgaand aan de inwerkingtreding van het vereveningsfonds al gemaakt.

Het besluit dat er geen afdracht nodig is aan het vereveningsfonds is in de collegevergadering van 25 januari 2022 genomen.

2.6 Verschillende milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering.

De verschillende milieu- en omgevingsaspecten zoals: water, bodem, ecologie, archeologie, geluid, lucht, externe veiligheid, milieuzonering, verkeer, parkeren en het Besluit m.e.r. vormen geen belemmering voor het initiatief. Voor de argumentatie wordt verwezen naar de door de initiatiefnemer opgestelde onderbouwing en de uitgevoerde onderzoeken.

In het kader van de Wet geluidhinder moeten hogere waarden vastgesteld worden vanwege wegverkeerslawaai. Het ontwerpbesluit van de hogere waarde is tegelijkertijd met het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. De Omgevingsdienst West- Holland (ODWH) is gemandateerd om dit besluit namens de gemeente Hillegom te nemen en neemt ook het definitieve hogere waarde besluit namens het college van B&W van Hillegom. Het definitieve hogere waarde besluit zal gelijktijdig met het besluit omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd voor het indienen van beroep.

3.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist om een exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Voor dit plan is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal voor de gemeente geregeld is en er afspraken zijn gemaakt over het eventuele verhalen van planschade.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiële consequenties

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarmee de plankosten voor de gemeente worden verhaald op initiatiefnemer. Deze plankosten zijn middels een plankostenplan in beeld gebracht. De ontwikkeling wordt daarom volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Voor de gemeente Hillegom zijn er geen financiële consequenties. De inkomsten en uitgaven van de anterieure overeenkomst zullen in de eerstvolgende bestuursrapportage worden opgenomen.

Aanpak, uitvoering en participatie

Voorafgaand aan de indiening van de omgevingsvergunning is een bewonersbijeenkomst georganiseerd en zijn de plannen gepresenteerd aan de omgeving. Er is verslaglegging van de reacties uit de omgeving aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning. In de ontwikkeling van het plan is zo goed als mogelijk aandacht besteed aan deze aandachtspunten die door de belanghebbenden benoemd zijn.

Gedurende de ter inzage legging van de ontwerpvergunning zijn er door zes omwonenden zienswijzen ingediend tegen de plannen. Deze zienswijzen hebben geresulteerd in enkele aanvullingen op de motivering van het plan in de ruimtelijke onderbouwing. De zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen in de plannen van de initiatiefnemer aan te brengen. Op 20 september 2022 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en de indieners van zienswijzen met als doel het gemeentelijke standpunt nader te motiveren. In de 'Nota van beantwoording van zienswijzen Leidsestraat 122' wordt nader ingegaan op de resultaten van dit gesprek.

Duurzaamheid

Er is een GPR-berekening aangeleverd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de GPR-scores die op grond van de Omgevingsvisie Hillegom behaald moeten worden voor de nieuwbouw. Verder wordt voldaan aan de wettelijke duurzaamheidseisen conform het Bouwbesluit.

Hillegom-Lisse-Teylingen

Dit besluit heeft alleen betrekking op de gemeente Hillegom

Urgentie

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Verklaring van geen bedenkingen
2. Brief aan de gemeenteraad
3. Tekeningenboekje
4. Ruimtelijke onderbouwing
5. Verslag bewonersbijeenkomst
6. Positief advies Erfgoedcommissie
7. Nota van beantwoording zienswijzen Leidsestraat 122 Hillegom
8. Overzichtstekening terrein

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 11 oktober 2022 met als onderwerp
Leidsestraat 122 Hillegom

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikelen 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 en 2.27 van de Wet algemene
bepalingen Omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.5, lid 1 van het Besluit Omgevingsrecht
(Bor).

besluit:

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen Leidsestraat 122 Hillegom' vast te stellen.
2. Op basis van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (de Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (het bor) te verklaren overeenkomstig bijgaande 'verklaring van geen bedenkingen tegen de op 13 juli 2021 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning voor de transformatie van de bestaande bollenschuur op het adres Leidsestraat 122 en het aanbouwen van een nieuw gebouw ten behoeve van de realisatie van 15 appartementen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 3 november 2022,

Mevr. drs. Y.P.A. Hermans
griffier

Dhr. A. van Erk
voorzitter