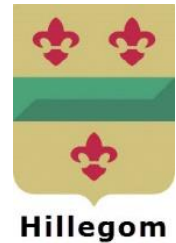


Raadsbrief



Starten procedure ontwerpbestemmingsplan "3e Loosterweg 130 e.o. Hillegom"

aan: de raad van de gemeente Hillegom
datum: 15 juni 2020

zaaknummer: Z-19-073503
datum collegevergadering: 23 juni 2020
portefeuillehouder: Mevr. C.J. Hoekstra
behandelend ambtenaar: C.J. Spolders
embargo:

Inhoud mededeling

Het college heeft in haar vergadering van 23 juni 2020 ingestemd met het starten van de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan "3e Loosterweg 130 e.o. Hillegom".

In de bijlage treft u een afschrift van dit besluit aan.

Bijlagen:

- Afschrift collegebesluit d.d. 23 juni 2020



Besluit van College van burgemeester en wethouders Hillegom

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z-19-073503/Beantwoording inspraak- en overlegreacties en vrijgeven ontwerpbestemmingsplan 3e Loosterweg 126 en ten noorden van 130 te Hillegom
Verantwoordelijke	TM Planvorming
Zaakkenmerk/Document kenmerk	Z-19-073503/D - 283852
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Mevr. K. Hoekstra, wethouder
Besloten in de vergadering van	College Hillegom d.d. 23 jun 2020

Toelichting besluit

Wij stellen voor

1. Bijgaande "Nota van inspraak- en overleg" op het "voorontwerpbestemmingsplan 3e Loosterweg 130 e.o., Hillegom" vast te stellen.
2. De procedure voor het "ontwerpbestemmingsplan 3e Loosterweg 130 e.o., Hillegom" met identificatienummer NL.IMRO.0534.bp3eLoosterweg130-ON01 te starten en gelijktijdig met dit ontwerpbestemmingsplan ook het ontwerpbesluit Hogere Waarde ter inzage te leggen en
3. De bijgevoegde raadsbrief inzake het starten van de procedure voor het "ontwerpbestemmingsplan 3e Loosterweg 130 e.o., Hillegom" vast te stellen en deze te verzenden aan de raadscommissie.

Samenvatting

Het bestemmingsplan is gericht op de volgende ontwikkeling:
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 en kan het bouwvlak komen te vervallen. Elders 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. Met deze ontwikkeling wordt beoogd om de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie te verbeteren.

Op 24 september 2019 heeft het college besloten in te stemmen met het "voorontwerpbestemmingsplan 3e Loosterweg 130 e.o., Hillegom" en de inspraakprocedure hiervoor te starten. Dit voorontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels in het kader van deze inspraakprocedure ter inzage gelegen. Het college wordt voorgesteld om in te stemmen met de beantwoording van de inspraak- en vooroverlegreacties op het "voorontwerpbestemmingsplan 3e Loosterweg 130 e.o., Hillegom". Daarnaast wordt het college voorgesteld te starten met de procedure voor het "ontwerpbestemmingsplan 3e Loosterweg 130 e.o., Hillegom". Dit ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader hiervan ter inzage gelegd en er wordt een publicatie geplaatst in de Staatscourant, De Hillegommer en de gemeentelijke website. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Gelijktijdig met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt ook het ontwerpbesluit Hogere Waarde ter inzage gelegd. Parallel aan dit proces wordt de raadscommissie hierover geïnformeerd.

Inleiding

De beoogde ontwikkeling is tweeledig.

1. De verplaatsing én functiewijziging van de voormalige (en inmiddels gesloopte) bedrijfswoning naar een nabijgelegen locatie aan de 3e Loosterweg. De functiewijziging houdt omzetting naar een



- burgerwoning in.
2. Aanvullend hierop wordt, door gebruik te maken van de Ruimte voor ruimte-regeling, één extra burgerwoning gebouwd aan de 3e Loosterweg, in ruil voor de sanering die plaatsvindt aan de 3e Loosterweg 126.

Voor beide ontwikkelingen is in het geldende bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Omdat de gemeente positief tegenover het plan staat, wordt hiervoor een postzegelbestemmingsplan opgesteld.

In een eerder stadium is al een bestemmingsplan vastgesteld voor twee woningen aan de 3e Loosterweg. Bij uitspraak van 2 maart 2016 (ABRvS 2 maart 2016, zaaknr. 201503081) heeft de Afdeling de beroepen gericht tegen het bestemmingsplan "3e Loosterweg 130 e.o." gegrond verklaard en het besluit tot vaststelling van het plan vernietigd. De beroepsgronden hadden betrekking op:

- de (toegestane) verkeerssnelheid;
- de belemmeringenstrook voor waterleidingen;
- de Provinciale Verordening Ruimte.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan aangepast.

Wat willen we bereiken

Doel van dit voorstel is om de procedures te starten voor het ter inzage leggen van het "ontwerpbestemmingsplan 3e Loosterweg 130 e.o., Hillegom" en van het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

Waarom nemen we dit besluit: argumenten

1.1 De "Nota van inspraak- en overleg" op het "voorontwerpbestemmingsplan 3e Loosterweg 130 e.o., Hillegom" bevat een onderbouwde beantwoording van de ingediende reacties op het voorontwerpbestemmingsplan

In deze nota is de beantwoording op de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties opgenomen. Per reactie is aangegeven of dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In dit kader wordt verwezen naar bijlage 10 van de toelichting op het bestemmingsplan.

1.2 Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening
In het ontwerpbestemmingsplan is de ontwikkeling getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan verschillende milieuaspecten. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan. Wel is uit geluidsonderzoek gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale waarde, waarvoor conform de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend, wordt niet overschreden waardoor een "hogere waarde" procedure kan worden doorlopen.

Verder is het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) voor dit plan niet van toepassing, omdat dit plan niet hoeft te worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 4.14 van de toelichting op het bestemmingsplan.

1.3 De ingekomen vooroverlegreacties geven aanleiding tot kleine (tekstuele) aanpassingen c.q. aanvullingen op het bestemmingsplan

In totaal zijn 2 reacties binnengekomen van de overlegpartners. Deze reacties gaven geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. Daarnaast is de Omgevingsdienst West Holland om advies gevraagd. Dit heeft geleid tot enkele tekstuele aanpassingen c.q. aanvullingen in de toelichting van het bestemmingsplan en een aanvulling door middel van een beknopte memo industrielaawaai opgesteld door Rho, d.d. 8 april 2020. Het uitvoeren van een geluidsberekening was niet nodig volgens de omgevingsdienst, maar wel een uitgebreidere kwalitatieve onderbouwing. Met de memo industrielaawaai is aan dit verzoek voldaan. In de memo is een beoordeling gemaakt van de inpasbaarheid van de nieuwe woningen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat Maas & Van Stein bij de beoogde woningbouwlocatie kan voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. De bedrijfsvoering van de inrichting zal niet worden belemmerd door de introductie van de nieuwe woningen. De resultaten van de opgestelde memo zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en de memo industrielaawaai is toegevoegd als bijlage 9 bij de toelichting. Verder is een berekening stikstofdepositie toegevoegd aan het bestemmingsplan (zie bijlage 8 van de toelichting). Uit de rekenresultaten blijkt dat voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdeposities hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat in het kader van de Wet natuurbescherming geen vergunning noodzakelijk is voor onderhavig initiatief.

1.4 De ingekomen inspraakreacties geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Door twee omwonenden is een inspraakreactie ingediend. De inspraakreacties hadden betrekking op de locatiekeuze van het initiatief, de situering van de bouwvlakken op de gekozen locatie, het realiseren van toekomstige erfafscheidingen, het realiseren van toekomstige (vergunningsvrije) bouwwerken een en ander in relatie tot het verlies van uitzicht hetgeen de kwaliteit van



wonen en leven volgens insprekers beïnvloed. Ook is door insprekers de mogelijkheid aangegeven tot verplaatsing van het leidingtracé van Dunea. Deze reacties zijn beoordeeld en hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage worden gelegd

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een ontwerp van het vast te stellen bestemmingsplan conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

2.2 Dit is een wettelijk voorgeschreven procedure

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale waarde, waarvoor conform de Wet geluidhinder een hogere waarde kan worden verleend, wordt niet overschreden waardoor een "hogere waarde" procedure kan worden doorlopen. In de Wet geluidhinder is bepaald dat een ontwerpbesluit hogere waarde tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet worden gelegd. De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere grenswaarde ligt bij burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan de Omgevingsdienst West-Holland. De Omgevingsdienst West-Holland handelt deze procedure verder af.

3.1 Op deze wijze blijft de gemeenteraad op de hoogte van het proces

De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen. Het is daarom van belang om de raadscommissie te informeren over de stand van zaken.

Wat moeten we meewegen bij dit besluit: kanttekeningen

1.4. Het plan is eerder vernietigd, omdat omwonenden kritisch waren over het plan.

Gelet hierop is eerder al een bewonersavond georganiseerd voor dit plan. Onder het kopje "participatie" wordt hierop nader ingegaan. Ondanks diverse kleine aanpassingen op het plan blijven de omwonenden kritisch.

Wat kost het

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". Initiatiefnemer is voor de ontwikkeling en realisatie van het exploitatiegebied verplicht om een exploitatiebijdrage van € 8.000,- (prijsspeil per 1 januari 2020) bij te dragen in de kosten van grondexploitatiekosten. Het betreft hier de kosten voor voorbereiding en voeren van de benodigde bestemmingsplanprocedure welk bedrag is gebaseerd op artikel 5 van de Ministeriele Regeling plankosten exploitatieplan. Het gehele kostenverhaal inclusief een overeenkomst ten aanzien van planschade is vastgelegd in een anterieure overeenkomst en wordt ter ondertekening voorgelegd aan initiatiefnemer.

Aanpak, uitvoering en participatie

Participatie: de directe omgeving is op de hoogte van het voorliggende initiatief. Er is op 21 juni 2018 een bewonersavond georganiseerd om alle omwonenden op de hoogte te stellen van het nieuwe plan en om zoveel als mogelijk rekening te houden met hun wensen.

De redenen die eerder hebben geleid tot vernietiging van het vorige bestemmingsplan zijn in dit bestemmingsplan verbeterd door een juiste motivering. Tijdens de bewonersavond is het aangepaste plan besproken. Verder is ten opzichte van het vorige bestemmingsplan het bebouwingsvlak voor wonen teruggebracht en is het totale perceel verkleind. Tevens is nu opgenomen dat bebouwing alleen binnen het bouwvlak is toegestaan. Stedenbouwkundig is het plan beoordeeld en geadviseerd is om de voorgevelrooilijn van de woningen het tracé van de weg te laten volgen. Om op het achterliggende landschap zoveel mogelijk zicht te houden, is het bouwvlak zo gesitueerd dat de voorgevel smaller is dan de diepte van het bouwblok.

Na de bewonersavond is vooral gezocht naar oplossingen die tegemoet zouden komen aan de verzoeken van omwonenden. Ten opzichte van het getoonde plan en het nu voorgestelde plan is nog een aantal punten aangepast. Het bouwvlak van de meest noordelijke kavel is verschoven, zodat de afstand tussen de woning met nummer 118 is vergroot. Onderzocht is of het voorstel om de noordelijke woning te draaien een voordeel oplevert voor de woning op nummer



118. Gebleken is dat door het draaien er meer schaduw hinder is in de herfst en het voorjaar ten opzichte van een haakse ligging. Uiteindelijk is toch gekozen voor de haakse ligging, omdat hiermee ook de doorzichten behouden blijven. Tevens is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om het leidingtracé van Dunea te verleggen. Uit informatie van Dunea blijkt dat de kosten hiervan geschat worden op € 110.000,--. Deze kosten zijn te hoog om het project financieel haalbaar te maken en geven dus geen oplossing om de woningen verder naar de weg te verplaatsen. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 5.1 "Maatschappelijke uitvoerbaarheid") is een beschrijving opgenomen van de participatie.

Procedureel: na uw besluit wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd en is het mogelijk om zienswijzen in te dienen. In de Hillegommer, de Staatscourant en op de gemeentelijke website worden de publicaties voor de kennisgeving gepubliceerd. De omwonenden die een inspraakreactie hebben ingediend, krijgen een antwoord op de door hun ingediende reactie. In dit kader wordt verwezen naar de nota van inspraak en overleg. Het ontwerpbestemmingsplan wordt bovendien nogmaals aan de overlegpartners voorgelegd.

Duurzaamheid

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

Hillegom-Lisse-Teylingen

Dit advies heeft alleen betrekking op de gemeente Hillegom.

Urgentie

Initiatiefnemer wil graag verder met het plan en hoopt op een spoedige afhandeling.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Ontwerpbestemmingsplan bestaande uit
 - o de verbeelding;
 - o de regels;
 - o de toelichting
 - o bijlage bij de regels;
 - o bijlagen bij de toelichting;
2. Raadsbrief.