

Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststelling bestemmingsplan Goed Wonen fase 2, Hillegom

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-21-226081
datum collegevergadering: 22 maart 2022
datum raadsvergadering: 28 april 2022
agendapunt: 15
portefeuillehouder: K. Hoekstra/A. de Jong
behandelend ambtenaar: Fariq Ishaak
e-mailadres: f.ishaak@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. het bestemmingsplan Goed Wonen fase 2, Hillegom met identificatienummer NL.IMRO.0534.bpgoedwonenfa2-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Goed Wonen fase 2, Hillegom.
 2. 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

In 2006 heeft de gemeenteraad de Kadernota Goed Wonen vastgesteld. Hiermee werden de randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkelingen in dit plangebied -bekend als Goed Wonen- vastgelegd. Het gaat hierbij om het gebied tussen de Krochtstraat, Meerstraat, Prins Hendrikstraat en Hofstraat.

Woonstichting Stek is sindsdien voor haar sociale huurwoningen op deze locatie bezig met een zogenaamde binnenstedelijke herstructurering. Het bestaande woningbestand, 36 sociale huurwoningen, wordt daarmee vervangen door een nieuw, voornamelijk sociaal en tegelijkertijd meer gedifferentieerd, woningbestand dat toekomstbestendig is en zich goed voegt in de bestaande omgeving. Dit sluit aan bij de ambities in het in 2020 vastgesteld Woonprogramma 2020-2024 van Hillegom.

Het gaat in de nieuwe situatie om twee blokken van 20 sociale huurappartementen per blok, één blok van 17 vrije sector koopappartementen en 5 nieuwe vrije sector koopwoningen aan de Julianastraat ter hoogte van het huidige parkeerterreintje. Daarmee worden er in totaal 62 nieuwe woningen gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken, hebben het voorontwerpbestemmingsplan en vervolgens het ontwerpbestemmingsplan Goed Wonen fase 2, Hillegom gedurende zes weken ter inzage gelegen voor resp. vooroverleg en inspraak en zienswijzen.

Er is niets van belemmeringen gebleken voor de vaststelling van het bestemmingsplan Goed Wonen fase 2, Hillegom.

Bestaand kader en context

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Centrum. Dit bestemmingsplan voorziet weliswaar in een woonfunctie ter plaatse, maar niet in de voorgestane vorm en omvang. Er is daarom een nieuw juridisch-planologisch kader nodig om de geplande herontwikkeling mogelijk te maken.

Tegelijkertijd is er met de Kadernota Goed Wonen 2006 al voorgesorteerd op herstructurering van de woningvoorraad van Stek op deze locatie, verdeeld in twee fasen. De eerste fase is al gerealiseerd. Het gaat nu om fase 2.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is het mogelijk maken van de voorgestane herontwikkeling Goed Wonen, fase 2 door middel van vaststelling van het bestemmingsplan Goed Wonen fase 2, Hillegom.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

1.2 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.

Het bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van de geplande 57 gestapelde woningen, verdeeld over 3 blokken en 5 aaneengeschakelde woningen in het plangebied. Dit is geregeld door middel van een bestemmingsvlak voor Wonen met daarbij opgenomen de bouwgrenzen, het maximum aantal woningen, de woningtypologieën en maximaal toegestane goot- en bouwhoogten. Buiten de woonbestemming is binnen het plangebied een verkeer-, verblijfs-, of groenfunctie opgenomen ten behoeve van de bijbehorende buitenruimte. Deze regeling is passend bij de gevraagde ontwikkeling.

1.3 De ontwikkeling past binnen bestaand beleid en regelgeving.

De ontwikkeling Goed Wonen, fase 2 is getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan milieuwet- en regelgeving. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan. Uit de benodigde milieutoets is daarnaast gebleken dat er geen milieueffectrapportage nodig is.

1.4 Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen gedaan.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele (tekstuele) aanpassingen doorgevoerd in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. De belangrijkste aanpassing betreft de benodigde Aerius-berekening om de stikstofdepositie voor het plan te verantwoorden. Er is met deze verantwoording voldoende aangetoond dat het plan geen significant negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

2.1 Op grond van artikel 6.12 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 ordening.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiële consequenties

Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken is in opdracht van en voor rekening van de initiatiefnemer. Ook de overige kosten (advieskosten en kosten voor het voeren van de planologische procedure) worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het gehele kostenverhaal inclusief een overeenkomst ten aanzien van planschade is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Er zijn daarom voor de gemeente geen directe kosten verbonden aan de bestemmingsplanprocedure. Overigens is op basis van de aanbevelingen van het collegeonderzoek artikel 213a van de Gemeentewet naar anterieure overeenkomsten besloten om de lasten en baten ervan bij de tussenrapportages mee te nemen (bruto ramen: als lasten de plankosten en als baten de vergoeding daarvoor).

Aanpak, uitvoering en participatie

Voorafgaande aan het uitwerken van een stedenbouwkundig plan, heeft op 25 april 2019 een eerste inloopbijeenkomst plaatsgevonden voor informatie over de voorgenomen herontwikkeling Goed Wonen fase 2. Deze inloopavond werd goed bezocht (de zaal in hotel Villa Flora was met tientallen mensen vol) en de sfeer was prettig. De omgeving kon inbreng leveren en vragen stellen. De meeste vragen gingen over de stedenbouwkundige opzet en het parkeren. Zowel Stek als de gemeente hebben vragen beantwoord en toegelicht. Vervolgens is gewerkt aan een verder uitgewerkt stedenbouwkundig plan met daarin de nodige ruimtereserveringen voor zaken als groen en parkeren naast het wonen zelf. Op basis daarvan is vervolgens een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. In de periode van ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Goed Wonen fase 2, Hillegom is een tweede (vanwege de coronaregels digitale) inloopbijeenkomst georganiseerd op 11 mei 2021. Deze bijeenkomst was met ca. 30 mensen betrekkelijk goed bezocht voor een digitale bijeenkomst en wederom was de sfeer aangenaam. Ook naar aanleiding hiervan zijn vragen gesteld en beantwoord en is naar aanleiding hiervan ook een aanpassing gedaan aan de uitgevoerde bezonningsstudie (geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling). Tenslotte is de wettelijke zienswijzenprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan gestart op 27 oktober en geëindigd op 7 december 2021. Er zijn géén zienswijzen ingebracht en ruimtelijk gezien is niets gebleken van belemmeringen. Concluderend kan het voorliggende bestemmingsplan worden vastgesteld.

Duurzaamheid

Het plan is afgezet tegen de duurzaamheidsuitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie Hillegom 2030. In de Omgevingsvisie Hillegom herziening 2019 staan de volgende streefwaarden voor GPR-gebouw voor de nieuwbouw van woningen:

- DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen (DPG, combinatie van milieu en energie): minimaal een 8
- Gezondheid en gebruikskwaliteit: minimaal een 8
- Toekomstwaarde: minimaal een 7 (of bij de keuze voor een ander instrument vergelijkbare streefwaardes te formuleren)

Stek heeft aangegeven voornemens te zijn om voor het programma sociale huurwoningen 'Nul op de Meter' of energieneutrale woningen te realiseren. Stek schakelt daarnaast een geschikte marktpartij in voor realisatie van de koopwoningen. Hoewel er wettelijke normen van toepassing zijn (bijvoorbeeld gasloos bouwen), zijn de bovengenoemde streefwaarden in de anterieure overeenkomst opgenomen, zowel voor de huur- als koopwoningen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel is alleen van toepassing op de gemeente Hillegom.

Urgentie

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

Bestemmingsplan Goed Wonen fase 2, Hillegom (incl. separaat bijlagenboek)

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 22 maart 2022 met als onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Goed Wonen fase 2, Hillegom

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

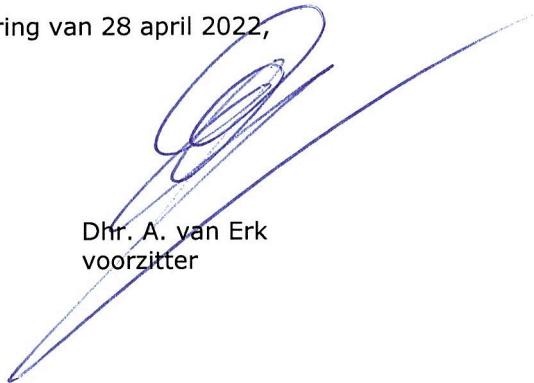
besluit:

1. het bestemmingsplan Goed Wonen fase 2, Hillegom met identificatienummer NL.IMRO.0534.bpggoedwonenfa2-VA01 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Goed Wonen fase 2, Hillegom.
2. 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 28 april 2022,



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



Dhr. A. van Erk
voorzitter

