GEMEENTE HILLEGOM

Hoofdstraat 115, 2181 EC Hillegom
Postbus 32, 2180 AA Hillegom

T 14 0252
F 0252 - 537 290
E info@hillegom.nl
I www.hillegom.nl

RAADSVOORSTEL

Nr.	3. Bestuur\2785
B&W-besluit	31-01-2012
Informatiebijeenkomst	
Voorronde	01-03-2012
Raad	22-03-2012
Agendanummer	8

Onderwerp:
Kadernota Ringvaartterrein

Wij stellen voor:
- de reactienota Ringvaartterrein vast te stellen;
- de kadernota Ringvaartterrein Hillegom, inclusief participatiediagram, vast te stellen.

Bestaand kader/doelstelling:
Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland"
Gemeentelijke Structuurvisie Hillegom (2008)
Structuurvisie Thema Wonen (2009)
Hillegoms Verkeers- en Vervoersplan (2009)
Duurzaamheidsagenda 2011-2014 e.d.

Inleiding:
Op 15 maart 2010 hebben De Ringvaart CV (AM en Ymere) en de gemeente Hillegom een intentieverklaring ondertekend om de locatie Ringvaartterrein te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie met lichte bedrijvigheid.

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben in februari 2011 bij de 1e herziening van de Provinciale Structuurvisie ingestemd met de transformatie van het bedrijventerrein naar woningbouw, mits de verplaatsing van de betonmortelcentrale planologisch is geregeld (bij voorkeur naar een watergebonden locatie in de omgeving).
Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad de bestemmingsplannen Bedrijventerrein Hillegom Zuid-Zuid en Parapluplan vanwege de geluidzone van de betoncentrale van Betonmortelbedrijven BV te Hillegom vastgesteld. Hiertegen is beroep ingesteld en verzocht om een voorlopige voorziening bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

<u>Kadernota Ringvaartterrein</u>
De kadernota vormt een eerste kader (startnotitie) waarmee bij aanvang van het ontwerp/ontwikkelingstraject rekening gehouden moet worden. Daarbij zijn alle

relevante (rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke) beleidskaders en aspecten in beeld gebracht en wordt een toetsing hiervan op de locatie gedaan. De relevante onderzoeken die noodzakelijk zijn, in het kader van planontwikkeling en/of planologisch proces, worden eveneens in deze kadernota aangegeven. Uit de bodemonderzoeken en het saneringsvoorstel zal moeten blijken op welke wijze de bodemsanering van het terrein uitgevoerd zal worden. Voor het woningbouwplan zal een Energievisie worden opgesteld om de mogelijkheden voor innovatie, energiebesparing en -opwekking in beeld te brengen.
Vervolgens zijn op basis van een eerste globale ruimtelijke/programmatische verkenning stedenbouwkundige, landschappelijke, programmatische en beeldkwalitatieve uitgangspunten opgesteld, waarmee bij de verdere planontwikkeling rekening gehouden moet worden. Deze gelden zowel voor de bebouwde als de onbebouwde ruimte.

Uit de stedenbouwkundige analyse is gebleken, dat het Ringvaartterrein om een speciale kwaliteit vraagt met een publieke openbare ruimte aan de Ringvaart. Ook de Hillegommerbeek biedt een kwaliteit voor wonen aan het water. Verder staat voor het gebied "dorps wonen" centraal met voldoende groen. Daarnaast zal onderzocht worden of er een fysieke verbinding mogelijk is met het Beltpark en/of onder de brug voor fiets- en voetgangers.
Voor een evenwichtige woningvoorraad in de gemeente wordt voor het plangebied ingezet op circa 320 woningen, waarvan 30% sociale woningbouw. Voor wat betreft lichte bedrijvigheid zal naar verwachting een supermarkt en voor een aantal woningen werken aan huis mogelijk worden gemaakt.

Voorlopige proefverkaveling
In de Kadernota is de proefverkaveling niet opgenomen. Dit is nog een eerste opzet van de Ringvaart CV en moet stedenbouwkundig en verkeerskundig nog nader worden beoordeeld. Hierbij zullen de ingekomen reacties van omwonenden over de ontsluiting op de Meerlaan en de locatie voor de supermarkt worden betrokken.
De proefverkaveling is ter illustratie bij de stukken toegevoegd.

Reactienota
Op 8 november 2011 en 31 januari 2012 heeft het college ingestemd met de concept Kadernota Ringvaartterrein en het participatiediagram.
Op 23 november 2011 hebben we een informatieavond gehouden voor omwonenden en belangstellenden, waarbij de concept kadernota is gepresenteerd en een proefverkaveling van het woningbouwplan aan de bewoners is getoond. Middels een reactieformulier konden op de concept kadernota en de proefverkaveling reacties worden ingediend. Er zijn 31 reacties ontvangen. Inhoudelijk verwijzen we naar de ter inzage gelegde reactienota.

Argumenten:
1. Woningbouwontwikkeling Ringvaartterrein past binnen beleidskaders

De woningbouwontwikkeling op het Ringvaartterrein past binnen de daarvoor gestelde beleidskaders. Op basis van de uitkomsten van de relevante onderzoeken zal dit worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en zal een bodemsaneringsplan worden opgesteld. Vervolgens zullen we een beeldregieplan, bestemmingsplan, programma van eisen en een anterieure grondexploitatie-overeenkomst opstellen. De ingekomen reacties hebben niet geleid tot het wijzigen van de concept-Kadernota.

2. Voldoet aan de afspraken burgerparticipatie
Inwoners en belangstellenden betrekken we voorafgaand aan de besluitvorming bij de planvorming. Zowel de concept-kadernota als het concept-stedenbouwkundig plan leggen we aan de inwoners en belangstellenden voor en vragen hen om hierop een reactie in te dienen.

Financiële dekking:
De kosten voor de planontwikkeling, bodemsanering e.d. komen voor rekening van de initiatiefnemers. Voordat we een ontwerpbestemmingsplan voorleggen aan de gemeenteraad stellen we een anterieure grondexploitatie-overeenkomst op. Deze leggen we voor aan het college voor vaststelling. Hierin leggen we afspraken met de initiatiefnemers vast over bankgaranties, planschade, ambtelijke kosten, programma van eisen, ambitietabel duurzaamheid, overdracht van gronden e.d.

Communicatie/Participatie:
In bijgaand participatiediagram hebben we voor de Kadernota de stappen opgenomen om omwonenden en belangstellenden te betrekken bij de planvorming.
Wanneer het concept-stedenbouwkundig plan gereed is, leggen wij dit opnieuw aan de inwoners en belangstellenden voor tijdens een inloopavond. Ook hierop kunnen reacties worden ingediend. Vervolgens worden de reacties afgewogen bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan.
Het stedenbouwkundig plan wordt onderdeel van het ontwerp-beeldregieplan en is de basis voor het ontwerp-bestemmingsplan. Beide ontwerpplannen worden na instemming van de gemeenteraad ter visie gelegd en een ieder kan hierop zienswijzen indienen.

Urgentie:
Van belang is dat de Kadernota Ringvaartterrein door de gemeenteraad wordt vastgesteld, zodat kan worden gestart met het opstellen van een concept-stedenbouwkundig en het uitvoeren van de onderzoeken.

Kanttekeningen:
Door de verzochte voorlopige voorzieningen en de ingestelde beroepen zijn de eerdergenoemde bestemmingsplannen nog niet onherroepelijk.
Indien de beroepschriften gegrond worden verklaard, welke kans wij vooralsnog klein achten, kan dat een mogelijke vertraging in de besluitvorming opleveren.

We kunnen voorlopig doorgaan met de voorbereidingen van het Ringvaartterrein. Wel zullen we dit af moeten stemmen met de provincie. Het ontwerpbestemmingsplan Ringvaartterrein gaat niet eerder dan na het zomerreces 2012 ter visie.
De getoonde proefverkaveling van de Ringvaart CV moet stedenbouwkundig en verkeerskundig nog nader door de gemeente worden beoordeeld. Vooral de locatie van de supermarkt met hoogbouw (3 woonlagen) moeten we nader bestuderen, voordat een definitief standpunt ingenomen kan worden. Hierover is nog geen overeenstemming met de initiatiefnemers.

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop	J. Broekhuis
secretaris	Burgemeester

Ter inzage gelegd:
- Brief college dd 02-02-2012 inzake Kadernota Ringvaartterrein
- Kadernota Ringvaartterrein Hillegom dd 02-11-2011
- Reactienota inloopavond 23-11-2011 Kadernota Ringvaartterrein Hillegom dd 20-12-2011
- Panelen Kadernota Ringvaartterrein Hillegom
- Participatiediagram Kadernota Ringvaartterrein Hillegom
Informatie bij: mw. S. Eringa, s.eringa@hillegom.nl, tel.nr. (0252) 537 316