Responsnota inspraakreacties op concept-Masterplan Hillegom Noord

mei 2013

Inspraakreactie
Indiener 1:
Op pagina 31 van het concept-Masterplan Hillegom Noord d.d. 26 maart 2012 staat: *Woningbouwprogramma: In de vastgestelde Kadernota is gesteld dat voor Hillegom Noord wordt uitgegaan van 30% sociale woningen. In het herziene Uitvoeringsprogramma thema Wonen wordt gedacht aan een verdeling van 1/3 huur en 2/3 koop binnen het sociale programma. Gezien de ligging van het plangebied rondom Patrimonium, dat volledig uit sociale huurwoningen bestaat, kan eventueel worden overwogen van deze 30% norm af te wijken. Nader onderzoek moet uitwijzen of dit mogelijk is en of er, indien wel aan de 30% norm voldaan moet worden, uitwisseling van sociaal programma tussen de eigenaren mogelijk is.* De inhoudelijke inspraakreactie van indiener is puntsgewijs opgesteld. Alle punten betreffen een reactie op bovenstaande passage uit het concept-Masterplan. Onderstaand geven wij per punt een reactie. Voor de leesbaarheid zijn de inspraakreacties opeenvolgend genummerd.

Inhoudelijke inspraakreactie	Reactie gemeente	Verwerking in het Masterplan
1. Er zijn regionale afspraken gemaakt: bij nieuwbouw altijd 30% sociaal bouwen.	1. In de Regionale StructuurVisie wordt ten aanzien van de woningvoorraad gesteld: per gemeente gemiddeld 30% procent sociale woningbouw. De eis van 30% sociale woningbouw wordt in Hillegom toegepast bij woningbouwlocaties met een minimale omvang van 15 á 20 woningen, zodat er sprake kan zijn van een economisch uitvoerbaar plan. Sinds 2008 is het beleidsveld wonen sterk in beweging. De woningmarkt is nagenoeg tot stilstand gekomen en daarmee ook de noodzakelijk doorstroming op die woningmarkt. De veranderde context en de conclusie dat sommige veranderingen structureel zijn, zijn voor de provincie aanleiding om de	1. De passage in het Masterplan op pagina 31 is nader uitgewerkt. De invulling van het sociale woningprogramma in Hillegom Noord moet in samenspraak met de regio worden bepaald. In nauw overleg met Holland Rijnland zal o.b.v. de meeste recente beleidsvisie(s) en

	Woonvisie 2005-2014 te vernieuwen. In de Ontwerp Woonvisie 2011-2020 wordt rekening gehouden met een per regio gedifferentieerd beleid. Voorwaarde is dat de regio aangeeft in welke mate de slaagkansen voor de lage middeninkomens kunnen worden verbeterd en de doorstroming kan worden bevorderd. Deze maatregelen dienen te worden verankerd in een regionale woonvisie. Het doel van de 30%-eis was dat er voldoende SH-woningen zijn. Gestreefd wordt naar een voorraad van 1,5 maal de doelgroep. In de vernieuwde Woonvisie van Holland Rijnland (naar verwachting gereed eind 2013) wordt deze bepaling genuanceerd opgenomen. De 30%-eis is daarin geen streven op zich, maar veel meer een resultante. Gekeken moet worden op welke wijze een ontwikkeling past in het grotere plaatje. Meer concreet: de doelgroep moet worden bediend. Dat kan bijvoorbeeld ook door de doorstroming in de sociale huursector te bevorderen. Verder vindt Holland Rijnland spreiding over de regio van belang.	marktgegevens worden ingespeeld op de huidige en zo mogelijk toekomstige (sociale) woningmarktsituatie.
2. De druk op de woningmarkt is groot: nog steeds reageren zo'n 180 woningzoekenden met een laag inkomen tot ca. €34.000 op de vrijkomende sociale huurwoningen in onze regio, terwijl maar één woningzoekende blij gemaakt kan worden. Dit pleit voor het handhaven van de 30% sociaalregel.	2. Strikt genomen is er een overschot aan woningen in deze sector. In de praktijk wordt echter een substantieel deel van de sociale woningvoorraad bewoond door mensen met een 'te hoog' inkomen, die eigenlijk niet langer voor zo'n woning in aanmerking komen. Een gevolg van dit zogenoemde 'scheefwonen' is dat er te weinig sociale woningen beschikbaar zijn voor de sociale doelgroep, terwijl de voorraad sociale woningen groter is dan de doelgroep. Er zijn twee mogelijkheden: • de doorstroming van de groep die scheefwoont bevorderen; • de hoeveelheid sociale woningen vergroten.	2. Zie onder 1.

3. De druk op de woningmarkt is groot: want huurders met een inkomen van ca. €34.000 tot €48.000 kunnen niet doorstromen. Hun inkomen is te hoog voor sociale huur en te laag voor het verkrijgen van een hypotheek. Ook dit pleit voor het handhaven van de 30% sociaalregel, waarbij ook een deel sociale koop tot de mogelijkheden behoort. De sociale koop dient dan wel tegen een aankoopprijs van rond de €190.000 v.o.n. te geschieden, anders wordt het verkrijgen van een hypotheek lastig en niet iedereen in deze groep komt in aanmerking voor een starterslening. De vraag is of een verhouding van 1/3 huur en 2/3 koop verstandig is.	3. Het probleem van stagnerende doorstroming wordt onderkend. In de huidige markt is realisatie van bereikbare koopwoningen zonder aanvullende maatregelen beperkt mogelijk. Deze inkomensgroep, de lage middeninkomens, heeft een beperkt aanbod in de woningmarkt. De groep mag niet langer een corporatiewoning toegewezen krijgen en is over het algemeen niet in staat een eigen woning te kopen omdat de maandlasten van een sociale huurwoning en een koopwoning nog te veel verschillen. Marktpartijen en corporaties geven aan dat bouwen voor dit segment niet eenvoudig is, omdat de bouwkosten hoger zijn dan de marktwaarde. Dit leidt mogelijk tot verdere stagnatie van deze groep op de woningmarkt. Bij nieuwbouw en mutatie komen scheefwoners onder de huidige Europese regelgeving niet meer voor een corporatie (sociale) huurwoning in aanmerking. Bijkomend effect van de Europese regelgeving is dus dat inkomenssegregatie wordt versterkt in wijken met sociale woningbouw. Hoewel de nieuwe regelgeving bedoeld is om de doelgroep doelmatiger te huisvesten in een passende woning, bestaat het gevaar dat het sociale deel van de woningmarkt helemaal vastloopt, omdat mensen die 'scheefwonen' en geen (financieel of anderszins) passende woning kunnen vinden buiten het sociale segment, vasthouden aan hun woning. Scheefwonen kent overigens niet uitsluitend nadelen. Een voordeel is dat huishoudens met een inkomen hoger dan modaal kunnen bijdragen aan een betere huishoudenmix en de leefbaarheid van de wijk en/of buurt. Hun aanwezigheid kan	3. Zie onder 1.

	bijdragen aan de sociale betrokkenheid in de wijk en in stand houden van voorzieningen. De gemeentelijke Actualisatie Uitvoeringsprogramma Structuurvisie thema Wonen gaat bij sociale woningbouw uit van een mix van 2/3 sociale koopwoningen en 1/3 sociale huurwoningen. Om flexibiliteit in te bouwen, kan het college gemotiveerd voor een andere verhouding sociale koop- en huurwoningen kiezen.	
4. Het kan en mag niet zo zijn dat de wijk Patrimonium de 30% sociaal vormt voor de nieuwbouw in het aangrenzende gebied.	4. In de totale woningproductie is het aandeel vervangende nieuwbouw circa 25%. Het aandeel van 30% sociale huur- en koopwoningen in de totale woningproductie is zowel vervangende nieuwbouw als nieuwbouw ten behoeve van uitbreiding. (Bron: Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014) In de wijk Patrimonium is sprake van in totaal 30 stuks vervangende nieuwbouwwoningen. De woningen blijven in de sociale huur, m.u.v. 6 sloop-/nieuwbouwwoningen die als sociale koop in de markt worden gezet. De (sloop-/)nieuwbouwwoningen in de wijk Patrimonium kennen een theoretisch exploitatietermijn van 50 jaar. Bij de renovatiewoningen in de wijk Patromonium gaat Stek uit van een verlenging van de exploitatieperiode van 35 jr. Ook op lange termijn blijven bijna alle woningen dus beschikbaar voor de sociale doelgroep. De plannen voor de woningen aan de Talmastraat (zuidzijde) zijn nog onzeker. Dat is afhankelijk van welke de functie de Talmastraat in de nieuwe situatie krijgt m.b.t. wijkontsluiting.	4. Zie onder 1.

5. Indiener is van mening dat de gemeente de 30% sociaalregel dient te handhaven en niet moet willen afwijken van dit percentage. Onderling uitwisselen van het sociaal programma tussen ontwikkelaars moet mogelijk zijn, mits de gemeente daar goed op handhaaft.	5. Vanwege de bijzondere ligging van de bestaande sociale huurwoningen van Stek in het plangebied is er in het concept-Masterplan Hillegom Noord een nuancering opgenomen t.a.v. de 30%-eis. Daarbij zijn naast beleidsmatige-, ook sociaal maatschappelijke aspecten aan de orde. Van belang is om na te denken over het 'sociale weefsel' in de nieuwe wijk. Vanwege de geïsoleerde ligging is het meer dan elders belangrijk dat de nieuwe wijk als één geheel gaat functioneren. Patrimonium is in de bestaande situatie 100% sociaal. Grote verschillen in inkomensgroepen/wooncategorieën en segregatie moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Eén van de doelstellingen in de Provinciale Ontwerp Woonvisie 2011-2020 is om de opbouw van wijken en/of woonmilieus evenwichtiger te maken en beter te laten aansluiten bij de wensen van (toekomstige) bewoners (woonmilieubalans). De woonmilieubalans zal door de provincie per regio worden uitgewerkt. Een evenwichtig aanbod van verschillende prijscategorieën en bouwvormen in de regio is een uitdaging voor de differentiatie van woningen en milieus.	5. Zie onder 1.
6. Indiener zal vanaf haar zijde de ontwikkelingen op de voet volgen.	6. De gemeente hanteert de zogenoemde "Verordening inzake de wijze waarop ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken". Deze Inspraakverordening is beschikbaar op de gemeentelijke website.	6. N.v.t.
7. Indiener is eveneens van mening dat - juist in deze lastige tijden en ook in het licht van het nieuwe regeerakkoord - het onacceptabel is dat lijdzaam moet worden	7. Stek onderkent het belang van sociale spreiding op wijkniveau. Voorkomen moet worden dat er in dit opzicht een te sterke scheiding ontstaat. Stek denkt daarbij in Hillegom Noord aan het realiseren van minder dure vrije sectorwoningen met huurprijzen tussen de 700 en 900 euro/maand. Voor wat betreft de	7. Zie onder 1.

toegezien dat onze enige sociale verhuurder in Hillegom, Lisse en Voorhout (Stek dus), de onrendabele top van de sociale programma voor haar rekening moet nemen, terwijl de commerciële projectontwikkelaars de winst op duurdere woningen in hun portemonnee schuiven.	nieuwbouw van koopwoningen op de sportvelden denkt Stek aan grondgebonden woningen. Stek beschouwt de locatie niet geschikt voor appartementen. Voor senioren ligt de wijk te afgelegen en ook jongeren richten zich op het centrumgebied. Ook de corporaties worden momenteel beperkt in het bouwen van woningen die betere doorstroming tot stand brengen, doordat de nieuwe regelgeving van de Europese Commissie stelt dat corporaties maximaal 10% mogen bouwen/toewijzen aan een doelgroep anders dan sociaal. Daarbij komt dat onder de EC-regelgeving corporaties voor de financiering van woningen buiten het sociale segment (>€215.000) niet meer in aanmerking komen voor borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en er dus moet worden geleend tegen een gelijke rentevoet als commerciële ontwikkelaars.	

Zienswijze	Reactie gemeente	Verwerking in het Masterplan
Indiener 2:		
Er zijn vele mooie dingen geschreven in het rapport van Buro SRO. Ik wil graag reageren op de plannen rond het gebied Van Der Kwaak en Pigeon (samen met Stag en Van Der Prijt). Deze worden in de plannen genoemd als potentieel gebied voor woon/werkeenheden. Op pagina 35 wordt gesteld dat er vraag is naar woon-werkwoningen in Hillegom. Welk	Het Masterplan Hillegom Noord is een uitwerking van de Kadernota Hillegom Noord. Het beschrijft de ambities van de betrokken partijen en geeft met name ruimtelijke kaders waarbinnen het gebied kan worden herontwikkeld. Doel is om een samenhangend ruimtelijk beeld te creëren met bijzondere aandacht voor de overgangen van wonen naar werken en de openbare ruimte. De economische uitvoerbaarheid wordt in een later planstadium op zijn merites beoordeeld. In de gemeentelijke Structuurvisie thema Wonen en	Geen aanpassing van het Masterplan.

rapport ligt hieraan ten grondslag? Is dit wel zo? In Hillegom en omringende (fusie)gemeenten staan vele duizenden vierkante meters bedrijfs- en werkruimten leeg. Onverhuurbaar en onverkoopbaar en dat zal de eerste decennia wel aanhouden. Nog meer toevoegen aan deze meters leegstand is onverantwoord. Er is wel behoefte aan betaalbare woningen in onze gemeente en daarmee bedoel ik vooral voor de starters en lage inkomens. Het plan van het "Hofje" aan de Parallel weg is een mooi voorbeeld. Ik verzoek u het Conceptplan in deze te wijzigen.	Uitvoeringsprogramma is de kwalitatieve richting voor de locatieontwikkeling uitgewerkt. Met name wordt richting gegeven aan woonwensen, doelgroepen, woonkwaliteiten, woontypologieën etc. De aandachtsgroepen 'starters' en 'lage inkomensgroepen' worden hierin benoemd en omschreven. Bij locatieontwikkeling dient rekening te worden gehouden met deze thema-uitwerking van de Structuurvisie. Dit biedt een stevige onderbouwing voor het gesprek met ontwikkelaars en een belangrijke en realistisch richtinggevend kader voor bestemmingsplannen. De plannen voor de locatie Horst ten Daal zijn 'zacht', dat wil zeggen globaal. In het Uitvoeringsprogramma thema Wonen wordt voor deze locatie een differentiatie gegeven van woningen met een marktwaarde tussen € 150.000 en € 250.000. Het realiseren van gevoelige functies, zoals wonen, is mogelijk binnen het plangebied, mits de milieucontouren van de omliggende bedrijven gerespecteerd worden. Uiteraard is een goede overgang van bedrijven naar wonen noodzakelijk om een aantrekkelijk woon- en werkgebied te creëren. Bij de programmering op de percelen van Van Der Kwaak en Pigeon is rekening gehouden met de ligging direct naast bedrijven. Aan deze zijde van het plangebied wordt gedacht aan bijzondere wooneenheden in combinatie met werkunits op de grens met de bestaande bedrijven. Deze kunnen als buffer tussen woon- en werkgebied fungeren.	

Zienswijze	Reactie gemeente	Verwerking in het Masterplan
Indiener 3:		
Indiener vertegenwoordigd een bedrijf dat is gevestigd in het plangebied. De bedrijfsvoering bestaat in hoofdzaak uit de productie van zepen en andere alcoholhoudende producten. Indiener stelt dat de realisatie van woningbouw op de sportvelden grenzend aan het terrein van indiener waarschijnlijk leidt tot een verhoogd (veiligheids)risico ter plaatse van de betreffende woningen. Voor Indiener betekent dit een beperking van de huidige en toekomstige gebruiks- en bouwmogelijkheden. Dit is voor de (toekomstige) exploitatie, de waarde van (de exploitatie) van het bedrijf en de betreffende gronden, een negatieve ontwikkeling. Uit het Masterplan blijkt niet, althans onvoldoende, dat met deze bestaande belangen van indiener rekening is gehouden, zodat het Masterplan op dit punt niet, althans onvoldoende, is gemotiveerd.	In het Masterplan is gekozen voor een bepaalde ruimtelijke en functionele invulling van het plangebied. Daarbij is onder andere gekeken naar de omgevingssituatie van onder meer bestaande bedrijven. Tevens is onderzoek gedaan naar de milieuruimte van deze bedrijven op basis van het vigerend bestemmingsplan, milieuwetgeving en de eventuele milieuvergunning. In de huidige milieuvergunning van indiener is reeds rekening gehouden met de in het Masterplan geplande woningbouw. Hoewel het Masterplan geen juridische planologische status heeft wil de gemeente Hillegom ook bij visies in een planologisch voortraject voorkomen dat bestaande bedrijven worden geschaad in hun bedrijfsvoering. Wanneer de realisatie van de plannen wordt opgepakt, zal in het kader van de dan aan de orde zijnde planologische procedure opnieuw naar de milieukundige situatie en eventueel concrete (uitbreidings)plannen van bestaande bedrijven moeten worden gekeken. Vooralsnog is voldoende rekening gehouden met bestaande belangen.	Geen aanpassing van het Masterplan.

Zienswijze	Reactie gemeente	Verwerking in het Masterplan
Indiener 4:		
Het betreft hier de reactie van de gebruiker / huurder van een bedrijfspand in het plangebied. Als Hillegoms bedrijf (opgericht in 1934) werken er dagelijks ca. 50 FTE aan allerhande staalconstructies in daarvoor gerealiseerde opstallen. De werkzaamheden vallen in de 4.1. categorie. Wij willen blijven opereren vanuit de plek waar wij sinds 1979 zijn gehuisvest. Deze 'jas' past ons nog steeds prima. Bovendien is een verhuizing niet mogelijk, aangezien er geen alternatieven voorhanden (lijken te) zijn. Ons beleid is erop gericht om vanuit de huidige locatie te blijven functioneren. Er volgt een serieuze bedreiging in ons voortbestaan als wij (gedwongen) moeten vertrekken EN er geen alternatief wordt / is geboden ! Wij zullen ons hevig verzetten tegen de plannen / ontwikkelingen als er geen oplossing is voor ons bedrijf.	Voor het betreffende zijn binnen het Masterplan twee alternatieven uitgewerkt. Het eerste alternatief gaat uit van handhaving van de huidige bestemming. Daarmee blijven de bestaande rechten van eigenaar/huurder gerespecteerd en wordt rekening gehouden met de huidige milieucontouren. Het tweede alternatief gaat uit van het anders bestemmen van het perceel. Daarmee wordt het te herontwikkelen gebied vergroot en kan een goede overgang van bedrijven naar wonen worden gerealiseerd zodat een aantrekkelijk woon- en werkgebied kan worden gecreëerd. Bij de programmering op het betreffende perceel en op naastgelegen percelen is rekening gehouden met de ligging direct naast bedrijven. Aan deze zijde van het plangebied wordt gedacht aan bijzondere wooneenheden in combinatie met werkunits op de grens met de bestaande bedrijven. Deze kunnen als buffer tussen het woon- en werkgebied fungeren. De afweging voor de eigenaar van het perceel, om wel of niet op herontwikkeling in te zetten is aan hem. De gemeente Hillegom heeft geen invloed op die eigenaarsbeslissing. Het Masterplan voorziet in twee alternatieven welke binnen het huidige onderzoekskader als ruimtelijk aanvaardbaar zijn beoordeeld. Afhankelijk van een daadwerkelijk initiatief zal het Masterplan op termijn vertaald worden naar een planologisch juridische regeling. Primair ligt hier de keuze bij de eigenaar. Deze zal de eventueel gemaakte privaatrechtelijke afspraken bij zijn afweging moeten betrekken.	Geen aanpassing van het Masterplan.

Zienswijze	Reactie gemeente	Verwerking in het Masterplan
Indiener 5:		
Indiener is eigenaar van een woonhuis en bedrijf. Zijn perceel grenst aan het plangbied. Indiener maakt zich zorgen over wat daar toekomstig gaat gebeuren en wat voor gevolgen dit heeft voor zijn woongenot en zijn bedrijfsactiviteiten. Indiener vraagt welke mogelijkheden het Masterplan biedt t.a.v. ontwikkelingen op zijn perceel.	Het Masterplan voorziet in de ontwikkeling van een woon- en werkgebied als overgang van en aansluiting op onder andere het woongebied aan de Weeresteinstraat aan de westzijde, de woonbuurt Patrimonium, de bedrijven aan de noordzijde en het bedrijventerrein Horst ten Daal. Daarbij wordt de omgeving zoveel als mogelijk gerespecteerd en als uitgangspunt genomen. Het Masterplan bepaalt niet wat er in de toekomst gaat gebeuren, maar moet gezien worden als een visie op het plangebied en een toetsingskader voor planontwikkelingen. Wat er daadwerkelijk gaat komen hangt af van initiatieven van eigenaren. Op basis hiervan kan pas bepaald worden wat de eventuele effecten zijn voor het woongenot dan wel de bedrijfsactiviteiten. Initiatieven voor/op nabij gelegen percelen worden ruimtelijk beoordeeld en getoetst aan de dan vigerende beleidskaders.	Geen aanpassing van het Masterplan.