



Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan Vossepolder deelgebied 6

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-21-223740
datum collegevergadering: 31 mei 2022
datum raadsvergadering: 30 juni 2022
agendapunt: 0
portefeuillehouder: Anne de Jong
behandelend ambtenaar: Lars Westman
e-mailadres: L.Westman@HLTsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

Wij stellen voor:

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Vossepolder, deelgebied 6" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Vossepolder, deelgebied 6" met identificatiecode NL.IMRO.0534.Vossepolder-VA01 vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

De Vossepolder is een woonwijk in het noordoosten van Hillegom, die voor een deel al klaar is. Er staan nu zo'n 230 woningen: eengezinswoningen en appartementen, koop en huur. De bouw van Uitwerkingsplannen 3, 4 en 5 (64 woningen) is in oktober 2021 gestart. Fase 6 is de laatste fase van de wijk Vossepolder. Het plan bestaat uit 47 vrije sector koopwoningen. Deze woningbouwontwikkeling past echter niet binnen het huidige bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan met de bestemming 'Wonen' is noodzakelijk om de beoogde woningen te kunnen realiseren. Het nieuwe bestemmingsplan krijgt de naam "Vossepolder, deelgebied 6".

Op 11 november 2021 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Vossepolder, deelgebied 6" met toepassing van de coördinatieprocedure te brengen. Naast het ontwerpbestemmingsplan lagen ook de ontwerp omgevingsvergunningen en een ontwerpbesluit hogere waarde Wegverkeerslawaaier ter inzage. Van 30 maart tot en met 10 mei 2022 hebben de ontwerpbesluiten ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend betreffende de inrichting van de openbare ruimte. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan "Vossepolder, deelgebied 6". Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij u naar de zienswijzennota.

Het bestemmingsplan "Vossepolder, deelgebied 6" is nu gereed om vastgesteld te worden door de raad.

Bestaand kader en context

- Bestemmingsplan Vossepolder inclusief Beeldregieplan, vastgesteld 12-10-2006
- Parapluplan Parkeren, vastgesteld 26-01-2020
- Parapluplan Wonen, Hillegom, vastgesteld 15-10-2020
- Bestemmingsplan Snippergroen, vastgesteld 28-01-2021
- Grondexploitatie Vossepolder 2021 d.d. 27-05-2021
- Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland – Actualisatie 2021 d.d. 15-07-2021
- Collegebesluit d.d. 11 november 2021; Ontwerpbesluiten Vossepolder fase 6, Hillegom
- Koop- en Realisatieovereenkomst met BPD Ontwikkeling B.V. d.d. 15-12-2021

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is het vaststellen van bestemmingsplan “Vossepolder, deelgebied 6”.

Met deze laatste fase wordt de woningbouwontwikkeling Vossepolder afgerond. De eerder ingezette weg van de voorgaande fasen wordt hiermee voortgezet. Door het bestemmingsplan vast te stellen, kunnen de 47 vrije sector koopwoningen gerealiseerd worden en blijft de bedrijfswoning van de voormalige manege behouden en wordt deze bestemd als reguliere woning. Middels de laatste fase wordt de woonwijk één geheel waarin ook ruimte is voor een speel- en ontmoetingsplek voor de huidige en nieuwe bewoners.

Argumenten

1.1 Met de zienswijzennota krijgt de indiener een antwoord op de ingediende zienswijze. Gedurende de tervisielegging van de ontwerpbesluiten is er één zienswijze ingediend. In de zienswijzennota wordt deze zienswijze voorzien van een antwoord.

1.2. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan “Vossepolder, deelgebied 6”.

De zienswijze is niet gericht tegen de realisatie van de woningen, maar heeft betrekking op de inrichting van de openbare ruimte. In de zienswijzennota wordt toegelicht waarom de ingediende zienswijze niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.

Het bestemmingsplan “Vossepolder, deelgebied 6” voorziet in een nieuwe bestemming voor 47 vrije sector koopwoningen met bijbehorende voorzieningen, en het bestemmen van de bedrijfswoning van de voormalige manege als reguliere woning. De basis voor de inhoud van het bestemmingsplan is de meest actuele wet- en regelgeving.

2.2 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling in het bestemmingsplan is getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan verschillende milieuaspecten. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Met de realisatie van deelgebied 6, wordt de wijk Vossepolder als geheel afgerond. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de voorgenomen vrije sector koopwoningen (47) te realiseren en daarmee bij te dragen aan de kwantitatieve woningbouwopgave van de gemeente Hillegom. In kwalitatieve zin geldt dat de wijk Vossepolder als geheel een diversiteit aan woningtypen en prijsklassen biedt. In eerdere fasen van de wijk zijn reeds betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen gerealiseerd.

2.3 Ontheffing van de Wet geluidhinder is noodzakelijk

In het kader van de Wet geluidhinder moeten hogere waarden vastgesteld worden vanwege wegverkeerslawaai. Het ontwerpbesluit van de hogere waarde is tegelijkertijd

met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) is gemandateerd om dit besluit namens de gemeente Hillegom te nemen. Voordat het bestemmingsplan "Vossepolder, deelgebied 6" op 30 juni 2022 door de gemeenteraad wordt vastgesteld, zal de ODWH, namens het college van Burgemeester en Wethouders, besluiten om hogere waarden vast te stellen ten behoeve van dit bouwplan.

3.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.

Voor dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan of een anterieure overeenkomst nodig, omdat hiervoor een grondexploitatie is vastgesteld. De gemeenteraad heeft op 27 mei 2021 de 18^e versie van de Grondexploitatie Vossepolder vastgesteld waarin de economische uitvoerbaarheid en het kostenverhaal afdoende is verzekerd. Jaarlijks wordt de Grondexploitatie Vossepolder herzien conform de actuele voorschriften van de commissie BBV. De volgende actualisatie van de grondexploitatie zal naar verwachting 30 juni 2022 door de raad worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is bij dit besluit dan ook niet nodig.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiële consequenties

De gemeente Hillegom is eigenaar van de grond en voor dit gebied is het Grondexploitatieplan Vossepolder van toepassing waarin de economische uitvoerbaarheid en het kostenverhaal afdoende is verzekerd. De gemeenteraad heeft op 27 mei 2021 de 18^e versie van de Grondexploitatie Vossepolder vastgesteld. Jaarlijks wordt de Grondexploitatie Vossepolder herzien conform de actuele voorschriften van de commissie BBV. De volgende actualisatie van de grondexploitatie zal naar verwachting 30 juni 2022 door de raad worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is bij dit besluit dan ook niet nodig.

Aanpak, uitvoering en participatie

In eerdere fasen van Vossepolder is er uitgebreid gecommuniceerd over de voorbereiding van de laatste fasen. Dit heeft tot op heden met name toegezien op de sanering van de voormalige manege, het bouwrijp maken van het terrein en de woningen die op dit moment gebouwd worden (uitwerkingsplan 3, 4 en 5). Op 23 maart 2022 is er een inloopbijeenkomst voor omwonenden gehouden om hen te informeren over de planologische procedure om het laatste deel van de wijk Vossepolder te kunnen realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van de woningen zijn hier toegelicht. Hierbij was het mogelijk om vragen te stellen over het bestemmingsplan en de woningen die gebouwd gaan worden.

De ontwerpbesluiten hebben van 30 maart 2022 tot en met 10 mei 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. In deze periode is er één zienswijze ingediend betreffende de inrichting van de openbare ruimte. Deze zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan "Vossepolder, deelgebied 6". Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij u naar de zienswijzenota.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kunnen de omgevingsvergunningen worden verleend door het college van Burgemeester en Wethouders. Alle besluiten worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Hillegommer. Tevens worden het bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunningen geplaatst op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Hierna start de beroepsprocedure van zes weken.

Duurzaamheid

Het door de gemeente goedgekeurde Definitief Ontwerp van de door BPD te realiseren woningen op de kavels, voorziet in woningontwerpen die voldoen aan de gevraagde GPR-normering zoals omschreven in de Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom. De te bouwen woningen zijn daarnaast uiteraard gasloos, zullen beschikken over zonnepalen en een warmtepomp. Andere toe te passen duurzame maatregelen zijn natuurinclusief bouwen (nestkasten), groene daken op de bergingen en een regenton om hemelwater op te vangen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Hillegom.

Urgentie

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Bestemmingsplan Vossepolder, deelgebied 6
2. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Vossepolder, deelgebied 6"

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 31 mei 2022 met als onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Vossepolder deelgebied 6

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

1. De nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Vossepolder, deelgebied 6" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Vossepolder, deelgebied 6" met identificatiecode NL.IMRO.0534.Vossepolder-VA01 vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 juni 2022,

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

Dhr. A. van Erk
voorzitter