



Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-24-356074
Datum collegevergadering: 20 februari 2024
datum raadsvergadering: 28 maart 2024
agendapunt: 11
portefeuillehouder: Dhr. A. de Jong
behandelend ambtenaar: Elske Kraay en Fariq Ishaak
emailadres: e.kraay@hltsamen.nl en
f.ishaak@hltsamen.nl
telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. De Nota van beantwoording Graaf Janlaan fase 2, Hillegom vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom (met identificatienummer NL.IMRO.0534.bpggraafjanlfase2-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.
3. 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 Hillegom zijn in het gebied rondom de Graaf Janlaan in totaal 120 sociale huurappartementen gelegen. De naoorlogse gebouwen voldoen niet meer aan de wensen en eisen van tegenwoordig. De locatie is in eigendom van woonstichting Stek. Stek is voornemens om de locatie te herstructureren door middel van sloop en nieuwbouw; 160 appartementen, waarvan tenminste 125 in de sociale huursector en 35 in de middel dure huur.

Stek heeft sinds 2018 in overleg met een marktpartij en de gemeente gezocht naar een plan dat invulling geeft aan haar ambities, maar ook die van de gemeente, zoals aangegeven in de omgevingsvisie. Hiervoor is een plan nodig dat voorziet in voldoende woningen, waarbij rekening wordt gehouden met duurzaamheid, woon- en leefkwaliteit met ruimte voor groen en parkeren, voldoende aanbod sociale huurwoningen en liefst ook differentiatie in het woningaanbod, dat zich bovendien goed voegt in de bestaande omgeving.

Het plan bestaat uit twee fasen, waarbij het blok tussen de Frederik Hendriklaan en de Graaf Janlaan fase 1 vormt en de nieuwbouw passend is in het geldende

bestemmingsplan. Het blok tussen de Graaf Janlaan en de Willem de Zwijgerlaan is fase 2. Voor fase 2 wordt afgeweken van het bestemmingsplan, met name vanwege de maximaal toegestane bouwhoogte van 13,5 meter die nodig is voor de gewenste verdichting. Na de sloop van de huidige 60 woningen, worden er middels voorliggend bestemmingsplan 79 woningen mogelijk gemaakt.

Beide fasen worden tegelijk opgepakt. Fase 1 duidt alleen op het deel dat past binnen het geldende bestemmingsplan en waarvoor dus geen nieuw bestemmingsplan nodig is. De verwachting is dat Stek ergens in het tweede kwartaal 2024 de aanvraag omgevingsvergunning kan indienen.

Op 30 augustus 2022 heeft het college besloten om voorontwerpbestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom vast te stellen en vrij te geven voor inspraak en vooroverleg en is de gemeenteraad door een raadsbrief geïnformeerd. Er zijn 4 vooroverlegreacties ingediend en 1 inspraakreactie, welke niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op 12 september 2023 heeft Het college besloten de procedure van het ontwerpbestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom (met IMRO-code NL.IMRO.0534.bpgraafjanInfase2-on01) te starten door het ontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen. Tevens is besloten de raad te informeren over dit besluit.

Het ontwerpbestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom heeft van 20 september tot en met 31 oktober 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ontvangen en er zijn enkele ambtshalve aanpassingen gedaan. Door de ambtelijke aanpassingen moet het bestemmingsplan 'gewijzigd' worden vastgesteld.

De gemeenteraad is, op basis van artikel 3.1 van de Wro, bevoegd om de Nota van beantwoording Graaf Janlaan fase 2, Hillegom en het bestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom gewijzigd vast te stellen en te besluiten om geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Bestaand kader en context

Het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Treslong-Meer en Dorp (9 juli 2009) voorziet in een woonfunctie, maar niet in de voorgestelde bouwhoogte en het aantal woningen zoals in voorliggend plan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw juridisch kader nodig in de vorm van bestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom.

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor voorliggend bestemmingsplan geldt nog het oude recht (artikel 4.6, tweede lid, van de invoeringswet Omgevingswet). Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden, zal het bestemmingsplan deel uitmaken van het omgevingsplan (artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet). Ook bij een eventuele beroepsprocedure blijft het oude recht van toepassing (artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet).

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan waaraan de toekomstige aanvragen voor omgevingsvergunningen kunnen worden getoetst en de nieuwbouw kan worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording voorzien van een passende reactie.

Er zijn drie zienswijzen ingediend die in de Nota van beantwoording zijn samengevat en zijn beantwoord. Deze leiden niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ook ambtelijke aanpassingen. De ambtelijke aanpassingen leiden er toe dat het bestemmingsplan 'gewijzigd' moet worden vastgesteld. Het gaat om de volgende aanpassingen:

In de verbeelding:

- het aanpassen van het maximale woningaantal van 36 naar 35.

In de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom zijn de volgende punten aangepast:

- Een actuele AERIUS- berekening van d.d. 22-1-2024
- De beschikking Wet natuurbescherming-Soortenbescherming d.d. 14-8-2023
- Het nieuwe parkeerbeleid en de parkeernota van december 2023 is verwerkt in paragraaf 4.2,
- Het totale woningaantal van fase 2 is aangepast van 80 naar 79.
- Wijzigingen van redactionele, opmaak technische en ondergeschikte aard.

2.1 Voor het plangebied is een passende bestemmingsplanregeling opgenomen.

Om de herontwikkeling van het gebied juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een partiële bestemmingsplanherziening nodig met een passende planologische regeling. In het voorliggende bestemmingsplan 'Graaf Janlaan fase 2, Hillegom' wordt de bouw van 79 woningen mogelijk gemaakt.

2.2 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

In het voorliggende bestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom is de ontwikkeling getoetst aan het geldende beleid en aan verschillende milieuaspecten. Deze toetsing levert geen belemmeringen op voor het plan; daarmee is het plan ruimtelijk uitvoerbaar.

3.1 Op grond van artikel 6.12, tweede lid, 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 verordening.

Kanttekeningen

Op grond van artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wro dient de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van ter inzagelegging te beslissen op vaststelling van het bestemmingsplan. Deze termijn is met redenen niet gehaald. Echter, de gemeenteraad blijft na deze termijn nog steeds bevoegd om het besluit te nemen.

Financiële consequenties

De ontwikkeling vindt plaats op eigen kosten en risico van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In de eerstvolgende bestuursrapportage worden de uit de anterieure overeenkomst voortvloeiende baten en lasten geraamd.

Aanpak, uitvoering en participatie

De berichtgeving over het bestemmingsplan en de beroepstermijn worden na het besluit gepubliceerd in de Hillegommer, het Gemeentebled en op de website van de gemeente Hillegom. Degene die een zienswijze hebben ingediend, worden schriftelijk geïnformeerd over hun reactie en de beroepstermijn. Gedurende de termijn waarin het bestemmingsplan ter inzage ligt, bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tegelijk met het bestemmingsplan zal ook het besluit hogere waarde geluid ter inzage worden gelegd. De omwonenden en raadsleden zijn uitgenodigd geweest voor een informatiebijeenkomst die op 12 april 2021 is gehouden.

Duurzaamheid

Bij het ontwerpen van de nieuwe woningen moet rekening worden gehouden met het wettelijke kader (zoals het Bouwbesluit) en met de Omgevingsvisie Hillegom, zoals de vereiste streefwaarden GPR-gebouw. De gemaakte afspraken zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel is alleen van toepassing op de gemeente Hillegom.

Urgentie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Inleiding

Bijlagen en achtergrondinformatie

Bijlage 1. Bestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom-Toelichting

Bijlagen bij de toelichting:

- Bijlage 1.1 Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 1.2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 1.3 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 1.4 Natuurtoets
- Bijlage 1.5 Nader onderzoek soortenbescherming
- Bijlage 1.6 Stikstofberekening (AERIUS)
- Bijlage 1.7 Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek archeologie
- Bijlage 1.8 Analyse beschaduwïng
- Bijlage 1.9 Nota van beantwoording vooroverleg en inspraak
- Bijlage 1.10 M.e.r. beoordelingsbesluit
- Bijlage 1.11 Nota van beantwoording zienswijzen
- Bijlage 1.12 Beschikking Wet natuurbescherming-soortenbescherming

Bijlage 2. Bestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom-Regels

Bijlage bij de regels:

- Bijlage 2.1 Staat van bedrijfsactiviteiten BP Centrum

Bijlage 3. Bestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom-Verbeelding

Namens het college van Hillegom,

Dhr. M. Witkamp
Secretaris

Dhr. A. van Erk
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 20 februari 2024 met als onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. De Nota van beantwoording Graaf Janlaan fase 2, Hillegom vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom (met identificatienummer NL.IMRO.0534.bpgraafjanInfase2-va01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.
3. 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 maart 2024,

Mevr. Y. Hermans
Griffier

Dhr. A. van Erk
voorzitter