



### Wonen, nu en in de toekomst

---

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-24-354232

Datum collegevergadering: 27 februari 2024

datum raadsvergadering: 28 maart 2024

agendapunt: 10

portefeuillehouder: A. de Jong en K. Hoekstra

behandelend ambtenaar: S. Eringa, G. Maat, T.Aandewiel en H. Holverda

emailadres: s.eringa@hltsamen.nl,  
t.aandewiel@hltsamen.nl,  
h.holverda@hltsamen.nl

telefoon: 14 0252

---

### Wij stellen voor:

1. Kennis te nemen van de uitkomsten van het onderzoek waartoe opdracht is gegeven in de Startnotitie Wonen, nu en in de toekomst.
2. De uitkomsten van het onderzoek en woningbouwontwikkelingen 'Wonen, nu en in de toekomst' in te zetten als onderlegger / basis voor het actualiseren van het Omgevingsbeleid, het nieuwe Woonprogramma, de planvorming van woningbouwontwikkelingen en overleggen met partners en initiatiefnemers.
3. Aan het college opdracht te geven om met de Provincie Zuid-Holland in gesprek te gaan om tijdelijke ontheffing te verkrijgen voor de realisatie van een asielopvanglocatie voor 135 personen in het kader van de Spreidingswet in combinatie met betaalbare tijdelijke flexwoningen voor verschillende aandachtsgroepen (met name Hillegomse starters, spoedzoekers, statushouders en Oekraïners) in het buitengebied (locatie Pastoor slaan Zuid op circa 2,5 – 3 hectare van in totaal 22).

---

### Inleiding

In de periode van september 2023 tot en met februari 2024 is invulling gegeven aan de Startnotitie Wonen, nu en in de toekomst. Dit is gebeurd door het uitvoeren van een woningbehoefteonderzoek, locatieonderzoek en het opstellen van een woningbouwkalender voor korte, middellange en lange termijn. Daarnaast is onlangs de Spreidingswet in de Eerste Kamer vastgesteld. De gemeente Hillegom staat voor de opgave om voor minimaal 5 jaar een asielopvanglocatie voor 135 personen te realiseren.

## **Bestaand kader en context**

- Coalitieakkoord Hillegom 'Met trots vooruit' 2022-2026
- Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom
- Maatschappelijke Agenda Hillegom
- Ambitiedocument Wonen Welzijn Zorg
- Woonprogramma Hillegom
- Regionale Realisatieagenda (Woondeal) Holland Rijnland / Provincie Zuid-Holland met Hugo de Jonge
- Regionale Woonagenda Holland Rijnland
- Huisvestingsverordening Holland Rijnland
- Brief van Hugo de Jonge 'water en bodem sturend'
- Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland
- Regionale Energiestrategie 1.0
- Regionale Mobiliteitsvisie
- Mobiliteitsplan Hillegom
- Lokale Energietransitie
- Transitievisie Warmte
- Strategische Agenda Ruimte Duin- en Bollenstreek
- Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek
- Spreidingswet

## **Beoogd effect**

Het doel is om tot 2030 (middellange termijn) een inhaalslag te maken door het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor verschillende aandachtsgroepen (met name Hillegomse starters, spoedzoekers, statushouders en Oekraïners in het buitengebied (Pastoorslaan Zuid).

Daarnaast is het doel om te voldoen aan de opdracht voortkomend uit de Spreidingswet door het realiseren van een asielopvanglocatie voor 135 personen op deze locatie.

## **Argumenten**

*1.1 De uitkomsten van het onderzoek geven in voldoende mate inzicht in de woningbouwopgave en locaties voor de korte, middellange en lange termijn.*

*2.1 De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek en de Woningbouwkalender geven input voor het actualiseren van de Omgevingsvisie, het opstellen en/of wijzigen van Omgevingsplan en het opstellen van een Omgevingsprogramma en een Woonprogramma etc.*

*Uit het onderzoek blijkt dat er een acuut kwalitatief tekort is van 400 betaalbare (sociale) woningen op de korte en middellange termijn tot 2030 voor verschillende aandachtsgroepen (met name Hillegomse starters, spoedzoekers, statushouders en Oekraïners). Met het realiseren van tijdelijke flexwoningen is dit acuut tekort voor de komende 15 jaar goed op te vangen. Wij gaan ervan uit dat het kwalitatieve tekort na 2030 binnenstedelijk gerealiseerd kan worden en de tijdelijke flexwoningen kunnen worden verwijderd.*

*3.1 Opvang van asielzoekers (135 personen) op basis van Spreidingswet.*

*3.2 Uit het onderzoek blijkt dat binnenstedelijk (BSD) geen geschikte locaties voor extra sociale grootschalige (flex)woningbouw tot 2030 beschikbaar en/of realiseerbaar zijn.*

Transformatie van bedrijventerreinen naar woon-werkgebieden en grote locaties voor binnenstedelijke (BSD) ontwikkeling zijn niet mogelijk te maken voor 2030. Bovendien is bij transformatie van bedrijventerreinen het toevoegen van extra sociale woningbouw financieel niet haalbaar. Daarnaast is het op basis van de Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom belangrijk, dat de realisatie van woningbouw binnenstedelijk (BSD) niet ten koste gaat van een gezonde en veilige leefomgeving met aandacht voor sociale cohesie en klimaatbestendigheid.

*3.3 Pastoorslaan Zuid is de meest geschikte buiten stedelijke locatie voor het realiseren van betaalbare, tijdelijke (flex)woningen voor de middellange termijn (tot en met 2030).*

Deze reservelocatie Pastoorslaan Zuid voor woningbouw is opgenomen in de Structuurvisie Hillegom 2008 op basis van een locatieonderzoek. Vervolgens is deze reservelocatie opgenomen in de ISG (2016) en de Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom (2018).

In de Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland (ROA) is mogelijke woningbouw rondom het NS-station Hillegom op de kaart aangegeven, om het openbaar vervoer zo veel mogelijk te benutten.

Uit het recent uitgevoerde globale locatieonderzoek blijkt, dat de locatie Pastoorslaan Zuid het meest geschikt is voor de realisatie van betaalbare (flex)woningen, omdat het dicht gelegen is bij voorzieningen in Hillegom en het NS-station.

In totaal is de Pastoorslaan Zuid locatie 22 hectare, waarvan circa 2,5-3 hectare nodig is voor de tijdelijke flexwoningen en de asielopvanglocatie. De exacte locatie zal nog onderzocht worden. Het gaat om circa 300 flexwoningen voor de aandachtsgroepen (met name Hillegomse starters, spoedzoekers, statushouders en Oekraïners) en circa 100 woonunits voor de asielopvanglocatie. Deze locaties zijn eerder al opgegeven bij Liander.

### **Kanttekeningen**

*3.1 Toestemming van Provincie Zuid-Holland is noodzakelijk, vanwege strijdigheid Provinciale Omgevingsbeleid.*

*3.2 Bij het realiseren van tijdelijke flexwoningen is de doorlooptijd moeilijk in te schatten. De doorlooptijd voor een omgevingsvergunning voor een tijdelijk bouwwerk is acht weken, maar de voorbereidingstijd is vanwege het onderzoek en inspraak langer.*

*3.3 De tijdelijke termijn voor het realiseren van flexwoningen is 15 jaar. Qua exploitatie is dit niet altijd haalbaar.*

*3.4 Medewerking van zowel de Provincie Zuid-Holland, de eigenaar als de initiatiefnemer en/of Woonstichting Stek en het COA is nodig.*

### **Financiële consequenties**

Voor het vervolgtraject -middels de Tussenrapportage 2024- een krediet beschikbaar te stellen voor verdere personele inzet en participatie van circa 50.000 euro.

### **Aanpak, uitvoering en participatie**

Allereerst is overleg met de Provincie Zuid-Holland nodig over de locatie voor tijdelijke flexwoningen en asielopvanglocatie in het buitengebied. Bovendien is overleg nodig met de 4 ISG gemeenten over tijdelijk gebruik van bollengrond voor flexwoningen en asielopvanglocatie.

De voorgestelde locatie is in handen van verschillende grondeigenaren, waardoor er eerst (financiële) overeenstemming plaats zal moeten vinden over de inzet van de gronden. Met de GOM is overleg nodig over bollengrondcompensatie waarbij de grond na een tijdelijke gebruik voor flexwoningen en/of asielopvanglocatie terug gebracht kan worden naar bollengrond.

Na een haalbaarheidsonderzoek kan de initiatiefnemer/exploitant/woonstichting Stek een tijdelijke omgevingsvergunning aanvragen. Vanuit de Omgevingswet is het een voorwaarde dat er vooraf participatie met de omgeving plaatsvindt. De bouw van flexwoningen kan gerealiseerd worden met een omgevingsvergunning voor een tijdelijk bouwwerk. De termijn van tijdelijkheid moet bij aanvraag worden aangetoond en mag niet meer bedragen dan 15 jaar. Het plan hoeft niet te voldoen aan de nieuwbouweisen, het Omgevingsplan of Omgevingsvisie. Er zal financiële haalbaarheid moeten worden aangetoond voor de ontwikkeling en exploitatie van de flexwoningen voor een duur van 15 jaar.

Pas na ontheffing door de Provincie wordt voor het vervolgproces een communicatie- en participatieplan opgesteld, voorafgaand aan de uitvoering. Dit gaat in nauw overleg met de betreffende samenwerkingspartners.

### **Duurzaamheid**

Er is aandacht voor klimaat adaptief en Co2-neutraal bouwen.

### **Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)**

Alleen op Hillegom van toepassing.

### **Urgentie**

Er is een voorkeur voor een besluit van de raad op de voorgestelde datum van 28 maart. Dit zodat we het overleg met de provincie zo spoedig mogelijk kunnen starten en kunnen voldoen aan de acute woningbouwbehoefte voor de genoemde aandachtsgroepen en de Spreidingswet.

### **Evaluatie**

Niet van toepassing

### **Bijlagen en achtergrondinformatie**

1.1 Presentatie van de onderzoeksuitkomsten door Companen en KuiperCompagnons.

1.2 Woningbouwkalender tot en met 2030.

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 met als onderwerp **Wonen, nu en in de toekomst**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet.

### **besluit:**

1. Kennis te nemen van de uitkomsten van het onderzoek waartoe opdracht is gegeven in de Startnotitie Wonen, nu en in de toekomst.
2. De uitkomsten van het onderzoek en woningbouwontwikkelingen 'Wonen, nu en in de toekomst' in te zetten als onderlegger / basis voor het actualiseren van het Omgevingsbeleid, het nieuwe Woonprogramma, de planvorming van woningbouwontwikkelingen en overleggen met partners en initiatiefnemers.
3. Aan het college opdracht te geven om met de Provincie Zuid-Holland in gesprek te gaan om tijdelijke ontheffing te verkrijgen voor de realisatie van een asielopvanglocatie voor 135 personen in het kader van de Spreidingswet in combinatie met betaalbare tijdelijke flexwoningen voor verschillende aandachtsgroepen (met name Hillegomse starters, spoedzoekers, statushouders en Oekraïners) in het buitengebied (locatie Pastoor slaan Zuid op circa 2,5 – 3 hectare van in totaal 22).

Aldus besloten in de raadsvergadering van 28 maart 2024,

Mevr. Y. Hermans  
Griffier

Dhr. A. van Erk  
voorzitter