



Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststelling bestemmingsplan Jozefpark Hillegom

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-19-099925

datum voorstel: 26 november 2019

datum collegevergadering: 17 december 2019

datum raadsvergadering: 23 januari 2020

agendapunt: 0

portefeuillehouder: Karin Hoekstra

behandelend ambtenaar: Fariq Ishaak

e-mailadres: f.ishaak@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. De beantwoording van de ingebrachte zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Jozefpark Hillegom vast te stellen.
 2. Het bestemmingsplan Jozefpark Hillegom met identificatienummer NL.IMRO.0534.BPJozefpark-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Jozefpark Hillegom.
 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

Sinds het voorjaar van 2017 zijn een ontwikkelende partij en de gemeente Hillegom gezamenlijk aan het werk om de locatie Jozefpark te herontwikkelen. Het gaat om de kerk, de pastorie, de Jozefschool, het zusterhuis en een nieuw appartementencomplex ten zuidoosten van het zusterhuis en het openbare gebied ertussen. Nadat op 3 juli 2018 het college een besluit heeft genomen over de stedenbouwkundige visie voor deze locatie en heeft gekozen voor variant 3, het 'optimaal parkmodel', is er op 4 oktober 2018 een participatieavond geweest voor omwonenden en belangstellenden. Het college heeft op 12 februari jl. vervolgens besloten om kennis te nemen van de, naar aanleiding van die avond, ingebrachte reacties en besloten dat er vooralsnog geen aanleiding was om de plannen daarop te herzien. Een verslag van de inloopavond inclusief beantwoording van de reacties op de inloopavond is met de omgeving zoals aangekondigd gedeeld op de website van de ontwikkelaar en die van de gemeente.

De ontwikkelaar heeft op basis van de voornoemde variant 3 een stedenbouwkundig bureau ingeschakeld om het benodigde bestemmingsplan op te stellen. Er is vervolgens vooroverleg geweest met de vooroverlegpartners over het voorontwerpbestemmingsplan. Dit vooroverleg gaf geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Van 28 augustus tot en met 8 oktober jl. heeft het ontwerpbestemmingsplan Jozefpark

Hillegom ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan. Deze leiden deels tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ambtshalve enkele (tekstuele) aanpassingen gedaan.

Bestaand kader en context

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Elsbroek. Dit bestemmingsplan voorziet weliswaar in een maatschappelijke functie, maar niet-zorg gerelateerd en voorziet ook niet in de geplande woningbouw. Er is daarom een nieuw juridisch-planologisch kader nodig om de geplande herontwikkeling mogelijk te maken.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is het mogelijk maken van de voorgestane herontwikkeling van de locatie Jozefpark door middel van vaststelling van het bestemmingsplan Jozefpark Hillegom.

Argumenten

1.1 De ingebrachte zienswijze zijn voorzien van een passende beantwoording.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen binnengekomen. In paragraaf 7.2 van het bestemmingsplan worden deze zienswijzen als volgt beantwoord.

Zienswijze 1

De indiener spreekt diens zorg uit over het mogelijk verdwijnen van de fietsverbinding Leidsestraat naar de Monseigneur van Leeuwenlaan. Verzocht wordt om de doorsteek open te houden.

Reactie gemeente:

De gemeente is net als de indiener van mening dat dit een belangrijke fietsroute is en dat deze doorsteek behouden moet blijven. In de nu voorliggende plannen blijft deze dus ook behouden. Om dit kracht bij te zetten en te verduidelijken, wordt de fietsroute ook duidelijk bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Zienswijze 2

In deze zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen het bestemmen van de strook groen (tuin) tussen de kerk, de toren, de pastorie en de weg als "Maatschappelijk". Indiener van de zienswijze geeft aan dat dit altijd een groene strook (tuin) is geweest en dat dit behouden dient te blijven. Tevens staat binnen deze strook een bijzondere boom die ook nog eens is voorgedragen door de Vrienden van Oud Hillegom voor de monumentale bomenlijst. Het verzoek is deze strook als "Groen" te bestemmen.

Reactie gemeente:

In het nu nog vigerende bestemmingsplan "Elsbroek" uit 2012 geldt voor de gronden behorende bij de kerk, pastorie, zusterhuis en school de bestemming "Maatschappelijk" (zie 2.3 Vigerend bestemmingsplan). Binnen deze bestemming zijn ook parkeervoorzieningen, groenstroken, paden en tuinen mogelijk. In dit voorliggende bestemmingsplan is de maatschappelijke bestemming overgenomen. Planologisch is er derhalve geen sprake van een wijziging van de bestemming en de mogelijkheden hierbinnen. Voor wat betreft de genoemde waardevolle boom kan opgemerkt worden dat deze behouden blijft in het nieuwe inrichtingsplan. De daarnaast staande boom zal wel gekapt moeten worden ten behoeve van de herinrichting van het terrein. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze, heeft de gemeente contact gehad met de indiener. Hieruit blijkt dat de indiener geen bezwaren heeft tegen het kappen van de naast de waardevolle

boom staande boom. Geconcludeerd kan worden dat de ingebrachte zienswijze en het bestemmingsplan niet met elkaar in strijd zijn.

Conclusie

De ingebrachte zienswijzen hebben deels geleid tot een aanpassing van de verbeelding door de fietsverbinding ook als Verkeer-Verblijfsgebied te bestemmen. De overige ingebrachte punten leiden niet tot aanpassing.

2.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.

De kerk, de pastorie, de Jozefschool, het zusterhuis, het gebouw van Crescendo en het openbare gebied ertussen worden herontwikkeld. De gebouwen van de kerk, de pastorie en het zusterhuis zullen blijven bestaan, maar zullen worden aangepast en gebruikt ten behoeve van zorg gerelateerd wonen. Het gebouw van de Jozefschool zal deels worden gesloopt (aanbouw). Hiervoor komen 12 appartementen en 8 eengezinswoningen terug. Het gebouw van Crescendo wordt gesloopt en hier komt een complex van 29 appartementen voor terug. Het park zelf wordt heringericht, zodat de belevingswaarde ervan kan worden vergroot. Om deze herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

2.2 De ontwikkeling past binnen bestaand beleid en regelgeving.

De ontwikkeling Jozefpark is getoetst aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan milieuwet- en regelgeving. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan. Wel is door de Omgevingsdienst West-Holland in mandaat namens het college van burgemeester en wethouders van Hillegom een ontheffing verleend in het kader van de Wet geluidhinder vanwege geluid van het wegverkeer ten opzichte van de nieuwe woonzorgeenheden. Uit de benodigde milieutoets is daarnaast gebleken dat er geen milieueffectrapportage nodig is.

2.3 Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen gedaan.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele (tekstuele) aanpassingen doorgevoerd in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. De belangrijkste aanpassing betreft de benodigde Aerius-berekening om de stikstofdepositie voor het plan te verantwoorden. Er is met deze verantwoording voldoende aangetoond dat het plan geen significant negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

3.1 Op grond van artikel 6.12 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 ordening.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiële consequenties

Het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken is voor rekening geweest van de initiatiefnemer. De bijbehorende kosten, namelijk advieskosten en ambtelijke kosten van de ruimtelijke procedure, worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Het gehele kostenverhaal inclusief een overeenkomst ten aanzien van planschade is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Onderdeel van deze overeenkomst is de bijdrage van de gemeente van € 600.000 ten behoeve van de realisatie van dit plan waarvoor de gemeenteraad op 12 december 2019 krediet heeft verleend.

Aanpak, uitvoering en participatie

Op 4 oktober 2018 heeft de ontwikkelaar een inloopavond voor de omwonenden georganiseerd. Deze was zeer drukbezocht en er zijn diverse reacties achtergelaten. De beantwoording van deze reacties is daarna zoals aangekondigd, gedeeld met de indieners via de website van de ontwikkelaar en die van de gemeente. Tijdens de ontwerpfase heeft eenieder zienswijzen kunnen inbrengen op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen ingebracht, welke deels hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn met de beantwoording de zorgen op alle punten van de zienswijzen weggenomen.

Duurzaamheid

Het plan is afgezet tegen de duurzaamheidsuitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie Hillegom 2030. De groene omgeving draagt verder bij aan de ecologische kwaliteit en waterhuishouding in het gebied.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel is alleen van toepassing op de gemeente Hillegom.

Urgentie

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

Bestemmingsplan Jozefpark Hillegom

namens het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. C.B. Baauw
secretaris

A. van Erk
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het collegebesluit van 17 december 2019 met als onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Jozefpark Hillegom,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. De beantwoording van de ingebrachte zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Jozefpark Hillegom vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Jozefpark Hillegom met identificatienummer NL.IMRO.0534.BPJozefpark-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Jozefpark Hillegom.
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 23 januari 2020,

drs. P.M. Hulspas-Jordaan
Griffier

A. van Erk
voorzitter