



Vaststelling bestemmingsplan Sizo terrein, Hillegom

aan:	de raad van de gemeente Hillegom
zaaknummer:	Z-22-261147
Datum collegevergadering:	19 december 2023
datum raadsvergadering:	1 februari 2024
agendapunt:	11
portefeuillehouder:	Mevr. C.J. Hoekstra
behandelend ambtenaar:	Lars Westman
emailadres:	l.westman@hlsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. De nota van beantwoording zienswijzen, tevens nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Sizo terrein, Hillegom' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Sizo terrein, Hillegom' met identificatienummer NL.IMRO.0534.BpSizoTerrein-VA01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.
3. De Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

In het noorden van de gemeente Hillegom ligt het plangebied dat bekend staat als het Sizo terrein. Vroeger lagen hier de sportvelden van voetbalvereniging Sizo. Nu wordt hier een nieuwe woonwijk ontwikkeld door de ontwikkelcombinatie V.O.F. Sizo Ontwikkeling (Timpaan en UBA). In 2019 is hiervoor een aanbestedingsprocedure doorlopen en in 2020 een koop- en realisatieovereenkomst gesloten met V.O.F. Sizo Ontwikkeling. Voor het realiseren van de sociale huurwoningen is in 2023 een apart addendum getekend tussen V.O.F. Sizo en de gemeente Hillegom.

Het plan bestaat uit 309 woningen: 147 vrije sector koopwoningen, 136 betaalbare koopwoningen en 26 sociale huurwoningen. De nieuwe wijk wordt een groene en duurzame woonwijk. De woningen krijgen de uitstraling van een modern tuindorp. Dit sluit aan op de naastgelegen wijk 'Patrimonium' en het dorpse karakter van Hillegom. Het plan past niet binnen de huidige bestemming (recreatie) en bouwmogelijkheden van het gebied. Om op de locatie woningbouw mogelijk te maken, is daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Bestaand kader en context

- Gunning V.O.F. Sizo Ontwikkeling door Gemeente Hillegom d.d. 21-06-2019;
- Collegebesluit d.d. 14-07-2020 vaststellen Koop- en Realisatieovereenkomst Sizo terrein;
- Collegebesluit d.d. 20-07-2021 vaststellen gunning realisatie sociale huurappartementen op Sizo terrein aan Timpaan;
- Overeenkomstig artikel 3.1.1. Bro zijn bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan de wettelijke vooroverlegpartners betrokken en is de gelegenheid gegeven een reactie op het plan kenbaar te maken.
- Publicatie d.d. 05-07-2022 in het Gemeenteblad, de Hillegommer en de gemeentelijke website waarin de vooraankondiging op grond van artikel 1.3.1 Bro bekend is gemaakt dat een bestemmingsplan wordt voorbereid ten aanzien van dit project.
- Collegebesluit d.d. 20-06-2023 vaststellen addendum Koop- en Realisatieovereenkomst Sizo terrein.
- Collegebesluit d.d. 01-08-2023 in procedure brengen ontwerpbestemmingsplan 'Sizo terrein, Hillegom'
- Publicatie d.d. 15-08-2023 in het Gemeenteblad, de Hillegommer en de gemeentelijke website betreffende het ter inzage gaan van het ontwerpbestemmingsplan 'Sizo terrein, Hillegom'
- De gemeenteraad is op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag voor het vaststellen van bestemmingsplannen;

Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Sizo terrein, Hillegom' wordt de volgende stap gezet in het realiseren van de nieuwe woonwijk op het voormalig Sizo terrein, die goed aansluit op de bestaande naastgelegen wijk Patrimonium. Hierdoor kan het woningaanbod in Hillegom worden uitgebreid met daarin een aanzienlijk deel betaalbare koopwoningen en 26 sociale huurwoningen. Het plan levert daarmee een substantiële bijdrage aan het Woonprogramma van de gemeente Hillegom.

Argumenten

1.1. Met de nota van beantwoording zienswijzen krijgen de indieners een antwoord op hun zienswijze.

In totaal zijn 5 schriftelijke zienswijzen ingediend, waarvan er naderhand 2 zijn ingetrokken na overleg met de betreffende indieners. In de nota van beantwoording zienswijzen zijn alle in stand gehouden zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen en of aan te vullen. De aanpassingen en/of aanvullingen staan vermeld in de nota van beantwoording zienswijzen.

2.1 Het bestemmingsplan 'Sizo terrein, Hillegom' voorziet in een nieuwe bestemming voor 147 vrije sector koopwoningen, 136 betaalbare koopwoningen en 26 sociale huurwoningen met bijbehorende voorzieningen.

Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de voorgenomen woningen te kunnen realiseren. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en het gemeentelijk beleid. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan getoetst aan regionaal, provinciaal en rijksbeleid en aan verschillende milieuaspecten. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan. Ook de adviezen uit het wettelijk vooroverleg zijn opgevolgd.

2.2 *Het plan is passend binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie Heerlijk Hillegom.*

De planlocatie is gelegen binnen het deelgebied 'Heerlijke woonplaats'. Ambities die aan dit deelgebied zijn gekoppeld zijn: het behouden en versterken van het dorpse karakter; nieuwbouw binnenstedelijk realiseren; het verduurzamen en kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad; het bevorderen van de gezondheid; het versterken van de sociale cohesie; het zorg dragen voor toekomstbestendige voorzieningen; het behoud en verbeteren van het woon- en leefklimaat. Dit plan draagt bij aan verschillende ambities. Zo is de locatie van de voormalige sportvelden waar nieuwbouw gewenst is, binnenstedelijk. De woonwijk wordt daarnaast ingericht als tuindorp. Het groene karakter en de architectuur van een tuindorp versterkt het dorpse karakter van Hillegom. Het groene karakter stimuleert de bewoners in de wijk tot bewegen waardoor de gezondheid bevordert wordt. Bovendien sluit het plan ook aan op de ambitie om de sociale cohesie te versterken. Zo worden er in dit plan verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen gerealiseerd, waarvan een groot deel in de betaalbare koop ontwikkeld wordt. Het realiseren van een gemengde wijk voor verschillende doelgroepen, die aansluit op de bestaande wijk Patrimonium, draagt bij aan het bevorderen van de sociale cohesie. Daarnaast is door vanuit het plan een investering gedaan om de bestaande speeltuin in Patrimonium op te knappen. Hiermee wordt deze speeltuin toekomstbestendig en een ontmoetingsplek voor bewoners uit het Patrimonium en de nieuwe wijk.

2.3 *Voorliggend plan draagt bij aan de lokale en regionale woningbouwopgave.*

Tot 2030 ligt er voor Hillegom en de regio Holland Rijnland een forse nieuwbouwopgave. Om te voorzien in deze opgave is de realisatie van woningbouw noodzakelijk. Het toevoegen van maximaal 309 woningen (waaronder 136 betaalbare koopwoningen) levert een bijdrage aan het Woonprogramma Hillegom 2020 - 2024 en de Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2023, en daarmee ook aan de lokale en regionale nieuwbouwopgave.

2.4 *Door de ODWH is, namens uw college, een besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling genomen.*

Het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is van toepassing op dit plan, omdat dit plan wordt aangemerkt als activiteit D11.2 "Stedelijk ontwikkelingsproject" ingevolge de D-lijst, bijlage Besluit m.e.r. Dit vanwege de omvang van het plan ten opzichte van de huidige omvang van de bebouwing. Dit betekent dat een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit heeft plaatsgevonden. De bevoegdheid tot het nemen van dit besluit is gedelegeerd van de gemeenteraad naar de ODWH. Dit besluit dient te zijn genomen op het moment van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en dit besluit is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Om het m.e.r.-beoordelingsbesluit te kunnen nemen, diende een aangepaste AERIUS-berekening (stikstof) voor dit project te worden opgesteld inclusief de aanlegfase/bouwfase; dit naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarbij een streep is gezet door het gebruikmaken van de bouwvrijstelling ten aanzien van het aspect stikstofdepositie. Sindsdien is de AERIUS-berekening weer geactualiseerd, dit naar aanleiding van een geactualiseerde versie van de AERIUS Calculator die sinds november 2023 beschikbaar is gesteld.

- 3.1 *Met de Crisis- en herstelwet (Chw) wordt de beroepsprocedure versneld.*
Het toepassen van deze wet, wat mogelijk is vanaf 11 woningen, zorgt voor een versnelling en vereenvoudiging van de beroepsprocedure. Op grond van deze wet wordt bij het besluit vermeldt dat deze wet van toepassing is. Verder wordt bij de bekendmaking van het besluit vermeld dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en dat de beroepsgronden na de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Een pro forma bezwaar- of beroepsschrift is dus niet toegestaan en wordt niet ontvankelijk verklaard. Ook dient de Raad van State binnen 6 maanden een uitspraak te doen wanneer er een beroep wordt ingediend. De praktijk leert echter dat de Raad van State dit bij lange na niet haalt.
- 4.1 *Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.*
De kosten en onderzoeken voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is geborgd in de afgesloten Koop- en Realisatieovereenkomst.

Kanttekeningen

- 2.1 *Met het beoogde programma wordt niet volledig voldaan aan de gemeentelijke ambities zoals verwoord in het Woonprogramma 2020 - 2024.*
In 2019 is de aanbestedingsprocedure voor dit project gestart. In dit project is gekozen om meer betaalbare koopwoningen te realiseren dan destijds (en nu nog steeds) in het woonprogramma opgenomen. De wijk Patrimonium, welke grenst aan het Sizo terrein, bestaat bijna geheel uit sociale huurwoningen. Om een gedifferentieerde wijk op te bouwen heeft het college vooral ingezet op betaalbare koopwoningen op het Sizo terrein. Daarnaast was en is er binnen Hillegom een tekort aan betaalbare koopwoningen, met name voor koopstarters en/of woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dat laatste is tevens de reden geweest om voor deze ontwikkeling in te zetten op een fors aandeel betaalbare koopwoningen. Bij de aanbesteding heeft de gemeente Hillegom een verplicht woningbouwprogramma van 136 betaalbare koopwoningen voorgeschreven. Om specifiek te zijn:

- 32 x Appartement gestapeld koop 40 m2 GBO < € 100.000,00 V.O.N.
- 32 x Appartement gestapeld koop 60 m2 GBO < € 150.000,00 V.O.N.
- 32 x Appartement gestapeld koop 80 m2 GBO < € 200.000,00 V.O.N.
- 40 x Duplex gestapeld koop 100 m2 GBO < € 225.000,00 V.O.N.
- Alle prijzen zijn gebaseerd op prijspeil 2019 en worden jaarlijks geïndexeerd met de Prijsindex Nieuwbouw Koopwoningen (PKN) van het CBS.

Deze betaalbare koopwoningen maken 44% uit van het totaal aantal woningen in het plan. Met het grote aandeel aan betaalbare koopwoningen binnen dit plan wordt ook een kans geboden aan huurders van sociale huurwoningen in Hillegom, zoals bijvoorbeeld het naastgelegen Patrimonium, om mogelijk de stap zetten naar een betaalbare koopwoning. V.O.F. Sizo Ontwikkeling heeft aangegeven de betaalbare koopwoningen met voorrang te willen toewijzen aan huurders (van Stek) die een sociale huurwoning achterlaten. Op deze manier wordt de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd/bevorderd. V.O.F. Sizo Ontwikkeling is hierover in gesprek met de doorstroommanager van Stek.

Om ook sociale huurwoningen aan de bestaande voorraad toe te voegen is ten tijde van de aanbesteding een optie opgenomen voor het realiseren van 26 sociale huurwoningen. Hier is in voorliggend plan invulling aan gegeven en zijn in 2023

contractuele afspraken over gemaakt. In het plan zullen 26 sociale huurwoningen gerealiseerd worden, wat neerkomt op 8% van het totale programma.

Het Woonprogramma 2020 – 2024 streeft naar een percentage van 25% sociale huur en 35% betaalbare koopwoningen of middeldure huurwoningen. Hier wordt met bovenstaande motivering bij dit plan van afgeweken. Als naar de totale wijk, Sizo terrein plus Patrimonium samen, gekeken wordt dan bevat deze meer dan 25% sociale huurwoningen. Met de diversiteit aan woningen en de beoogde doorstroming wordt bijgedragen aan de ambities uit het gemeentelijke woonprogramma. Het totaal van 'sociale huur' in combinatie met 'betaalbare koop' bedraagt 52% van het totale programma.

Financiële consequenties

De financiële uitvoerbaarheid van dit plan is verzekerd. Voor dit project is in 2020 een Koop- en Realisatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Hillegom en V.O.F. Sizo Ontwikkeling. Hierin zijn de financiële afspraken en de bijbehorende grondverkoop vastgelegd. Daarnaast is er voor het plangebied een grondexploitatie vastgesteld. In de grondexploitatiebegroting is rekening gehouden met de financiële consequenties van dit voorstel. In de grondexploitatie zijn o.a. de plankosten opgenomen voor de ontwikkeling van de 309 woningen. De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd en door de raad vastgesteld. Het opstellen van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken zijn voor rekening van V.O.F. Sizo Ontwikkeling.

Aanpak, uitvoering en participatie

Vervolg aanpak

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit met het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl, in het Gemeenteblad, op de gemeentelijke website en in de Hillegommer. Hierna start de beroepsprocedure van zes weken. Gedurende deze termijn waarin alle besluiten met de daarbij behorende stukken ter inzage liggen bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer er geen beroep wordt ingediend is het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer er wel beroep wordt ingediend dan moet de uitspraak van de Raad van State worden afgewacht. De indieners van een zienswijze krijgen schriftelijk bericht van het raadsbesluit en de verdere procedure.

Participatie

Op 17 juli 2019 heeft er een eerste fysieke bijeenkomst plaatsgevonden naar aanleiding van de doorlopen aanbestedingsprocedure. Hierin zijn de conceptplannen voor de nieuwbouwwontwikkelingen op het Sizo terrein gepresenteerd aan omwonenden en ondernemers van omliggende bedrijven. Op 27 oktober 2020 heeft er een participatie webinar plaatsgevonden over de nieuwbouwwontwikkeling Tuindorp Hillegom. Voor deze participatieavond zijn de omliggende bewoners van de wijk Patrimonium, bedrijven aan het bedrijventerrein Horst en Daal en geïnteresseerden via de projectwebsite uitgenodigd om digitaal deel te nemen aan het webinar. Hierbij zijn de plannen opnieuw gepresenteerd en was er ruimte voor het stellen van vragen. Het plan is overwegend positief ervaren door de genodigden en de gestelde vragen gingen voornamelijk over de prijzen van de woningen en het verkoopproces. Op 14 juni 2021 heeft er een tweede participatie webinar plaatsgevonden over project Tuindorp Hillegom. Tijdens deze participatie zijn opnieuw de omliggende bewoners van de wijk Patrimonium, bedrijven aan het bedrijventerrein Horst en Daal en geïnteresseerden via de projectwebsite uitgenodigd. Aan hen is de mogelijkheid geboden om vragen te stellen en ideeën te delen. De gegeven

informatie is als zeer positief ervaren en bijna alle vragen gingen wederom over de prijzen van de woningen en het verkoopproces.

Met een aantal direct omwonenden zijn in de afgelopen jaren 1 op 1 gesprekken over het plan gevoerd.

Naast overleg met omwonenden en belanghebbenden is ook uitvoerig gesproken met de omliggende bedrijven. Naar aanleiding van de verkennende gesprekken kon er worden geconcludeerd dat er voor het gros van de bedrijven geen belemmering optreedt vanuit het beoogde plan en vice versa. Een aantal bedrijven was wel relevant om nader te beschouwen in het kader van het aanvullend akoestisch onderzoek. V.O.F. Sizo Ontwikkeling heeft het merendeel van deze gesprekken gevoerd maar ook namens de gemeente is gesproken met verschillende bedrijven over het plan. Uitgangspunt hierbij is altijd geweest dat de plannen de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet belemmeren.

Speeltuin De Kapertjes – Wijk Patrimonium

Deze woningbouwontwikkeling op het Sizo terrein heeft ook aanleiding gegeven om de speeltuin 'De Kapertjes' in de naastgelegen wijk Patrimonium, te vernieuwen. In 2021 tekenden de gemeente Hillegom, buurt- en speeltuinvereniging De Kapertjes en Woonstichting Stek overeenkomsten voor deze vernieuwing met nieuwe speeltoestellen en groen. V.O.F. Sizo Ontwikkeling heeft een financiële bijdrage hiervoor geleverd. De speeltuin is naast een plek voor de kinderen, ook een ontmoetingsplek voor de bewoners van de wijk Patrimonium en de toekomstige bewoners van de nieuwe wijk op het voormalig Sizo terrein. Voor de herinrichting van de speeltuin zijn er in 2022 verschillende ontwerpen gemaakt. Deze ontwerpen zijn voorgelegd aan de buurt- en speeltuinvereniging De Kapertjes en aan de omwonenden. Door hen is het definitieve ontwerp gekozen. De speeltuin is in het voorjaar van 2023 feestelijk geopend.

Duurzaamheid

Duurzaamheid en het klimaat staan hoog op de agenda. De minimale eisen waar ruimtelijke (her)ontwikkelingen aan dienen te voldoen is duurzaamheid conform de Bouwbesluit-eisen. De GPR-scores waar partijen naar streven voor nieuwbouw van woningen voldoen aan de GPR-normen die opgenomen zijn in de omgevingsvisie Heerlijk Hillegom en zijn op sommige onderdelen zelfs nog ambitieuzer. De woningen zullen geheel energieneutraal zijn. Tijdens de bouw van de woningen wordt er gestreefd naar circulariteit en het zo min mogelijk verspillen van materialen en grondstoffen.

Op het gebied van klimaatadaptatie wordt rekening gehouden met de verandering van het klimaat. Het plan bevat voldoende watercompensatie. Ook worden er droge beddingen gerealiseerd om water te kunnen opslaan bij extreme neerslag. Door middel van het behoud van bestaande groenstructuren en de realisatie van een parkstrook wordt ecologie in het plan geïntegreerd. Naast het versterken van de ecologische diversiteit draagt de parkstrook ook bij aan klimaatadaptatie. Door de wijk in te richten met veel groen wordt hittestress namelijk voorkomen. Er worden natuurvriendelijke oevers met een weelderig karakter gerealiseerd langs de watergangen die door het plangebied liggen. Door middel van nestkasten kunnen verschillende soorten aangetrokken worden zoals vleermuizen en vogels.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft betrekking op de gemeente Hillegom.

Urgentie

Deze ontwikkeling sluit aan op de grote behoefte naar extra betaalbare woningen en draagt bij aan de ambities vanuit het Woonprogramma van de gemeente Hillegom.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Nota van beantwoording zienswijzen, tevens nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Sizo terrein, Hillegom'.
2. Het bestemmingsplan 'Sizo terrein, Hillegom', bestaande uit:
 - Verbeelding
 - Regels
 - Toelichting
 - Bijlagen bij toelichting

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 19 december 2023 met als onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Sizo terrein, Hillegom

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

1. De nota van beantwoording zienswijzen, tevens nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Sizo terrein, Hillegom' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Sizo terrein, Hillegom' met identificatienummer NL.IMRO.0534.BpSizoTerrein-VA01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.
3. De Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan.
4. 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 1 februari 2024,

Mevr. Y. Hermans
Griffier

Dhr. A. van Erk
voorzitter