

Wensen- en bedenkingenprocedure Mauritslaan

aan:	de raad van de gemeente Hillegom
zaaknummer:	Z-23-346301
Datum collegevergadering:	19 augustus 2025
datum raadsvergadering:	25 september 2025
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Dhr. M. Roelofs
behandelend ambtenaar:	Fariq Ishaak
emailadres:	f.ishaak@hltsamen.nl
programma:	Leefomgeving

Wij stellen voor:

1. Voor het plan Mauritslaan af te zien van het indienen van wensen en bedenkingen.
-

Inleiding

Stek is eigenaar van de vier appartementenblokken Mauritslaan 7 t/m 93. De ontwikkeling die hier voorligt, betreft de sloop van deze blokken met 44 sociale huurappartementen en de bouw van 88 nieuwe sociale huurappartementen die voldoen aan de huidige kwaliteits- en duurzaamheidseisen.

Dit plan is strijdig met het huidige omgevingsplan, omdat door de gewijzigde planopzet de nieuwe gebouwen niet meer passen binnen de in het omgevingsplan geldende bouwvlakken en de nieuwe bouwhoogten hoger zijn dan 9 meter. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een aanvraag omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. De gemeenteraad heeft adviesrecht over deze BOPA-aanvraag, omdat het plan meer dan 50 woningen bevat.

Uit een eerste toetsing van de plannen blijkt dat het college positief staat tegenover de ontwikkeling. Met dit raadsvoorstel wordt voorgelegd of er wensen en bedenkingen zijn en wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de inhoud van het project en de komende aanvraag.

Het college stelt voor dat de raad kennisneemt van en instemt met het voorgenomen positieve standpunt van het college en geen wensen en bedenkingen aan het college ter kennis brengt.

Bestaand kader en context

De bestaande sociale huurwoningen en het perceel Mauritslaan 7 t/m 93 zijn eigendom van Stek. Gezien de grote behoefte aan meer betaalbare woningen en de prestatieafspraken wil Stek ook deze woningen vernieuwen en het woningbestand uitbreiden.

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is het informeren van de gemeenteraad over het planvoornemen voor de Mauritslaan en het ophalen van eventuele wensen en bedenkingen.

Argumenten

1.1 Het plangebied is in de omgevingsvisie Heerlijk Hillegom opgenomen als Heerlijke Woonplaats.

Dit betekent dat het gebied als geschikt wordt beschouwd voor woningbouw en het plan sluit hiermee goed aan bij de gemeentelijke lange termijnstrategie om meer woningbouw binnen de dorpskern te realiseren. Daarbij komt dat dit plan juist meer groen en kwaliteit in de openbare ruimte met zich meebrengt door een ruime stedenbouwkundige opzet.

1.2 Het project is opgenomen in de woningbouwkalender die tijdens de raadsvergadering van 28 maart 2024 is besproken.

De woningbouwkalender geeft een overzicht van de lopende en toekomstige woningbouwprojecten in de gemeente Hillegom. Het project sluit aan bij de doelen van de kalender en draagt bij aan het realiseren van de benodigde woningen in de regio.

1.3 Er is bindend adviesrecht van toepassing.

De gemeenteraad heeft het bindend adviesrecht wanneer voor dit plan een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, omdat het plan meer dan 50 woningen bevat (volgens raadsbesluit 'Adviesrecht van de raad Hillegom in het kader van de Omgevingswet, 27 mei 2021).

Met dit raadsvoorstel wordt voorgelegd of er wensen en bedenkingen zijn en wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de inhoud van het project en de komende aanvraag.

1.4 Het plan levert een belangrijke bijdrage in verband met de woningbouwopgave.

Gezien de dringende behoefte aan betaalbare woningen, waaronder sociale huurwoningen, levert het plan Mauritslaan op lokaal niveau een belangrijke bijdrage.

Kanttekeningen

2.1 Overleg met Stek loopt nog over uitsluitend sociale huurwoningen en de optie om 9 woningen daarvan te realiseren in de middeldure huur.

De 88 appartementen zijn momenteel allemaal sociale huurwoningen, maar Stek wil graag de optie open houden om 9 daarvan te realiseren in de middeldure huur.

Als gevolg van aanpassingen aan de begane grondlaag ten behoeve van een betere aansluiting met de openbare ruimte vallen de appartementen op de bovenste verdieping op elk blok in het meeste actuele onderwerp groter uit. Deze bedragen nu ongeveer 83 m². Het college staat niet onwelwillend tegenover dit initiatief.

Financiële consequenties

Voor dit project zal een anterieure overeenkomst gesloten worden tussen de gemeente Hillegom en de initiatiefnemer zodat de financiële uitvoerbaarheid van het plan is verzekerd. In de anterieure overeenkomst is onder andere een vergoeding voor de gemeentelijke plankosten opgenomen. Naar verwachting dekt deze vergoeding alle te maken kosten in het kader van dit project. Het opstellen van de BOPA-aanvraag en de daarbij behorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Juridisch kader

De juridische grondslag voor de BOPA is de vergunningplicht in artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet. Daar wordt bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten.

In dit geval wordt aan de raad gevraagd of hij wensen en bedenkingen heeft, omdat op het plan Mauritslaan bindend adviesrecht van toepassing is op basis van:

- de Omgevingswet, artikel 16.15a, lid b, onder 1: De gemeenteraad kan gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten aanwijzen waarbij zijn advies vereist is.
- de Omgevingswet, artikel 16.15b: Het bevoegd gezag (het college) moet zich aan het bindend advies van de raad houden, voor zover het advies is gebaseerd op de beoordelingsregels.
- het Omgevingsbesluit, artikel 4.21: De gemeenteraad kan in zijn eigen regels gevallen aanwijzen waarin een bindend advies nodig is voordat een BOPA wordt verleend.

Aanpak, uitvoering en participatie

Participatie

Op 3 juli 2024 is de eerste inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Naar aanleiding hiervan heeft een aantal bewoners aangegeven verder in gesprek te willen over het plan. Stek heeft hierop een klankbordgroep opgezet, waarvoor bewoners aan de Mauritslaan zich hebben aangemeld. Samen met deze klankbordgroep is na een klein aantal sessies een aantal aanpassingen doorgevoerd en is een aangepast plan gemaakt. De leden hebben daarop aangegeven tevreden te zijn met het proces en de aanpassingen die zijn gedaan. Met de aanpassingen zal het plan aan de zijde van de Mauritslaan een meer groene uitstraling hebben en is aandacht besteed aan het voorkomen van overlast door parkeren en aan het beperken van verkeersbewegingen. Ook is naar aanleiding van het plan aandacht besteed aan het goed inpassen van de nieuwe bushalte aan de Valckslootlaan.

Op 21 mei jl. is een tweede inloophetmoment georganiseerd voor de omwonenden. Hierin zijn de aanpassingen aan het plan ten opzichte van de eerste inloop ook toegelicht.

Net als bij de eerste inloop zijn ook bij de tweede inloop raadsleden uitgenodigd. De reacties van de omwonenden waren positief.

Aanpak

Het college neemt een positief standpunt in ten aanzien van het plan. Via een wensen-en bedenkingenprocedure wordt dit positieve standpunt gepresenteerd aan de raad en wordt de raad gevraagd geen wensen- en bedenkingen ter kennisname mee te geven. Na het doorlopen van deze wensen-en bedenkingenprocedure in de commissie-en raadsvergadering kan de definitieve BOPA-aanvraag ingediend worden. Deze aanvraag komt voor adviesrecht naar de raad, tenzij de raad besluit dat zij geen behoefte heeft om op dat moment nog in te stemmen met de aanvraag (artikel nummer 16.16 lid 4 van de Omgevingswet).

Duurzaamheid

Duurzaamheidsmaatregelen worden uitgebreid toegelicht in de BOPA-aanvraag. Het plan neemt onderwerpen op het gebied van duurzaamheid, zoals circulariteit, duurzame energie, CO₂-reductie, klimaatadaptatie en biodiversiteit integraal mee.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel is uitsluitend van toepassing op de gemeente Hillegom.

Urgentie

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Presentatie plan Mauritslaan

Namens het college van Hillegom,

M. Witkamp
Secretaris

R. ter Hark
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 19 augustus 2025 met als onderwerp Wensen en bedenkingenprocedure Mauritslaan,

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

Besluit:

1. Voor het plan Mauritslaan af te zien van het indienen van wensen en bedenkingen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 25 september 2025,

Y.P.A. Hermans
Griffier

R. ter Hark
Voorzitter