



Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Molenstraat 22-24

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-23-344913

Datum collegevergadering: 17 december 2024

datum raadsvergadering: 23 januari 2025

agendapunt:

portefeuillehouder: Mevr. C.J. Hoekstra

behandelend ambtenaar: Elske Kraay

emailadres: e.kraay@hltsamen.nl

telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Molenstraat 22-24 Hillegom' vast te stellen.
 2. Het Bestemmingsplan Molenstraat 22-24 Hillegom met identificatienummer NL.IMRO.0534.BPMolenstraat22-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
 3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal is opgenomen in de anterieure overeenkomst.
-

Inleiding

Op de hoek van de Van den Endelaan en Molenstraat ligt een braakliggend stuk grond waarvoor een bestemmingsplan is opgesteld om op deze plek 13 nieuwbouwappartementen te realiseren. In 2020 is een positief principestandpunt ingenomen ten aanzien van dit bouwplan. Initiatiefnemer heeft dit initiatief verder uitgewerkt met voorliggend bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er vanuit de omgeving 3 zienswijzen ingediend door omwonenden. De zienswijzen hebben hoofdzakelijk betrekking op het parkeren en aangevoerd wordt dat er in de omgeving te weinig parkeerplaatsen beschikbaar zijn en dat men bij het realiseren van 13 appartementen moeilijker een parkeerplaats kan vinden. In de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' is hier passend op gereageerd. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanvullingen in de motivering van het parkeervraagstuk in de verkeersparagraaf. Met deze aanvullingen valt uit de toelichting van het bestemmingsplan te concluderen dat het parkeervraagstuk van het plan kan worden opgevangen in de openbare ruimte en dat hier capaciteit voor is. Met deze aanvullingen wordt er voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Dit geeft aanleiding om aan de raad voor te stellen om de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Molenstraat 22-24 Hillegom' vast te stellen, het Bestemmingsplan Molenstraat 22-24 Hillegom gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhalen van plankosten anderszins verzekerd is.

Bestaand kader en context

Als een gemeente vóór 1 januari 2024 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet. Het bestemmingsplan Molenstraat 22-24 Hillegom is voor 1 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegd waardoor het oude recht hierop van toepassing is.

In de bestaande situatie geldt ter plaatse het bestemmingsplan Centrum, vastgesteld 23 januari 2014. De planlocatie heeft de bestemming 'Centrum – uit te werken' en de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 1'. Voor de bestemming 'uit te werken geldt' dat er concrete regels zijn opgenomen waaraan een uitwerkingsplan moet voldoen. Een van de regels is dat woningen uitsluitend mogen worden gerealiseerd op de verdiepingen. Het planinitiatief is hiermee in strijd waardoor er een bestemmingsplanherziening nodig is om het plan te kunnen realiseren.

Een bestemmingsplanherziening is mogelijk als initiatiefnemer op grond van de Wro aantoonbaar dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende toelichting met bijbehorende bijlagen, regels en verbeelding is deze goede ruimtelijke ordening aangetoond. Dit geeft aanleiding om het bestemmingsplan Molenstraat 22- 24 Hillegom ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Beoogd effect

Met de realisatie van dit plan worden 13 appartementen aan het woonbestand van de gemeente Hillegom toegevoegd in categorieën waar veel vraag naar is. Het plan levert daarmee een positieve bijdrage aan de vermindering van het woontekort. Het plan voorziet in 4 sociale huurwoningen, 5 middeldure huurwoningen en 4 vrije sector woningen. Daarmee wordt voldaan aan de segmentering van 30% sociaal, 35% middeldure huur en 35% vrij bouwprogramma uit het woonbeleid. Daarnaast wordt hiermee aan een braakliggend stuk grond weer een zinvolle functie toegekend die passend is in de omgeving. Door op de braakliggende locatie nieuwe appartementen te bouwen, neemt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse toe.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn in de 'Nota van beantwoording en ambtshalve aanpassingen' van een passende reactie voorzien.

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

In de toelichting zijn aanvullingen en wijzigingen gedaan in de verkeers- en parkeerparagraaf. Ook is de parkeerberekening in de verkeersparagraaf aangepast, omdat de parkeernota met parkeernormen is geactualiseerd. Ambtelijke aanpassingen zijn het actualiseren van de stikstofberekening, aanvullen van de zorgplichtmaatregelen in de paragraaf ecologie. In de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan zijn de goethoogten niet juist aangegeven. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan aangepast.

Voor het overzicht van de indiende zienswijzen en ambtelijke aanpassingen, wordt verwezen naar de bijgaande beantwoordingsnota waarin de zienswijzen op een passende manier zijn beantwoord.

2.1 Op basis van de toelichting (met bijbehorende onderzoeken), regels en verbeelding van het 'Bestemmingsplan Molenstraat 22- 24 Hillegom' wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De initiatiefnemer heeft een bestemmingsplan opgesteld en bijbehorende omgevingsonderzoeken uitgevoerd, op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.2 Het plan past binnen de Omgevingsvisie van Hillegom

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Historisch Hart'. De koers in dit deelgebied bestaat o.a. uit het verbeteren van de samenhang en bereikbaarheid van het centrum, cultuurhistorie beter zichtbaar en bereikbaar maken, het toevoegen van nieuwe toeristische en economische functies en het toevoegen van nieuwe functies in de aanloopstraten. Het plan draagt bij aan de koers zoals beschreven in de omgevingsvisie. Het plangebied bevindt zich in een aanloopstraat naar het centrum. Het is wenselijk om hier in andersoortige functies dan winkels te voorzien. Winkels dienen geclusterd te worden in het kernwinkelgebied om het winkelgebied vitaal te houden. Dit biedt ruimte voor de toevoeging van andersoortige functies in de aanloopstraten. Met de toevoeging van woningen wordt een passende invulling gegeven aan het gebied. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt tevens sterk verbeterd doordat er aan een braakliggend terrein, midden in het centrum, weer een zinvolle functie wordt toegekend en het straatbeeld hierdoor niet meer negatief wordt beïnvloed.

2.3 Er is sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing van het plan

Vanwege een brand is het plangebied een aantal jaar geleden braak komen te liggen. Sindsdien wordt het straatbeeld beïnvloed door dit braakliggende terrein. Een ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie is wenselijk om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verbeteren. Een woonfunctie is gezien het woningtekort en gezien de bestaande stedenbouwkundige structuur van het gebied een passende invulling. Qua ontwerp sluit het geheel goed aan op het bestaande straatbeeld. De gebouwhoogte bestaat overwegend uit 3 bouwlagen. Het bouwplan sluit hierop aan met hoofdzakelijk 3 bouwlagen en plaatselijk uit 4 bouwlagen. De bebouwing aan de van den Endelaan vormt over het algemeen een gesloten bebouwingswand waardoor het centrum vanaf de N208 goed te herkennen is. Het bouwplan zorgt ervoor dat deze bebouwingswand in stand gehouden wordt door het braakliggende terrein te bebouwen. Door een plaatselijk hoogte accent met 4 bouwlagen wordt de centraal gelegen locatie in het dorp benadrukt. Achter het bestaande pand op de locatie Molenstraat 22 wordt een kleinschalig appartementengebouw gerealiseerd met 3 appartementen die worden georiënteerd op de Pelhad passage.

2.4 Het plan voldoet aan het afwegingskader dat is opgenomen in de woonvisie van de gemeente Hillegom.

Het plan voorziet in 4 sociale huurwoningen, 5 middeldure huurwoning en 4 vrije sector woningen. Afgerond op hele woningen voldoet het plan daarmee aan de 30% sociale huureis en de 35% eis voor middeldure huur. 65% van het woonprogramma uit het plan wordt daarmee beschikbaar gesteld ten behoeve van het plan. Het plan voldoet aan het woonbeleid van de gemeente Hillegom en levert een wenselijke bijdrage aan het verminderen van het woningtekort.

2.5 Verschillende milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering.

In het bestemmingsplan is op basis van de planregels, de verbeelding en de bijbehorende toelichting beargumenteerd dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De milieutechnische inpasbaarheid vormt geen belemmering voor het plan, maar er zijn wel enkele aandachtspunten om rekening mee te houden. Daar wordt hieronder nader op ingegaan.

Wegverkeerslawaaï

Vanwege wegverkeerslawaaï van de Van den Endelaan is er een hogere waarde besluit nodig om een hogere geluidsbelasting op de gevel van de appartementen aan de van den Endelaan toe te kunnen staan (10 appartementen). De omgevingsdienst West Holland neemt dit hogere waarde besluit namens het college van B&W. Ter compensatie worden de buitenruimte van deze appartementen afsluitbaar uitgevoerd en wordt er extra gevelisolatie toegepast op de gevels van de appartementen. Een ontwerp hogere waarde besluit heeft ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. De omgevingsdienst West Holland neemt namens het college van B&W van Hillegom een definitief hogere waarde besluit.

Parkeergarage

Vanwege de geluidsuitstraling van de nabijgelegen parkeergarage dient er voor de 3 appartementen in de Pelhad passage een dove gevel te worden uitgevoerd aan de oostzijde en een gedeeltelijke dove gevel aan de zuidgevel. Door de realisatie van dove gevels van deze appartementen zijn er geen maatwerkvoorschriften noodzakelijk en kan er een acceptabel binnen niveau worden gegarandeerd.

Parkeren

Op eigen terrein zijn er geen mogelijkheden om in de parkeerbehoefte van het plan te voorzien. In maart 2020 is er op kosten van initiatiefnemer een parkeertellingen onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er restcapaciteit is in de openbare ruimte om de parkeerbehoefte van het plan op te vangen. Er is permanente beschikbaarheid in de openbaar toegankelijke parkeergarage. Omdat de parkeertellingen van de initiatiefnemer relatief gezien oud zijn, is de informatie van de gemeentelijke parkeertellingen die in het najaar van 2022 zijn uitgevoerd, toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. De resultaten van beide tellingen komen overeen. Uit beide onderzoeken blijkt dat er restcapaciteit is in de openbare ruimte parkeergarage. De restcapaciteit is zodanig dat er op het drukste meetmoment (zaterdag om 13:00) nog steeds 63 parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de openbaar toegankelijke parkeergarage. De locatie bevindt zich op loopafstand van het plangebied.

Daarnaast vindt in de komende jaren een herontwikkeling plaats van het Henry Dunantplein. Bij deze herontwikkeling wordt rekening gehouden met de parkeernormen en de parkeerbehoefte van zowel ondernemers als omwonenden. Ook de parkeercapaciteit van de ontwikkeling Molenstraat 22-24 wordt hierbij betrokken.

Geconcludeerd kan worden dat de parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen ten behoeve van het bestemmingsplan Molenstraat 22-24 kan worden opgevangen in de openbare ruimte.

3.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist om een exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Voor dit plan is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal voor de gemeente geregeld is en er afspraken zijn gemaakt over het eventuele verhalen van planschade. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Kanttekeningen

2. Door overgangsrecht Omgevingswet blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is.

Als een gemeente vóór 1 januari 2024 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet. Het bestemmingsplan Molenstraat 22-24 Hillegom is voor 1 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegd waardoor het oude recht hierop van toepassing is.

Financiële consequenties

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hierdoor is de financiële uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Het verhalen van de plankosten is anderszins verzekerd. De onderzoekskosten en procedurekosten van het bestemmingsplan komen volledig voor rekening van initiatiefnemer. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar gebleken. In de anterieure overeenkomst is een vergoeding voor de gemeentelijke plankosten opgenomen. De uitgaven en inkomsten van de anterieure overeenkomst zullen in de eerstvolgende Planning & Control rapportage worden opgenomen.

Aanpak, uitvoering en participatie

Initiatiefnemer heeft op 20 april 2022 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Hier waren 15 à 20 omwonenden aanwezig. De initiatiefnemer van het plan heeft samen met de architect tekst en uitleg gegeven over het plan. De omwonenden hebben enkele opmerkingen en verbeterpunten gegeven op het plan. Een deel van de opmerkingen is meegenomen in de verdere uitwerking. Het participatieverslag van deze bijeenkomst maakt als bijlage 13 en 14 onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. 3 omwonenden hebben hiervan gebruik gemaakt. In de zienswijzen komt naar voren dat omwonenden zich hoofdzakelijk zorgen maken over het gebrek aan parkeergelegenheid in de omgeving als er 13 nieuwe appartementen worden gerealiseerd die gebruik gaan maken van de openbare parkeergelegenheid. In de beantwoordingsnota is passend op de zienswijze gereageerd en is aangetoond dat er restcapaciteit is op loopafstand in de openbare nabijgelegen parkeergarage. Daarmee kan de conclusie getrokken worden dat het parkeervraagstuk voor het woningbouwplan kan worden afgewenteld op de openbare ruimte. Hiermee wordt een braakliggend stuk grond herontwikkeld en kan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse worden verbeterd door aan het plangebied weer een zinvolle functie toe te kennen. Omwonenden worden tijdig schriftelijk geïnformeerd over de beantwoording van hun zienswijze voorafgaand aan de raadsvergadering, zodat zij in de gelegenheid kunnen worden gesteld om in te spreken bij de commissie- en/ of raadsvergadering indien gewenst.

Belanghebbenden hebben na vaststelling van het bestemmingsplan de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook daar worden zij over geïnformeerd.

Duurzaamheid

De nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen. Dat betekent dat de woningen BENG (bijna energieneutraal gebouw) moeten worden

gerealiseerd. Daarnaast dient voor de woningen ook voldaan te worden aan de duurzaamheidsprestaties GPR zoals opgenomen in de omgevingsvisie Hillegom. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen worden deze aspecten getoetst.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft alleen betrekking op de gemeente Hillegom.

Urgentie

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 verstreken. Echter, de gemeenteraad blijft na deze termijn nog steeds bevoegd om het besluit te nemen.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Toelichting Bestemmingsplan Molenstraat 22-24 Hillegom
2. Regels Bestemmingsplan Molenstraat 22-24 Hillegom
3. Verbeelding Bestemmingsplan Molenstraat 22-24 Hillegom
4. Bijlagen 1 t/m 14 (waaronder de beantwoordingsnota van de zienswijzen)

Namens het college van Hillegom,

Dhr. M. Witkamp
Secretaris

Dhr. R. ter Hark
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 17 december 2024 met als onderwerp
Vaststelling Bestemmingsplan Molenstraat 22-24 Hillegom,

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

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

Besluit:

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Molenstraat 22-24 Hillegom' vast te stellen.
2. Het Bestemmingsplan Molenstraat 22-24 Hillegom met identificatienummer NL.IMRO.0534.BPMolenstraat22-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 23 januari 2025,

Y.P.A. Hermans
Griffier

R. ter Hark
Voorzitter