

Adviesrecht gemeenteraad BOPA Graaf Janlaan fase 1

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-25-424715

Datum collegevergadering: 4 maart 2025

datum raadsvergadering: 27 maart 2025

agendapunt:

portefeuillehouder: Dhr. A. de Jong

behandelend ambtenaar: Fariq Ishaak

emailadres: f.ishaak@hltsamen.nl

telefoon: 14 0252

programma: Leefomgeving

Wij stellen voor:

1. Een positief bindend advies te geven aan het college om de aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor nieuwbouw 81 sociale huurappartementen Graaf Janlaan fase 1 te vergunnen.
-

Inleiding

In Hillegom waren in het gebied rondom de Graaf Janlaan in totaal 120 sociale huurappartementen gelegen. De naoorlogse gebouwen voldeden niet meer aan de wensen en eisen van tegenwoordig. De locatie is in eigendom van woonstichting Stek. Stek wil de locatie herstructureren door middel van sloop van de oude appartementen en nieuwbouw van 160 appartementen, waarvan tenminste 125 in de sociale huursector. De sloop is inmiddels voltooid.

Stek heeft sinds 2018, in overleg met een marktpartij en de gemeente, gezocht naar een plan dat invulling geeft aan haar ambities, maar ook die van de gemeente, zoals die zijn aangegeven in de omgevingsvisie. Hiervoor is een plan nodig dat voorziet in voldoende woningen, waarbij rekening wordt gehouden met duurzaamheid, woon- en leefkwaliteit met ruimte voor groen en parkeren, voldoende aanbod sociale huurwoningen en bij voorkeur ook differentiatie in het woningaanbod. Het is van belang dat dit alles zich bovendien goed voegt in de bestaande omgeving.

Het plan bestaat uit twee fasen. Het blok tussen de Graaf Janlaan en de Willem de Zwijgerlaan is fase 2. Voor fase 2 is op 28 maart 2024 door de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld dat inmiddels onherroepelijk is. Volgens dit bestemmingsplan worden 79 appartementen mogelijk gemaakt, waarvan 44 sociale huur en 35 middel dure huur.

Fase 1 is het blok tussen de Frederik Hendriklaan en de Graaf Janlaan met 81 sociale huurappartementen.

Bij toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning is gebleken dat Fase 1 niet past in het geldende omgevingsplan. We voegen namelijk meer woningen toe dan toegestaan in het toen geldende omgevingsplan.

Bestaand kader en context

Het geldende omgevingsplan 'Woongebieden Treslong-Meer en Dorp (9 juli 2009) voorziet al in een woonfunctie op deze locatie. Het plan is echter strijdig op drie punten.

- Er worden meer woningen gebouwd dan het ten tijde van de vaststelling van het omgevingsplan Woongebieden Treslong-Meer en Dorp bestaande aantal woningen van zestig. Het gaat nu om eenentachtig woningen.
- De bouwhoogte wordt overschreden, want het omgevingsplan staat een maximale bouwhoogte van 9,00 meter toe en de nieuwe bouwhoogte wordt 9,40 meter.
- Een deel van de nieuwe parkeerplaatsen is gelegen in de bestemming Groen.

Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken en de benodigde omgevingsvergunning te verlenen, is een BOPA nodig om af te kunnen wijken van het omgevingsplan.

Het plangebied is gelegen binnen de dorpskern van Hillegom en maakt deel uit van het deelgebied Heerlijke Woonplaats in de Omgevingsvisie (Actualisatie 2021). Met het aandeel aan sociale huurwoningen en middel-dure huurwoningen en de toename van groen- en woon- en leefkwaliteit, leveren fase 1 en 2 samen een belangrijke bijdrage aan het waarmaken van de ambities uit zowel de omgevingsvisie als het Woonprogramma 2020-2024 Hillegom (inclusief wijziging 28 maart 2024).

Beoogd effect

Doel van dit voorstel is het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning om te komen tot de realisatie van Graaf Janlaan fase 1.

Argumenten

1.1 De aanvraag voldoet aan een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties.

Een vereiste bij een aanvraag BOPA is dat er in de toekomstige situatie sprake blijft van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('ETFAL'). Bij de aanvraag is een 'goede ruimtelijke onderbouwing van de effecten op de leefomgeving (GoFlo), voorheen een 'goede ruimtelijke onderbouwing' ingediend. Uit de GoFlo blijkt dat dit niet in strijd is met regionaal, provinciaal en rijksbeleid. Daarnaast zijn er geen milieubelemmeringen. Het voor fase 2 opgestelde bodemonderzoek en de door de provincie verleende ontheffing flora en fauna gelden ook voor fase 1. Naar aanleiding van de recente uitspraak door de Raad van State over stikstof, laat Stek een nieuwe Aerius-berekening uitvoeren. Voor de overige onderzoeken voor fase 1 worden geen belemmeringen verwacht. Het initiatief voldoet hiermee, naar alle verwachting net als fase 2, aan 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 De gemeenteraad heeft eerder al kennis genomen van het totale plan Graaf Janlaan.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2 vastgesteld op 28 maart 2024. Bij de besluitvorming hierover heeft de raad kennis genomen van het totale plan, inclusief fase 1. Er vinden geen wijzigingen plaats in het toen gepresenteerde plan.

Het besluit op 28 maart 2024 heeft daarom plaatsgevonden in de context van beide fasen.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiële consequenties

Het opstellen van de BOPA-aanvraag en de daarbij behorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag worden leges in rekening gebracht. De ontwikkeling vindt plaats op eigen kosten en risico van de initiatiefnemer. Er is voorafgaand aan vaststelling van het omgevingsplan voor fase 2 een anterieure overeenkomst voor het totale plan Graaf Janlaan gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer.

Juridisch kader

De aanvraag voor een BOPA wordt getoetst aan ETFAL (artikel 4.2 Omgevingswet), het vastgestelde gemeentelijk beleid (waaronder het omgevingsplan Woongebieden-Treslong Meer en Dorp) en de instructieregels van het Rijk en van de provincie. Het bindend adviesrecht (op grond van artikel 16.15a Omgevingswet) geeft de raad de mogelijkheid om te controleren of het initiatief binnen de door de raad gestelde beleidskaders blijft, of dat er aanleiding is om gemotiveerd af te wijken van deze kaders. In dit geval past het initiatief binnen de door de raad gestelde beleidskaders. Positief advies van de gemeenteraad vormt een juridische basis voor de afgifte van de omgevingsvergunning. Op basis van artikel 16.15a lid b onder 1 van de Omgevingswet heeft de raad op 23 september 2021 een lijst van activiteiten vastgesteld waarvoor bindend adviesrecht geldt.'

Aanpak, uitvoering en participatie

Participatie heeft plaatsgevonden voor het gehele plan fase 1 en 2.

Duurzaamheid

Bij het ontwerpen van de nieuwe woningen moet rekening worden gehouden met het wettelijke kader (zoals het Bouwbesluit) en met de Omgevingsvisie Hillegom, zoals de vereiste streefwaarden GPR-gebouw. De gemaakte afspraken zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel is alleen van toepassing op de gemeente Hillegom.

Urgentie

Voor een aanvraag BOPA (reguliere procedure) geldt een beslistermijn van maximaal acht weken met een mogelijkheid van verlenging van zes weken. Om te kunnen besluiten binnen deze termijn is een spoedige besluitvorming nodig.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen en achtergrondinformatie

- ETFAL-motivering met bijbehorende onderzoeken

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 4 maart 2025 met als onderwerp Adviesrecht gemeenteraad BOPA Graaf Janlaan fase 1,

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,,

Besluit:

1. Een positief bindend advies te geven aan het college om de aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor nieuwbouw 81 sociale huurappartementen Graaf Janlaan fase 1 te vergunnen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 27 maart 2025,

Y.P.A. Hermans
Griffier

R. ter Hark
Voorzitter