

<i>Onderwerp: Herontwikkeling locaties Hink Stap Sprong en Hilt (Hasselaarlaan)</i>	
Naam bestuurlijk opdrachtgever:	J. van Katwijk
Naam ambtelijk opdrachtgever:	E. Ruizeveld
Naam ambtelijk opdrachtnemer:	K. de Graaf
Naam projectleider:	H. de Jong
Herleid o.b.v. de begroting van de gemeenten / het A3 jaarplan van de BEL Combinatie:	
Datum:	4 december 2018
Akkoord opdrachtgever:	

1. Aanleiding en probleemstelling

Op 29 januari 2018 is de gebiedsvisie De Hilt en omgeving door de raad vastgesteld. De visie is tot stand gekomen na inspraak en overleg met omwonenden. Deze visie heeft betrekking op de stedenbouwkundige inpasbaarheid van woningen en appartementen op de binnenkort vrijkomende locatie van de Hilt (hierna: Hlt-Mees) en de locatie van de voormalige lagere school de Hink Stap Sprong (hierna: HSS-Zwaluw). Deze locaties liggen op enige afstand van elkaar en zullen op zich afzonderlijk van elkaar worden ontwikkeld, dat wil zeggen niet gelijktijdig. Deze bestuursopdracht gaat echter wel over beide ontwikkelingen. Er moeten besluiten worden genomen over de planologische procedures, participatie met omwonenden en er moet een grondexploitatie worden geopend.

2. Aanpak

De door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie gaat voor wat betreft de HSS-Zwaluw uit van de bouw van 2 appartementengebouwen en één rij grondgebonden woningen en voor de Hilt vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Dit vormt de basis voor een verdere uitwerking van de bouwplannen.

Bouwplannen

In de stedenbouwkundige visie, die na inspraak en overleg met omwonenden door de raad is vastgesteld, is bepaald, dat op het terrein van HSS-Zwaluw huurwoningen worden gebouwd. Wij zijn met de Alliantie in overleg over de nadere invulling van het bouwplan. Alliantie is voornemens om geheel overeenkomstig de visie, 2 appartementen gebouwen te bouwen (sociale huur, starters) en een rij middeldure huurwoningen. Van het beoogde bouwplan zijn de eerste schetsen gereed.

In de visie wordt voor wat betreft de Hilt uitgegaan van vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Er zijn nog geen gesprekken met ontwikkelaars of aannemers gevoerd over een ontwikkeling.

In deze bestuursopdracht en de concept grondexploitatie wordt uitgegaan van de vastgestelde stedenbouwkundige visie en het daarin opgenomen bouwprogramma. Als het bouwprogramma wordt gewijzigd, kan dat gevolgen hebben voor de planning en exploitatie. Bij de grondverkoop van de HSS Zwaluw en de Hilt, is een taakstellende opbrengst ingecalculleerd ten bate van het Integraal Huisvestingsplan Eemnes en het Huis van Eemnes van € 2,9 miljoen, respectievelijk € 2,3 m en € 0,6 m.

Hierbij dient te worden aangegeven dat de opbrengsten van de HSS Zwaluw lager zullen uitvallen dan verwacht bij de vaststelling van de Visie De Hilt. Dit wordt veroorzaakt door de meerkosten van gasloos bouwen. De Hilt-Mees levert meer op dan verwacht doordat de grondprijzen zijn gestegen.

Procedure HSS-Zwaluw

In het geldende bestemmingsplan Kern is voor de locatie voor het college een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 24 woningen. Een wijzigingsbevoegdheid wil zeggen, dat de raad heeft bepaald, dat het college een

bestemmingsplan mag maken en onder welke voorwaarden dat moet gebeuren. De stedenbouwkundige visie en derhalve de voorgenomen appartementengebouwen en grondgebonden woningen passen hier echter niet in. Er moet daarom een afweging worden gemaakt tussen het wijzigen van het bestemmingsplan of het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Beide procedures lijken op elkaar en zijn met vergelijkbare juridische waarborgen omkleed. In beide gevallen is uiteindelijk beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bij een bestemmingsplan wordt, nadat het besproken is in de ronde van de raad, het ontwerp ter inzage gelegd en omwonenden kunnen hun zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Tijdens de terinzagelegging zullen een of meerdere avonden worden georganiseerd voor omwonenden. Na de vaststelling van het bestemmingsplan en eventueel behandeling van beroepen bij de Raad van State treedt het bestemmingsplan in werking. Vervolgens kan een omgevingsvergunning bouwen worden aangevraagd.

Bij een afwijkingsprocedure wordt het bouwplan en een ruimtelijke onderbouwing aan de raad voorgelegd voor een zogenaamde 'verklaring van geen bedenking'. Als de raad akkoord is en dus geen bedenkingen heeft, zal het bouwplan met een ruimtelijke onderbouwing ter inzage worden gelegd en kunnen omwonenden een zienswijze indienen. Na afloop van de termijn kan het college een besluit nemen over de zienswijzen en het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning. Hierna kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank en desnoods hoger beroep bij de Raad van State.

Voordeel van een afwijkingsprocedure is, dat omwonenden goed inzicht kunnen krijgen in wat er gebouwd gaat worden. Een bestemmingsplan laat over het algemeen slechts een bouwblok zien met aanduidingen voor de goot- en bouwhoogte en is derhalve veel abstracter van aard. Een afwijkingsprocedure is over het algemeen sneller dan een bestemmingsplanprocedure. Qua ruimtelijke onderbouwing, rechtsbescherming en inspraak/zienswijzen zijn beide procedures vergelijkbaar.

Wij opteren in dit kader voor een afwijkingsprocedure.

Procedure Hilt-Mees

In het bestemmingsplan Kern zijn aan deze gronden de bestemmingen maatschappelijk, verkeer en groen toegekend. Het bouwen van woningen is hiermee strijdig. Omdat voor deze locatie nog geen zicht is op een bouwplan, wordt voor deze locatie geselecteerd voor een bestemmingsplanprocedure.

Daarbij dient te worden opgemerkt dat het de politieke wens is om meer seniorenwoningen (hofje) of een zorgvoorziening te bouwen op het terrein Hilt-Mees. De gebiedsvisie meldt dit niet expliciet. Hiertoe zal een nieuw voorstel worden uitgewerkt en in de zomer van 2019 aan de raad worden voorgelegd. Daarbij worden ook de financiële consequenties in beeld gebracht. De raad kan dan een keuze maken tussen de huidige verkaveling (op basis van de stedenbouwkundige visie) en een aangepaste visie, inclusief de financiële gevolgen daarvan. Omwonenden worden betrokken bij de ontwikkeling van deze alternatieve invulling.

Participatie HSS-Zwaluw

Wanneer betrekken wij de omwonenden bij het maken van de (bouw)plannen? Dat is soms best een dilemma. Eerst de raad of eerst de omwonenden? Omdat de stedenbouwkundige visie al door de raad is vastgesteld (de kaders dus al heeft bepaald) en het bouwplan daarin moet passen en gelet op de Omgevingswet waarbij participatie een steeds belangrijker plaats krijgt, wordt de volgende werkwijze, na het vaststellen van deze bestuursopdracht, voorgesteld:

- 1). Omwonenden uitnodigen voor besluitvorming over de bestuursopdracht voor ronde en raad.
- 2). Omwonenden (en raadsleden) uitnodigen voor uitleg over de vastgestelde stedenbouwkundige visie, presentatie van de schetsen/voorlopig ontwerp van het bouwplan, de voorgenomen procedure en vervolgstappen. Eerste reacties van omwonenden registreren en (later) beoordelen c.q. verwerken in het plan.
- 3). Voorlopig ontwerp: Omwonenden (en raadsleden) uitnodigen voor een presentatie van het concept definitief ontwerp. Bewoners kunnen hun wensen aangeven, waar – indien mogelijk – mee rekening wordt gehouden.

- 4). Definitief ontwerp: Definitief ontwerp wordt voorgelegd aan de sessie en gemeenteraad voor een verklaring van geen bedenkingen. Omwonenden worden uitgenodigd voor de vergaderingen.
- 6). Ter inzage legging: Het bouwplan en ruimtelijke onderbouwing worden ter inzage gelegd voor 6 weken. Bewoners kunnen schriftelijk een zienswijze indienen bij het college.
- 6). Omgevingsvergunning: Besluit over omgevingsvergunning door het college.
- 7). Beroep: Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen bij de Raad van State. Zoals hierboven aangegeven, is de stedenbouwkundige visie vastgesteld na een participatietraject. Omwonenden gaven aan, dat bij de uitwerking vooral rekening gehouden moest worden met voldoende parkeergelegenheid, de bezonning van hun woningen, voldoende groen en niet te hoog bouwen. Bij de ontwikkeling van de bouwplannen zal hier zoveel mogelijk rekening worden gehouden.

Participatie Hlt-Mees

We gaan hier dus uit van een bestemmingsplanprocedure. Dit betekent:

- 1). Omwonenden uitnodigen voor besluitvorming over de bestuursopdracht voor ronde en raad, waaronder een optie om senioren woningen te bouwen.
- 2). Een voorontwerpbestemmingsplan, dat op basis van de stedenbouwkundige visie is opgesteld, wordt voor 6 weken ter inzage gelegd. Hieraan voorafgaande wordt een informatie-avond gehouden over de voorgenomen procedure en vervolgstappen. Omwonenden krijgen de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen.
- 3). Een ontwerpbestemmingsplan, welke op basis van de inspraak mogelijk is aangepast, wordt voorgelegd aan de ronde. Omwonenden krijgen een uitnodiging voor deze vergadering.
- 4). Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Omwonenden krijgen de mogelijkheid om schriftelijk hun zienswijze te geven op het ontwerp.
- 5). Het bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de sessie en vervolgens met inachtneming van eventuele zienswijzen vastgesteld door de raad. Degene die een zienswijze heeft ingediend wordt voor beide vergaderingen uitgenodigd.
- 6). Beroep: Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Raad van State.

Zoals hierboven aangegeven, is de stedenbouwkundige visie vastgesteld na een participatietraject. Omwonenden gaven aan, dat bij de uitwerking vooral rekening gehouden moest worden met voldoende parkeergelegenheid, de bezonning van hun woningen, voldoende groen en niet te hoog bouwen. Op basis hiervan is de groenstrook aan het begin van de Hasselaarlaan in stand gebleven en zelfs vergroot.

Openbaar gebied HSS-Zwaluw

In de schetsplannen worden 2 appartementenblokjes gebouwd, 9 rijenwoningen en wordt het openbare gebied heringericht. Een deel van het Aartseveen zal daarvoor moeten worden aangepast, er komt een nieuwe rijweg met trottoir te liggen in het gebied en er komen twee 'parkeerkoffers' bij de appartementengebouwen te liggen. Daarnaast wordt in het plan voldoende groen opgenomen, waterberging en nieuwe bomen geplant.

Omdat we één weg reconstrueren en één nieuwe weg aanleggen is het wenselijk dat deze werkzaamheden worden uitgevoerd onder regie van de BEL Combinatie en onder verantwoordelijkheid van de gemeente, inclusief de openbare parkeerkoffers.

3. Doelstelling

Het realiseren van woningen in overeenstemming met de vastgestelde stedenbouwkundige visie en woonvisie. Omwonenden bij de planvorming betrekken.

In totaal gaat het om 68 woningen. 31 sociale huur (46%), 9 midden huur (13%) en 28 duur (41%).

De keuze voor sociale en midden dure huurwoningen is verwoord in de Woonvisie (p.16):

Sociale huur

Ook de komende jaren voorzien we nog veel vraag naar sociale huurwoningen.

In 2017 reageerden gemiddeld 72 woningzoekenden op vrijkomende sociale huurwoningen. Door landelijk beleid (onder

andere extramuralisering vanuit zorginstellingen) en groei van de bevolking zal de druk op sociale huurmarkt hoog blijven. Tot 2030 wil de gemeente de voorraad sociale huurwoningen daarom met circa 150 laten groeien.

Midden dure huur

Door de hoge koopprijzen en beperkte toegang tot de sociale huursector hebben huishoudens met een middeninkomen moeite om een passende woning te vinden. We willen daarom meer middeldure huurwoningen beschikbaar maken voor mensen die net te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een woning te kunnen kopen.

4. Resultaat

HSS-Zwaluw: Een verleende omgevingsvergunning voor de bouw van huurwoningen alsmede de inrichting van het openbaar gebied, bij voorkeur met zo min mogelijk aantal keren beroep.

Hilt-Mees: Een vastgesteld bestemmingsplan.. Het college zal een nieuwe bestuursopdracht opstellen voor de stedenbouwkundige invulling van de Hilt-Mees, inclusief financiële consequenties.

5. Afbakening

De door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie is uitgangspunt voor de ontwikkelingen.

6. (Maatschappelijke) effecten

Er worden woningen gerealiseerd waar veel vraag naar is. De bouw van woningen betekent voor omwonenden dat de buitenruimte relatief grootschalig zal worden veranderd.

7. Relatie met andere projecten

Over de toewijzing van de woningen zullen nadere afspraken met de Alliantie gemaakt moeten worden. Mogelijk kan dat in de prestatieafspraken plaatsvinden.

8. Randvoorwaarden

- Verkenning wettelijke mogelijkheden:
Op grond van de Wabo en Wet ruimtelijke ordening wordt de aanvraag voorgelegd aan de gemeenteraad voor een verklaring van geen bedenkingen. De aanvraag en ruimtelijke onderbouwing moeten voor 6 weken voor een ieder ter inzage worden gelegd.
- Risico-inventarisatie
De kosten van aanleg van de wegen en groen kunnen hoger worden dan geraamd.
- Eventuele financiële consequenties voor de gemeentelijke begroting
Zie hiervoor de geheime bijlage waarin de financiële gevolgen uiteen worden gezet. Deze grondexploitatie moet door de raad worden vastgesteld.
- Partners / stakeholders
Woningcorporatie Alliantie.
- Initiatieven in andere gemeenten
N.v.t.

Budget:

Zie hiervoor de geheime grondexploitatie. Deze moet door de raad worden vastgesteld. Omdat in de begroting voor het project niets is geraamd, mogen alleen gelden voor het project worden uitgegeven als er een grondexploitatie (plus begrotingswijziging) is geopend/is vastgesteld.

Doorlooptijd HSS-Zwaluw:

1. Bestuursopdracht in B&W: 27-11-2018
2. Bestuursopdracht in raad: januari 2019
3. Verkoop met bebouwing Alliantie: maart 2019

4. Sloop school: April-mei 2019
5. Bespreken schetsplan en procedure met omwonenden (en raad): februari 2019
6. Bespreken voorlopig ontwerp met omwonenden (en raad): april 2019
7. Aanvraag omgevingsvergunning 1^e fase: mei 2019
8. Bouwplan en verklaring van geen bedenking in raad: juni 2019
9. Ter inzage leggen bouwplan en ruimtelijke onderbouwing: juni-juli 2019
10. Besluit omgevingsvergunning 1^e fase: augustus-september 2019

Doorlooptijd Hlt-Mees

1. en 2. zie boven.
3. Opstellen voorontwerpbestemmingsplan: januari-maart 2019
4. Informatieavond omwonenden maart 2019
5. Terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan: april-mei 2019 voor inspraak en aanpassen plan
6. Ontwerpbestemmingsplan in ronde: juni 2019
7. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan: half augustus-september 2019
8. Vaststellen bestemmingsplan: november 2019

Kwaliteit:

Het bouwplan van de HSS-Zwaluw wordt getoetst aan de stedenbouwkundige visie en wordt voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Er moet gasloos en duurzaam worden gebouwd. Het openbaar gebied moet qua materialisering passen bij het openbare gebied van de Noordbuurt.

Voor de Hlt-Mees: Idem. Daarnaast worden in het bestemmingsplan eisen opgenomen ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit.

Organisatie:

Op het project worden uren geschreven door de projectleider RO (150 uur), medewerkers milieu (20 uur), verkeer (30 uur), groen 20 uur) en openbare ruimte (30 uur) en communicatie (24 uur).

Communicatie en informatievoorziening:

De communicatie gaat over de mate van participatie, het proces en de te volgens stappen voor inwoners en belanghebbenden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van online en offline kanalen.

Omwonenden worden van alle officiële aangelegenheden (behandeling in ronde/sessie/raad) en ter inzage leggingen schriftelijk op de hoogte gesteld alsmede conform bovenstaande participatie traject. Dat geldt ook voor deze bestuursopdracht. Ook zal over deze bestuursopdracht een persbericht worden gemaakt.