



Gedeputeerde Staten Provincie Zuid-Holland
T.a.v. mevrouw A. Koning
Postbus 90602
2509 LP 'S-GRAVENHAGE

Ons kenmerk: Z-24-354232
Verzenddatum: 30 mei 2024
Onderwerp: Verzoek tijdelijke ontheffing Omgevingsverordening Zuid-Holland

Geachte mevrouw Koning,

Op 8 mei jl. hebben wij een prettig gesprek met u gevoerd over het besluit van de gemeenteraad van Hillegom van 28 maart om met de provincie in gesprek te gaan om een tijdelijke ontheffing te verkrijgen voor de realisatie van tijdelijke flexwoningen voor verschillende aandachtsgroepen in samenhang met asielopvang in het buitengebied (locatie Pastoorslaan Zuid op circa 2,5 tot 3 hectare). Dit gesprek was het vervolg op onze brief van 4 april met bijbehorende stukken.

Met deze brief doen wij, zoals op 8 mei afgesproken, in overeenstemming met de gemeenteraad hierbij een verzoek tot het verlenen van tijdelijke ontheffing ex artikel 7.43h uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland (zoals bedoeld in artikel 2.32, lid 1, van de Omgevingswet (voorheen artikel 4.1a Wro)) ten behoeve van het realiseren van tijdelijke (betaalbare) flexwoningen, asielopvang en opvang van ontheemden (Oekraïners) op de locatie Pastoorslaan Zuid.

Deze flexwoningen worden gerealiseerd voor diverse aandachtsgroepen (met name Hillegomse starters, spoedzoekers, statushouders en ontheemden), die naarstig op zoek zijn naar passende woonruimte. Daarnaast willen wij voldoen aan de taakstelling voor opvang van asielzoekers, die voortvloeit uit de Spreidingswet. De opvang van ontheemden valt onder de Tijdelijke wet opvang ontheemden Oekraïne (Tw Oek).

Woningbehoefteonderzoek en locatieonderzoek

De gemeenteraad heeft in 2023 via de startnotitie 'Wonen, nu en in de toekomst', opdracht gegeven voor de uitvoering van een woningbehoefteonderzoek in combinatie met een locatieonderzoek wat resulteert in een woningbouwkalender. Dit onderzoek moest inzicht geven in de lokale woonbehoefte en mogelijkheden op de woningmarkt in Hillegom. Uit het gehouden onderzoek blijkt dat er een acuut kwalitatief tekort is van 400 betaalbare (sociale) woningen op de korte en middellange termijn (tot en met 2030) voor verschillende aandachtsgroepen (met name Hillegomse starters, spoedzoekers, statushouders en ontheemden). Verder laat het onderzoek zien dat er binnenstedelijk (BSD) geen geschikte locaties voor extra sociale grootschalige flexwoningbouw (tot en met 2030) beschikbaar en/of realiseerbaar zijn. Transformatie van bedrijventerreinen Hillegom Noord en/of Hillegommerbeek naar woon-werkgebieden en grotere woningbouwlocaties (bijvoorbeeld herontwikkeling locatie Draka naar betaalbare woningen) zijn tot en met 2030 ook niet uitvoerbaar.

Locatie Pastoorslaan Zuid

Om het acute tekort voor de komende 15 jaar op te vangen is er daarom gekeken naar de inzet van locaties buiten BSD voor tijdelijke (betaalbare) flexwoningen. Daarmee kan een inhaalslag gemaakt worden voor de verschillende aandachtsgroepen. Daarnaast kan Hillegom door het realiseren van een opvanglocatie voor asielzoekers voldoen aan de taakstelling volgend uit de Spreidingswet en de Tw Oek.

Uit het locatieonderzoek is gebleken dat Pastoorslaan Zuid (totaal circa 20 hectare) voor deze ontwikkeling het meest geschikte gebied is. Nog niet duidelijk is, of dit op één grote locatie gerealiseerd kan worden of dat er meerdere wat kleine locaties nodig zijn (maximaal 3 hectare) om deze flexwoningen te realiseren.

Pastoorslaan Zuid is sinds 2008 opgenomen als reservelocatie voor woningbouw in de Structuurvisie Hillegom. Deze reservelocatie is eveneens opgenomen in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG2016) en de Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom (2018) en daar op volgende herzieningen in 2019 en 2021. In de Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland (ROA) is mogelijke woningbouw rondom het NS-station Hillegom op de kaart aangegeven, om het openbaar vervoer zo veel mogelijk te benutten. De locatie Pastoorslaan Zuid is dicht gelegen bij het NS-station en andere voorzieningen in Hillegom.

Beoogde bebouwing

Op maximaal 3 hectare willen wij maximaal 400 tijdelijke flexwoningen en circa 135 plaatsen voor asielopvang realiseren. Deze flexwoningen worden voor maximaal 15 jaar geplaatst, waarna de gebruikte grond weer tot bollengrond kan worden getransformeerd.

De bouw zal bestaan uit gestapelde flexwoningen waarbij er vanzelfsprekend hoge aandacht zal zijn voor een goede landschappelijke inpassing en bereikbaarheid (infrastructuur).

Na overleg met Woningcorporatie Stek en de betrokken grondeigenaren, zullen we de exacte locatie(s) nog nader bepalen. Dit houdt ook verband met de nog op te stellen businesscase.

Betrokken partners en vervolgstappen

Met het COA wordt momenteel afgestemd welke voorzieningen nodig zijn voor de opvanglocatie (dependance AZC). De overige voorzieningen (die niet noodzakelijk zijn op de dependance) zijn goed bereikbaar in de nabijgelegen AZC (hoofdlocatie) te Hoofddorp in de gemeente Haarlemmermeer.

Woonstichting Stek heeft als toegelaten instelling een positieve grondhouding geuit tijdens onze bestuurlijke overleggen voor het realiseren van betaalbare sociale flexwoningen in het huursegment. Stek bezit aan de Pastoorslaan Zuid zelf een perceel grond, die hiervoor mogelijk ingezet kan worden. Ook met andere grondeigenaren gaan we binnenkort het gesprek aan om gronden in te zetten voor flexwoningen en/of asielopvang.

Daarnaast zullen we overleg voeren met de andere ISG-gemeenten en de GOM over eventuele bollengrondcompensatie voor de tijdelijke flexwoningen en asielopvang. We zullen de provincie Zuid-Holland daar nauw bij betrekken. Op basis van het participatiebeleid van de gemeente Hillegom zullen we de omgeving zo goed mogelijk informeren en betrekken bij de verdere planvorming.

Urgentie

De woningbouwbehoefte van de gemeente Hillegom is groot. Dit in combinatie met de urgentie om te voldoen aan de taakstelling voortvloeiende uit de Spreidingswet en de Tw Oek maakt dat we de genoemde flexwoningen op korte termijn willen realiseren aan de Pastoorslaan Zuid. Hiermee wil het gemeentebestuur van Hillegom haar verantwoordelijkheid nemen en daarbij een positieve bijdrage leveren aan het grote woningtekort en de benodigde asielopvang passend naar aard en schaal.

Verzoek

Wij gaan ervan uit hiermee ons verzoek om tijdelijke ontheffing voldoende gemotiveerd te hebben en verzoeken u om de gevraagde tijdelijke ontheffing ex artikel 7.43h van de Omgevingsverordening Zuid-Holland met een 'Ja, mits' ten behoeve van het project 'flexwoningen Pastoorslaan Zuid' te verlenen voor 1 juli 2024.

Wij kunnen dan vervolgens van start gaan met de genoemde voorbereiding voor het zoeken van geschikte locatie(s) aan de Pastoorslaan Zuid samen met Woonstichting Stek, het COA en andere partijen, het opstellen van een businesscase en het verder uitwerken van een plan van aanpak en een participatie-aanpak.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van de gemeente Hillegom,



Arie van Erck
Burgemeester



Marco Witkamp
Gemeentesecretaris