

## Raadsvoorstel Besluitvormend



### Vaststelling aanvulling beeldkwaliteitsplan Woonzorgzone Elsbroek fase 3

---

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-20-115885  
datum voorstel: 11 augustus 2020  
datum collegevergadering: 18 augustus 2020  
datum raadsvergadering: 15 oktober 2020  
agendapunt: 0  
portefeuillehouder: Anne de Jong  
behandelend ambtenaar: Benjamin van Duijn  
e-mailadres: b.vanduijn@hltsamen.nl

---

### Wij stellen voor:

- de aanvulling op het Beeldkwaliteitsplan Woonzorgzone Elsbroek voor fase 3 vast te stellen.
- 

#### Inleiding

Fase 3 is de laatste fase van de ontwikkellocatie Woonzorgzone in de wijk Elsbroek. Ontwikkelaar AM is middels een aanbestedingsprocedure geselecteerd. Op 12 juli 2019 werd de Reserveringsovereenkomst getekend. Dankzij de intensieve samenwerking tussen ontwikkelaar, stedenbouwkundig bureau, gemeente e.a. is er in de voorbije maanden gewerkt naar een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp en een aanvulling op het beeldkwaliteitsplan om een kwalitatief goede woonwijk te kunnen ontwikkelen.

#### Bestaand kader en context

Woonzorgzone Elsbroek fase 3 is de laatste fase van de ontwikkellocatie Woonzorgzone in de wijk Elsbroek. Het 'hart' van Woonzorgzone Elsbroek is het nieuwe dienstencentrum dat in de eerste fase is gerealiseerd. In fase 3 ligt de focus op wonen: een mix van gezinnen, starters, ouderen en doelgroepen met een hulpvraag. Met de ontwikkeling van fase 3 wordt de woonzorgzone afgerond.

Voor de ontwikkeling van planfase 3 is middels een aanbestedingsprocedure ontwikkelaar AM geselecteerd. In de met AM gesloten reserveringsovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over de ontwerpfase, waaronder het maken een voorlopig ontwerp voor het bouwplan. Het voorlopig ontwerp is gereed en er een Verklaring van geen bezwaar afgeven. De basis voor de uitwerking naar een definitief plan is hiermee gelegd.

Voor de woonzorgzone Elsbroek is in het verleden een beeldkwaliteitsplan gemaakt en vastgesteld door de gemeenteraad (d.d. 8 juni 2006). Voortschrijdend inzicht heeft geleid tot wijziging van en/of aanvulling op het beeldkwaliteitsplan voor fase 3 van de woonzorgzone. Daarom ligt de aanvulling op het beeldkwaliteitsplan voor ter vaststelling.

#### Beoogd effect

In een woonzorgzone komt de kracht van verschillende disciplines op het gebied van wonen, zorg en welzijn samen. Het 'hart' van Woonzorgzone Elsbroek is het dienstencentrum dat in de eerste fase is gerealiseerd. In fase 3 ligt de focus op wonen.

Uitgangspunt is een kwalitatieve en duurzame afronding van Woonzorgzone Elsbroek. Ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en een toekomstbestendige woningvoorraad zijn daarbij kernbegrippen. Het moet de eerder ingezette weg in fase 1 en 2 niet alleen completeren, maar ook versterken. Met het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (is als bijlage ter informatie bijgevoegd) is de ruimtelijke kwaliteit en programmering vastgelegd en gewaarborgd. Het Voorlopig ontwerp zal verder worden uitgewerkt in een Definitief ontwerp bouwplan.

Het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan wijkt enigszins af van het in 2006 door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Om de beeldkwaliteit te waarborgen en het definitieve bouwplan te kunnen toetsen is daarom een aanvulling gemaakt op het beeldkwaliteitsplan. Met het vaststellen van de aanvulling op het beeldkwaliteitsplan willen wij de Welstandseisen vastleggen.

## **Argumenten**

*1.1 Door het vaststellen van de aanvulling op het beeldkwaliteitsplan woonzorgzone Elsbroek worden de ruimtelijke kaders en eisen van Welstand vastgesteld om de toekomstige beeldkwaliteit van Woonzorgzone Elsbroek fase 3 te waarborgen.*

- Welstand heeft geadviseerd, hun opmerkingen zijn meegenomen in de aanvulling op het beeldkwaliteitsplan en zij zijn akkoord met de aanvulling op het beeldkwaliteitsplan.
- Het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan voldoet aan het Programma van eisen en wensen en de gemaakte afspraken in de reserveringsovereenkomst en Allonge tussen gemeente en AM.

*1.2 Het beeldkwaliteitsplan woonzorgzone Elsbroek is in 2006 vastgesteld door de gemeenteraad en wijzigingen en/of aanvullingen moeten daarom ook door de gemeenteraad worden vastgesteld*

## **Kanttekeningen**

Niet van toepassing.

## **Financiële consequenties**

Er zijn geen kosten aan dit voorstel verbonden.

## **Aanpak, uitvoering en participatie**

Op 21 november 2019 heeft de eerste informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze goed bezochte bijeenkomst (ca. 300 bezoekers) zijn mensen geïnformeerd over het plan, de planning en het proces. Mensen konden op informele wijze hun mening geven over het plan. Het merendeel van de opmerkingen is verwerkt in het voorlopig ontwerp. In juni zijn omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden via de digitale nieuwsbrief (ca. 800 "geabonneerde" mensen), per post en via een advertentie en persbericht in lokale media geïnformeerd over het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan en voorlopig ontwerp woningen. Ook worden zij gevraagd via een digitale enquête hun mening en input te geven op de plannen. De ontvangen feedback zal worden meegenomen in de uitwerking naar een definitief ontwerp. De verwachting is dat eind dit jaar het definitief ontwerp bouwplan en woningen gereed is en de planologische procedures starten. De aanvulling op het beeldkwaliteitsplan zal door Welstand gebruikt worden als toetsingskader bij de vergunningverlening voor de woningen. De eerste woningen worden naar verwachting in het derde kwartaal van 2023 opgeleverd.

## **Duurzaamheid**

- Alle woningen worden gerealiseerd als zogenoemde nul-op-de-meterwoning. Het bouwplan voldoet hiermee aan het uitvoeringsprogramma Duurzaamheid Hillegom 2018-2022.
- Het bouwplan voldoet aan de duurzaamheidsdoelstellingen zoals opgenomen in het Programma van Eisen en wensen.

**Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)**

Dit voorstel heeft enkel betrekking op de gemeente Hillegom.

**Urgentie**

In verband met voortgang van de verdere planuitwerking is het gewenst om de stukken zo snel mogelijk vast te stellen.

**Evaluatie**

Bij vaststelling van de aanvulling op het beeldkwaliteitsplan is het doel bereikt.

**Bijlagen en achtergrondinformatie**

1. Aanvulling Beeldkwaliteitsplan Woonzorgzone Elsbroek Hillegom d.d. 24-03-2020
2. Reactie Welstand op aanvulling Beeldkwaliteitsplan
3. VOSP woonzorgzone fase 3 d.d. 11-06-2020

namens het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. drs. C.B. Baauw  
secretaris

Dhr. A. van Erk  
burgemeester

## Raadsbesluit

---

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 25 augustus 2020 met als onderwerp  
Raadsvoorstel vaststelling aanvulling beeldkwaliteitsplan Woonzorgzone Elsbroek fase 3

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

**besluit:**

- de aanvulling op het Beeldkwaliteitsplan Woonzorgzone Elsbroek voor fase 3 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 15 oktober 2020,

Mevr. drs. P.M. Hulspas-Jordaan  
griffier

Dhr. A. van Erk  
voorzitter



