

Nr.	3. Bestuur\6295
B&W-besluit	22-12-2015
Raadscommissie	14-01-2016
Raad	04-02-2016
Agendanummer	14a

---

**Onderwerp:**Ontwerpbestemmingsplan Leembruggenstraat

---

**Wij stellen voor:**

1. Het plan Leembruggenstraat als ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen (conform afd. 3.4 Awb).

---

**Bestaand kader:**

Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)  
Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte (2014)  
Structuurvisie Hillegom (2008)  
Bestemmingsplan "Elsbroek" (2012)  
Collegebesluit 03-11-2015 inzake voorontwerpbestemmingsplan Leembruggenstraat

---

**Doelstelling:**

Een actueel ruimtelijk kader voor de realisatie van 31 woningen (en de sloop van 40 woningen) en openbaar groen aan de Leembruggenstraat.

---

**Inleiding:**

Woningcorporatie Stek bezit woningen aan de Leembruggenstraat. Omdat deze woningen aan verbetering toe zijn en tevens funderingsproblemen hebben, heeft Stek besloten tot sloop en nieuwbouw van de woningen. Hoewel er 40 woningen verdwijnen en er 31 terugkomen, is er sprake van een hoge dichtheid aan woningen. Om die reden is in de toetsing veel aandacht gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit.

Er ligt nu een stedenbouwkundig plan met een woningbouwprogramma waarbij de dichtheid aan woningen en de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht zijn. Ten opzichte van de bestaande situatie met uitsluitend laagbouw woningen bestaat de belangrijkste programmatische wijziging uit het opnemen van een woongebouw met 16 seniorenappartementen over 3 bouwlagen. Deze vallen in de sociale huur. Verder omvat het plan 15 eengezinswoningen (laagbouw) waarvan 7 sociale huurwoningen en 8 koopwoningen.

De gemeenteraad heeft op 26 maart 2014 ingestemd met de aankoop van grond aan de Leembruggenstraat ten behoeve van een extra groenvoorziening. Uitgangspunt



daarbij is het met meer groen omzomen van de Avenbeeck. De aanleg van een brede groenstrook maakt deze oude waterloop weer toegankelijk en legt een verbinding met de parochietuin van de Jozefkerk. Niet alleen in ruimtelijke, maar ook in fysieke zin door de aanleg van een langzaam verkeerroute door het groengebied. In de toekomst kan deze groene route mogelijk nog verder de wijk in worden getrokken over de herontwikkelingslocatie van de huidige Savioschool.

Het plan wijkt op onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan Elsbroek.

### **Argumenten:**

#### *1. Het ontwerpbestemmingsplan past binnen het bestaande beleid*

##### Provinciale beleid

- De locatie is gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (bsd).
- De nieuwe stedelijke ontwikkeling past binnen de aanvaarde regionale woonvisie omdat er per saldo geen woningen worden toegevoegd.
- Er is sprake van 'inpassing' in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- De ruimtelijke kwaliteit verbetert door het realiseren van meer groen.

##### Gemeentelijk beleid

- Het woningbouwprogramma voldoet ruim aan de 30% sociaal eis. Het plan omvat 31 woningen waarvan 23 sociale huurwoningen.
- Het appartementengebouw is bestemd als seniorenwoningen voor de sterk groeiende groep ouderen en waar zorg aan huis kan worden verleend.
- De seniorenwoningen geven een lagere parkeerdruk dan eengezinswoningen. Dit draagt in positieve zin bij aan de verkeers- en parkeerdruk in de wijk. Zie ook 'Kanttekeningen'.
- De Commissie Dorp Stad en Land heeft een positief welstandadvies uitgebracht. De commissie ziet voldoende aanknopingspunten voor het ontwikkelen van een passende invulling. Ten aanzien van architectuur wordt verwezen naar de welstandnota. In stedenbouwkundige zin wordt aandacht gevraagd voor de inrichting van de openbare ruimte, en met name voor het integraal ontwerpen van de parkeerplaatsen. Op advies van de Welstandcommissie is er voor deze planontwikkeling geen Beeldkwaliteitsplan opgesteld. De Welstandsnota volstaat als toetsingskader.

#### *2. De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is een wettelijke verplichting.*

### **Financiële dekking:**

Er is een anterieure grondexploitatieovereenkomst voor het project in voorbereiding, waarin het kostenverhaal en planschade wordt geregeld. Voor de bestemmingsplan-procedure worden leges in rekening gebracht.

**Participatie:**

De communicatie over de sloop- en bouwactiviteiten is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van Stek. Natuurlijk houdt zij de gemeente hiervan op de hoogte.

Stek heeft in de zomer van 2012 een projectgroep opgericht om mee te denken over de toekomstplannen Leembruggenstraat. Diverse bewoners hebben zich hier voor aangemeld (zowel terugkerende bewoners als bewoners die nu nog in de Leembruggenstraat wonen). Voor de ruimtelijke procedure heeft de projectleider van Stek samen met de wijkbeheerder en de betreffende woonconsulent een 'Plan van aanpak Buurt participatie RO Procedure' opgesteld. Dit plan is opgesteld om de omwonenden en andere geïnteresseerden te betrekken bij de ontwikkelingen. In de bijlage 'Bewonersparticipatie Leembruggenstraat' leest u hier meer over.

In het kader van vooroverleg heeft er overleg plaatsgevonden met de provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland en de veiligheidsregio. Er zijn geen aanvullende reacties binnengekomen.

Met de vaststelling van het voorliggende plan als ontwerpbestemmingsplan geeft u het plan vrij voor het indienen van zienswijzen. Omwonenden en andere geïnteresseerden kunnen via een zienswijze aan uw raad laten weten hoe ze denken over het plan. Omwonenden zullen wij via een brief op de hoogte stellen van het ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

**Urgentie:**

Hoog. De bestaande woningen zijn reeds gesloopt. Bewoners wachten op terugkeer naar een nieuwe woning. De tijdelijke situatie met braakliggend terrein dient zo kort mogelijk gehouden te worden.

**Kanttekeningen:***Parkeernorm seniorenwoningen*

Voor zorgwoningen wordt in het gemeentelijk parkeerbeleid een lage norm voor het toe te rekenen aantal parkeerplaatsen aangehouden. Stek realiseert 16 appartementen voor senioren waarvoor conform het beleid een norm van 1,1 parkeerplaats per (aanleun)woning is aangehouden. Bij een reguliere woning van dit type, van deze omvang en in dit gebied hoort een parkeernorm van 1,8.

Met Stek is de afspraak gemaakt om de betreffende appartementen de komende 10 jaar uitsluitend aan senioren te verhuren om te voorkomen dat de parkeerdruk toeneemt wanneer er een andere doelgroep deze woningen betreft. Deze afspraak wordt schriftelijk vastgelegd in de exploitatieovereenkomst. Tevens is dit vastgelegd in het bestemmingsplan door het appartementengebouw de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen- seniorenwoningen'(sw-sw) te geven. Ter plaatse zijn alleen seniorenwoningen (in de vorm van appartementen) toegestaan. Daarnaast is er

een afwijkingsmogelijkheid in de regels opgenomen waarmee het college kan toestaan dat de appartementen als reguliere woningen kunnen worden gebruikt, mits voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor auto's overeenkomstig het parkeerbeleid 'Parkeernota Hillegom' (of in de planperiode nieuw vast te stellen parkeerbeleid).

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop  
secretaris

A. van Erk  
burgemeester

---

*Ter inzage gelegd:*

*- Ontwerpbestemmingsplan Leembruggenstraat*

*- Bewonersparticipatie Leembruggenstraat (opgesteld door Stek)*

*Informatie bij: José Nicola/Riccardo van Thienen, J.Nicola@hillegom.nl, tel.nr. (0252) 537 303 of 537317*

Nr. 3. Bestuur\6295  
B&W-besluit 22-12-2015  
Raadscommissie 14-01-2016  
Raad 04-02-2016  
Agendanummer 14a

---

**Onderwerp:**  
Ontwerpbestemmingsplan Leembruggenstraat

---

De Raad van de gemeente Hillegom,  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,  
gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro en afd. 3.4 Awb,

**besluit:**

1. Het plan Leembruggenstraat als ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen (conform afd. 3.4 Awb).

Aldus besloten in de vergadering van 4 februari 2016

drs. P.M. Hulspas-Jordaan  
griffier

A. van Erk  
voorzitter