

Nr.	3. Bestuur\4401
B&W-besluit	14-01-2014
Uitwisseling	
Raad	27-02-2014
Agendanummer	10a

Onderwerp:

Ontwerpbestemmingsplan Woonzorgzone fase 2

Wij stellen voor:

Het plan Woonzorgzone fase 2 als ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen (conform afdeling 3.4 Awb).

Bestaand kader:

Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Structuurvisie en Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland (2013)
Regionale Structuurvisie Holland Rijnland (2012)
Structuurvisie Hillegom (2008)
Collegewerkprogramma 2010-2014
Bestemmingsplan "Elsbroek" (2012)
Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitplan fase 2 Woonzorgzone Elsbroek-Zuid Hillegom (vastgesteld 11 juli 2013)

Doelstelling:

Een ruimtelijk kader voor de realisatie van maximaal 44 woningen in de woonzorgzone Elsbroek.

Inleiding:

Het plangebied is de voormalige locatie van het verzorgings – en verpleeghuis Bloemswaard. Dit gebouw wordt in het kader van het project Woonzorgzone Elsbroek gesloopt. Door woningcorporatie STEK worden op deze locatie sociale huurwoningen gerealiseerd. Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Elsbroek dat eind 2012 door uw raad is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor de locatie een uit te werken bestemming voor wonen opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling past echter op onderdelen niet binnen de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan omdat daarin is opgenomen dat bij de realisatie van de woningen de noodzakelijke parkeervoorzieningen hoofdzakelijk op eigen terrein en onder het gebouw gerealiseerd worden. Een ondergeschikt deel van de benodigde



parkeervoorzieningen mag in het openbaar gebied op maaiveld worden gerealiseerd. Aan deze voorwaarden kan niet worden voldaan. Op 11 juli 2013 heeft uw raad het Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitplan fase 2 Woonzorgzone Elsbroek–Zuid Hillegom vastgesteld, waarin is aangetoond dat het benodigd aantal parkeerplaatsen op maaiveld op eigen terrein en in de directe omgeving kan worden aangelegd.

Omdat niet aan de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Elsbroek kan worden voldaan, is er voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan nodig. Het Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitplan is uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan dat de realisatie van 44 appartementen mogelijk maakt.

Op het voorontwerpbestemmingsplan Woonzorgzone fase 2 zijn overlegreacties door instanties (Provincie Zuid–Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland, Veiligheidsregio Hollands Midden) ingediend. Deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Argumenten:

1.1 Ontwerpbestemmingsplan Woonzorgzone fase 2 is in overeenstemming met de vastgestelde stedenbouwkundige kaders.

Het ontwerpbestemmingsplan Woonzorgzone fase 2 maakt de bouw van maximaal 44 woningen mogelijk. De voorwaarden waaraan de bouw van deze woningen moet voldoen zijn in overeenstemming met het op 11 juli 2013 door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundige kader en beeldkwaliteitplan, met uitzondering van een detail. Zie “Kanttekeningen”.

1.2 Parkeren

In de wijk Elsbroek is sprake van een grote parkeerdruk. Voor de nieuwbouwplannen is dan ook specifiek aandacht geweest voor de parkeeroplossing. Een indicatieve uitwerking van het stedenbouwkundig plan laat zien dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Bij indiening van het definitieve plan moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de geldende parkeernormen.

1.3 Flora en fauna

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan Woonzorgzone fase 2 heeft, aanvullend op het vigerend bestemmingsplan Elsbroek, onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen. Hieruit is naar voren gekomen dat, met betrekking tot de nieuwe inrichting na de sloop van het huidige Bloemswaard, STEK op grond van de Flora- en faunawet verplicht is verslechtering van de functionele omgeving van de verblijfplaats aan de Elsbroekerlaan 24 te voorkomen. Geadviseerd wordt dan ook om bij het ontwerp van de nieuwe situatie een deskundige op het gebied van vleermuizen te betrekken, om tot een vleermuisvriendelijke inrichting van het plangebied te komen.

Financiële dekking:

Met STEK is een realisatieovereenkomst in voorbereiding. Hierin worden afspraken gemaakt over de gemeentelijke plankosten. De gesprekken hierover bevinden zich in de afrondende fase. In verband met de planning voor de realisatie is het niet wenselijk te wachten met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan tot het moment dat er definitieve overeenstemming is. Voordat het bestemmingsplan voor definitieve vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden, moet de overeenkomst tussen partijen getekend zijn.

Participatie:

Belanghebbenden kunnen gedurende zes weken hun zienswijzen tegen dit ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken.

Urgentie:

In verband met de planning van de realisatie is het wenselijk dat de raad dit voorstel behandelt in haar vergadering van 27 februari 2014.

Kanttekeningen:

STEK opteert voor een gebouwoffwerp met twee losse gebouwen, conform variant 1 type Urban Villa uit het Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan. Dit betreft twee woonblokken met een tussenliggende ruimte. Argument voor deze keuze is het kwaliteitsniveau. Deze variant is, ten opzicht van één groter gebouw, een meer transparante oplossing die vanuit de parkzone bezien minder massaal overkomt. Het gebouwoffwerp heeft echter aangetoond dat in deze variant het ruimtegebruik op de begane grond onder druk staat. Om de tussenstraat zo transparant mogelijk te kunnen houden zijn er op de Verbeelding aan de parkzijde twee locaties aangewezen waar, buiten het bouwvlak maar binnen het bestemmingsvlak, op de begane grond bergingen kunnen worden gerealiseerd. Vanuit Stedenbouwkundig oogpunt is deze beperkte overschrijding van het bouwvlak aanvaardbaar en daarbij dienstig aan de ruimtelijke kwaliteit. In de inrichtingsfeer zijn de uitbouwen ook goed inpasbaar en oplosbaar. De overschrijding past qua maatvoering binnen de in het bestemmingsplan standaard toegestane bestemmingsvlakoverschrijdingen van maximaal 1,5 meter voor ondergeschikte bouwdelen zoals trappenhuisen, balkons, keldertoegangen e.a. (art. 6 lid a in het bestemmingsplan).

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop
secretaris

J. Broekhuis
burgemeester

Ter inzage gelegd:

- Ontwerpbestemmingsplan Woonzorgzone fase 2 dd 17-12-2013

- Communicatiecheck ontwerpbestemmingsplan Woonzorgzone fase 2 dd 25-11-2013

Informatie bij: dhr. R. van Thienen, r.vanthienen@hillegom.nl, tel.nr. (06) 5382 5671

Nr.	3. Bestuur\4401
B&W-besluit	14-01-2014
Uitwisseling	
Raad	27-02-2014
Agendanummer	10a

Onderwerp:Ontwerpbestemmingsplan Woonzorgzone fase 2

De Raad van de gemeente Hillegom,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,
gelet op het bepaalde in hoofdstuk 3 Wro,

besluit:

Het plan Woonzorgzone fase 2 als ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen (conform afdeling 3.4 Awb).

Aldus besloten in de vergadering van 27 februari 2014.

drs. P.M. Hulspas-Jordaan
griffier

J. Broekhuis
voorzitter