

**Nota zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Leembruggenstraat,
gemeente Hillegom**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

pagina

1.Inleiding	3
2.Zienswijzen	5
2.1 Zienswijze 1	5
3.Wijzigingen in het bestemmingsplan	7
3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	7
3.2 Wijzigingen naar aanleiding van ambtelijke opmerkingen	7

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Leembruggenstraat voor het bouwen van 31 woningen heeft vanaf 17 februari tot en met 29 maart 2016 ter inzage gelegen. De gemeente heeft 1 zienswijze ontvangen. Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens wordt de digitale versie van deze Nota zienswijzen geanonimiseerd.

In hoofdstuk 2 is de zienswijze samengevat en van een beantwoording voorzien. Hierbij is, indien daar sprake van is, kenbaar gemaakt of de zienswijze tot een gewijzigde regeling in het bestemmingsplan heeft geleid.

In hoofdstuk 3 zijn de wijzigingen beschreven, die zijn doorgevoerd van het ontwerpbestemmingsplan naar het vast te stellen bestemmingsplan.

2. ZIENSWIJZEN

Er is 1 zienswijze binnen gekomen. In de volgende tabel is de zakelijke samenvatting van de zienswijze opgenomen. Bij de beantwoording is de volledige zienswijze betrokken.

2.1 Zienswijze 1

	Samenvatting van de zienswijze	Beantwoording van de zienswijze
2.1.1	In de regels van het ontwerpbestemmingsplan staat onder 5.2.1 lid f dat de afstand van eindwoningen tot de zijdelingse perceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 meter. Dit correspondeert niet met de verbeelding waarop tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelgrens een kleinere afstand is voorzien.	De regels in het ontwerpbestemmingsplan Leembruggenstraat zijn zoveel mogelijk overgenomen uit, en afgestemd op, het bestemmingsplan Elsbroek waar de Leembruggenstraat nu nog onder valt. De 3-meterregel is daaruit overgenomen, echter is bedoeld voor vrijstaande woningen en niet voor eindwoningen. Het bouwvlak op de verbeelding is afgestemd op het stedenbouwkundig ontwerp en is maatgevend. Daarin is de afstand van de zijgevels tot de zijdelingse perceelgrens 2 meter waardoor aan het bouwbesluit kan worden voldaan. De afstand van de zijgevels tot de aanliggende percelen is ca. 3,5 meter. In het ontwerpplan Leembruggenstraat is geen sprake van vrijstaande woningen. De 3-meterregel is daarom niet van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast.
2.1.2	Het bouwvlak voor gestapelde bouw valt samen met de bestemmingsgrens voor Wonen. Hierdoor is het alleen mogelijk om volledig inpandige buitenruimten te realiseren (art. 8 lid a). De maximaal toegestane bouwdiepte is vrij beperkt. Vanwege de indelingsmogelijkheden van de woningen, maar ook vanwege bezonning is het wenselijk om de balkons en terrassen deels uitkragend te realiseren. Ook luifels ter plaatse van de gebouwtrees zijn hierdoor niet mogelijk.	Hier is in het stedenbouwkundig ontwerp bewust voor gekozen. De overgang privé-openbaar is op deze plek 'kwetsbaar'. Direct grenzend aan het woongebouw wordt een openbare parkstrook aangelegd. Het inpandig houden van de buitenruimten dient de privacy van bewoners. Een goede bezonning en woningplattegronden zijn ook in het belang van de (toekomstige) bewoners. We achten het stedenbouwkundig verantwoord om op deze plek uitpandige balkons tot maximaal 0,8 m buiten de bouwvlakgrens toe te staan. Op de begane grond is deze overgang echter nog kwetsbaarder en achten wij het verantwoord om terrassen maximaal 0,4 m. buiten de bouwvlakgrens te situeren. In overleg met reclamant is bepaald dat dit toereikend is. Het realiseren van luifels aan de straatzijde is niet kritisch.

		Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast.
2.1.3	Aan de noordoostzijde van het plangebied worden rijwoningen gerealiseerd. Door de voorgevelrooilijn van deze rijwoningen ca. 1 meter te verschuiven in zuidwestelijke richting worden de achtertuinen groter. Reclamant acht dit wenselijk. De voortuinen van deze woningen worden hierdoor kleiner.	Het verschuiven van de voorgevelrooilijn van de rijwoningen heeft gevolgen voor de aanliggende woonpercelen. Met name de bezonning van de percelen aan de Brouwerlaan is in het geding. Voordat de gewenste wijziging kan worden overwogen, is nader onderzoek vereist. Bovendien heeft de initiatiefnemer aangegeven het huidige plan afgestemd te hebben met omwonenden. In overleg met reclamant wordt van de gewenste wijziging afgezien. Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast.
2.1.4	De regels schrijven voor erfscheidingen, die grenzen aan de openbare weg, een maximale hoogte voor van 1 meter. Vanwege privacy is het voor de eindwoningen die grenzen aan de (aan te leggen) parkstrook wenselijk om een hogere erfscheiding te realiseren.	Met name op deze plek is de ruimtelijke kwaliteit van belang. Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat er schuttingen worden geplaatst. De Welstandsnota schrijft voor zij- of achtergevelgrenzen, die naar de openbare ruimte zijn gekeerd een erfscheiding voor, die bestaat uit volledig te begroeien open gaas- of hekwerk, als drager voor beplanting. Dit geeft voldoende waarborg voor de beoogde kwaliteit waardoor er op deze plek erfscheidingen kunnen worden toegestaan met een hoogte van maximaal 2 meter. Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast.
Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze aangepast. In hoofdstuk 3 is een overzicht van wijzigingen opgenomen.		

3. WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Regels

Zienswijze 2.1.1

De 3-meterregel onder par. 5.2.1 lid f komt te vervallen.

Zienswijze 2.1.2

Onder art. 8 wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in een mogelijkheid voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen tot maximaal 0,8 meter voor balkons, loggia's, afdaken en dergelijke.

De volgende tekst wordt toegevoegd:

- c. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde vermeld onder a voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, loggia's, keldertoegangen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,8 meter.*

Zienswijze 2.1.4

Art. 5.2.6 lid 3 komt te vervallen.

Verbeelding

Zienswijze 2.1.2

Het bestemmingsvlak Wonen wordt ter plaatse van het bestemmingsvlak voor gestapelde bouw aangepast, dusdanig dat er aan de zuidzijde terrassen kunnen worden aangelegd met een maximale diepte van 0,4 meter.

3.2 Wijzigingen naar aanleiding van ambtelijke opmerkingen

Regels

Art. 3.2.1

Dit artikel ziet op een bouwvlak binnen de bestemming Groen. In het bestemmingsplan Leem-bruggenstraat komt deze situatie echter niet voor. Art. 3.2.1 wordt vervangen door de volgende tekst:

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat uitsluitend nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij:

- d. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;*
- e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.*

Art. 5.2.1

Voor de parkeernormering wordt verwezen naar het de Parkeernota Hillegom uit 2016. Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan anticipeerde dit op vaststelling van deze Parkeernota door de gemeenteraad. Dit heeft echter nog niet plaatsgevonden. Lid i (h door het vervallen van lid f) wordt vervangen door de volgende tekst:

- h. het bouwen van woningen is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor auto's, overeenkomstig het 'Hillegoms verkeers- en vervoersplan', zoals vastgesteld op 10 september 2009, waarin is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen tenminste van de gemiddelde CROW parkeernorm moet worden uitgegaan;*

En wordt de volgende tekst toegevoegd:

- i. als het onder h bedoelde parkeerbeleid wordt gewijzigd, wordt getoetst aan de aangepaste parkeernormen.*

Art. 5.5.3

Dit artikel ziet op parkeernormering bij gewijzigd gebruik. De voorwaarde waaronder gebruik mag worden gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid wordt als volgt aangepast:

met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen wordt afgestemd op het aangepaste gebruik van de woning, waarbij het bepaalde in 5.2.1 onder h en i van toepassing is.

Toelichting

Paragraaf 2.4 Verkeer en parkeren en 3.3 Gemeentelijk beleid

De tekst die betrekking heeft op het nieuwe parkeerbeleid is aangepast.

Bij de tekstpassage over het Hillegoms verkeers- en vervoersplan (HVVP) is opgenomen dat voor het aantal parkeerplaatsen in overeenstemming met het HVVP de gemiddelde CROW parkeernormen zijn gehanteerd.