



Besluit van College van burgemeester en wethouders Hillegom

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z-21-201116/Vaststelling Uitwerkingsplan Elzenhof deelgebied B, Hillegom
Verantwoordelijke	TM Planvorming
Zaakkenmerk/Document kenmerk	Z-21-201116/D - 545440
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Mevr. K. Hoekstra, wethouder
Besloten in de vergadering van	College Hillegom d.d. 05 jul 2022

Toelichting besluit

Wij stellen voor

1. Kennis te nemen van de op het ontwerp uitwerkingsplan Elzenhof Deelgebied B, Hillegom met identificatienummer NL.IMRO.0534.UWPElzenhofB-ON01 ingebrachte zienswijze en in te stemmen met de beantwoording.
2. Het uitwerkingsplan Elzenhof Deelgebied B, Hillegom met identificatienummer NL.IMRO.0534.UWPElzenhofB-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan Elzenhof Deelgebied B, Hillegom.
3. De bijgaande raadsbrief inzake het uitwerkingsplan Elzenhof Deelgebied B, Hillegom vast te stellen.

Samenvatting

De gemeente heeft een ontwerp uitwerkingsplan ontvangen van AM B.V. voor 35 levensloopbestendige appartementen die verhuurd gaan worden aan ouderen of mensen met een zorgvraag (deelplan B). De oppervlakte van de appartementen ligt tussen de 57-82 m². Hiermee wordt invulling gegeven aan het Woonprogramma Hillegom 2020-2024 dat door de gemeenteraad is vastgesteld in juli 2020.

Het college heeft besloten om kennis te nemen van de op het ontwerp uitwerkingsplan Elzenhof Deelgebied B, Hillegom met identificatienummer NL.IMRO.0534.UWPElzenhofB-ON01 ingebrachte zienswijze en de beantwoording op de ingebrachte zienswijze vast te stellen. Tevens besluit het college het uitwerkingsplan Elzenhof Deelgebied B, Hillegom met identificatienummer NL.IMRO.0534.UWPElzenhofB-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan Elzenhof Deelgebied B, Hillegom.

Inleiding

De gemeente heeft een uitwerkingsplan ontvangen van AM B.V. voor 35 levensloopbestendige appartementen die verhuurd gaan worden aan ouderen of mensen met een zorgvraag. De oppervlakte van de appartementen ligt tussen de 57-82 m². Dit is onderdeel van een grotere herontwikkeling, waarvan ook de delen A en C uitmaken. Hier wordt mogelijk gemaakt:



1. de bouw van 41 woonzorgappartementen voor ouderen met een zorgvraag. De oppervlakte per appartement zal liggen tussen de 63 - 77 m². Ten behoeve van deze woonzorgappartementen worden tevens gemeenschappelijke woonkamers en andere faciliteiten gerealiseerd (zgn. deelplan A).
2. de bouw van 45 grondgebonden woningen. Deze woningen worden als rijwoningen, hoekwoningen en geschakelde twee-onder-één-kap woning gebouwd. De oppervlakte van deze woningen zal variëren tussen de 110 - 157 m² (zgn. deelplan C).

Hiermee wordt invulling gegeven aan het Woonprogramma Hillegom 2020-2024 dat door de gemeenteraad is vastgesteld in juli 2020.

In het geldende bestemmingsplan Elsbroek heeft het perceel de bestemming Wonen – uit te werken 2. De ingediende aanvraag is in strijd met deze bestemming, aangezien er niet wordt voldaan aan de geldende bestemmingsplanregels. Op grond van het uitwerkingsplan is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Daarom heeft het college op 24 augustus 2021 besloten om de procedure voor het ontwerp uitwerkingsplan te starten en deze voor zienswijzen ter inzage te leggen. Gedurende de zienswijzenperiode zijn twee zienswijzen ingebracht, maar daarvan is één ingetrokken. Omdat er een zienswijze is ingebracht, geldt dat vaststelling van het uitwerkingsplan via een collegebesluit nodig is in plaats van dat het besluit onder mandaat van het college kan worden genomen. De ingebrachte zienswijze vormt geen belemmering voor vaststelling van het uitwerkingsplan.

Voorgesteld wordt daarom om kennis te nemen van de ingebrachte zienswijze op het ontwerp uitwerkingsplan Elzenhof Deelgebied B, Hillegom in te stemmen met de beantwoording van deze zienswijze en het uitwerkingsplan Elzenhof Deelgebied B, Hillegom vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Doel van dit voorstel is het vaststellen van het uitwerkingsplan voor deelgebied B van het plan Elzenhof waarbinnen in totaal (deelgebieden A, B en C) 121 woningen worden gerealiseerd.

Waarom nemen we dit besluit: argumenten

1.1 De zienswijze is voorzien van een passend en inhoudelijk antwoord.

In de ingebrachte zienswijze worden drie punten naar voren gebracht, namelijk schaduwwerking, wegverkeer en afstand van het nieuwe gebouw tot de woning van de indiener. Op alle drie de punten is een onderbouwde beantwoording gegeven. Deze is terug te vinden in de "Nota van beantwoording zienswijzen behorende bij Uitwerkingsplan Elzenhof deelgebied B, Hillegom." De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het uitwerkingsplan. In de planregels wordt nu expliciet aangegeven dat het gebouw alleen in het daarvoor op de verbeelding geldende bouwvlak mag worden gebouwd.

2.1 Het plan voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de geldende uitwerkingsverplichting.

Op het plan zijn de uitwerkingsregels in artikel 16, nl. Wonen - uit te werken 2, van het geldende bestemmingsplan Elsbroek van toepassing. Hierin geldt dat bouwen verboden is, tenzij wordt voldaan aan de opgenomen ruimtelijke



randvoorwaarden. Uit het uitwerkingsplan blijkt dat wordt voldaan aan deze ruimtelijke randvoorwaarden en dat ook wordt voldaan aan de bouwregels in artikel 16. Daarmee voldoet het plan aan de geldende uitwerkingsverplichting.

Er zijn wel enkele ambtshalve aanpassingen gedaan aan het uitwerkingsplan. De regels ten behoeve van de woonbestemming zijn aangevuld conform de in het bestemmingsplan Elsbroek geldende regels in de uitwerkingsverplichting. Daarnaast was in het ontwerp uitwerkingsplan ten onrechte een bestemming Verkeer-Verblijf opgenomen; deze bestemming maakt immers geen onderdeel uit van de uitwerkingsverplichting. Deze bestemming is daarom verwijderd van de verbeelding en uit de regels.

3.1 Op deze wijze is de raad op de hoogte van de vaststelling van het uitwerkingsplan en de beantwoording van de ingebrachte zienswijze.

Aangezien het uitwerkingsplan deel uitmaakt van het grotere plangebied Elzenhof, is het wenselijk om de gemeenteraad op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het plan.

Wat moeten we meewegen bij dit besluit: kanttekeningen

n.v.t.

Wat kost het

Er is al in een eerder stadium voor het gehele project Elzenhof, inclusief onderhavige uitwerkingen een exploitatieplan vastgesteld en een posterieure overeenkomst gesloten om de plankosten op de ontwikkelaar te verzekeren. Hierdoor is er geen sprake van kosten voor de gemeente en wordt het plan volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar mogelijk gemaakt.

De inkomsten en uitgaven zullen in de 2e bestuursrapportage 2022 van Hillegom worden opgenomen.

Aanpak, uitvoering en participatie

Informeel

Om te komen tot een plan zijn omwonenden via informatiebijeenkomsten, nieuwsbrieven een enquête en persoonlijke gesprekken geïnformeerd over het plan en gevraagd om feedback. Een deel van de door omwonenden geuite wensen zijn verwerkt in het plan en/of worden meegenomen bij de uitvoering van het plan. Tijdens de uitvoeringsfase worden omwonenden geïnformeerd over de bouwactiviteiten en er wordt een klankbordgroep Uitvoering opgericht waarin vertegenwoordigers van de aanliggende straten zijn vertegenwoordigd. In de klankbordgroep zijn praktische zaken m.b.t. uitvoering besproken.

Formeel

Tenslotte is op het uitwerkingsplan één zienswijze ingebracht en beantwoord. Het besluit tot vaststellen van het uitwerkingsplan zal worden gepubliceerd, waarna het besluit met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage liggen voor beroep.

Afspraken omtrent voorkomen en vergoeden van eventuele schade en informeren van de omgeving zijn tenslotte



opgenomen in de gesloten koopovereenkomst. Daarmee kan AM aansprakelijk worden gesteld op deze punten.

Duurzaamheid | Alle woningen worden gerealiseerd als zogenoemde nul-op-de-meterwoning. Het bouwplan voldoet aan de door de gemeenteraad vastgestelde GPR-waarden.

Hillegom-Lisse-Teylingen | Dit voorstel is alleen van toepassing op de gemeente Hillegom.

Urgentie | n.v.t.

Evaluatie | n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie |
1. Collegebesluit
2. Toelichting uitwerkingsplan
3. Bijlagen uitwerkingsplan
4. Regels uitwerkingsplan
5. Verbeelding uitwerkingsplan
6. Nota van beantwoording ingebrachte zienswijze
7. Raadsbrief