

**Nota van Beantwoording zienswijzen  
Ontwerpbestemmingsplan Graaf Janlaan  
fase 2, Hillegom**

**Versie 06-02-2023**

## INHOUDSOPGAVE

<b><u>1</u></b>	<b><u>Inleiding</u></b>	<b>4</b>
<b><u>1.1</u></b>	<b><u>Aanleiding</u></b>	<b>4</b>
<b><u>1.2</u></b>	<b><u>Voorliggend ontwerpbestemmingsplan</u></b>	<b>4</b>
<b><u>1.3</u></b>	<b><u>Leeswijzer</u></b>	<b>4</b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>Behandeling zienswijzen</u></b>	<b>5</b>
<b><u>2.1</u></b>	<b><u>Inleiding</u></b>	<b>5</b>
<b><u>2.2</u></b>	<b><u>Bespreking zienswijzen</u></b>	<b>5</b>
	<i><u>2.2.1 Zienswijze 1</u></i>	<i>5</i>
	<i><u>2.2.2 Zienswijze 2</u></i>	<i>6</i>
	<i><u>2.2.3 Zienswijze 3</u></i>	<i>9</i>
<b><u>3</u></b>	<b><u>(Ambtshalve) wijzigingen aan het bestemmingsplan</u></b>	<b>11</b>
<b><u>4.</u></b>	<b><u>Bijlagen</u></b>	<b>13</b>

### Bijlagen

- 3 geanonimiseerde zienswijzen

## **1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan “Ontwerpbestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom” (met identificatienummer NL.IMRO.0534.bpgraafjanlnfase2-on01) heeft met ingang van woensdag 20 september 2023 voor een periode van zes weken (tot en met dinsdag 31 oktober 2023) voor eenieder ter inzage gelegen.

Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht. In deze nota van zienswijzen worden alle binnengekomen reacties voorzien van een beantwoording en worden de ambtshalve wijzigingen besproken.

### **1.2 Voorliggend ontwerpbestemmingsplan**

In Hillegom zijn in het gebied rondom de Graaf Janlaan 120 sociale huurappartementen gelegen. Deze naoorlogse gebouwen voldoen niet meer aan de wensen en eisen van tegenwoordig. De locatie is in eigendom van woonstichting Stek. Stek is voornemens om de gehele locatie (fase 1 en 2) te herstructureren door middel van sloop en nieuwbouw; 161 appartementen, waarvan tenminste 125 in de sociale huursector.

Het plan bestaat echter uit twee fasen, waarbij het blok tussen de Frederik Hendriklaan en de Graaf Janlaan fase 1 vormt en de nieuwbouw passend is in het geldende bestemmingsplan. Het blok tussen de Graaf Janlaan en de Willem de Zwijgerlaan is fase 2. Voor fase 2 wordt afgeweken van het bestemmingsplan, met name vanwege de maximaal toegestane bouwhoogte van 13,5 meter die nodig is voor de gewenste verdichting. Na de sloop van de huidige 60 woningen, worden er middels voorliggend bestemmingsplan (bestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2 Hillegom ) 80 woningen mogelijk gemaakt. Over dit ontwerpbestemmingsplan gaat deze Nota van beantwoording.

Tevens gaat het om een ontwikkeling zoals bedoeld onder D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject) uit onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. In het kader van het planproces is daarom een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Dit betekent dat er een m.e.r. -beoordelingsbesluit is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

### **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen besproken. In hoofdstuk 3 worden de (ambtshalve) wijzigingen besproken. Hoofdstuk 4 bevat de 3 geanonimiseerde zienswijzen.

## 2 Behandeling zienswijzen

### 2.1 Inleiding

Door verschillende omwonenden zijn er zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend; hierna kortweg aangeduid als indiener(s).

In paragraaf 2.2 worden de individuele zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien.

De gemeenteraad heeft integraal kennis kunnen nemen van de ingediende zienswijzen. Indien onderdelen van een zienswijze niet expliciet in de samenvatting of beantwoording worden benoemd, betekent dit niet dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld.

### 2.2 Bespreking zienswijzen

#### **2.2.1 Zienswijze 1 (gedateerd 23 september 2023 en ontvangen op 27 september 2023).**

##### Inhoud zienswijze

Door indiener zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van:

- a. **De bouwhoogte.** Deze ontwikkeling heeft volgens indiener tot gevolg dat zijn uitzicht wordt aangetast. De bouwhoogte van de hoekappartementen neemt met circa 4 meter toe en de bouwhoogte van de 3 laags woningen aan de W. de Rijkelaan nemen met circa 7,5 meter toe.
- b. **Significant minder (dag) lichtinval.** Door het fors toenemen van de bouwhoogte van het project is er volgens indiener significant minder (dag) lichtinval.
- c. **Verworven recht.** Daarnaast is de indiener van mening dat het 30 jaar lange vrije uitzicht en de (dag) lichttoetreding een verworven recht is voor hem.
- d. **Onduidelijke schaduwstudie.** Indiener is van mening dat de schaduwstudie uit bijlage 8 van het ontwerpbestemmingsplan onduidelijk is. Het gaat dan vooral om de visualisatie waarbij in de nieuwe situatie een groter schaduwbeeld is geschetst dan in de bestaande situatie. De woning van indiener valt helaas buiten het geschetste vlak, zodat het voor hem onvoldoende inzichtelijk is wat het nieuwe schaduwbeeld zal zijn.
- e. **Aanpassingsvoorstel.** Indiener heeft mondeling een aanpassingsvoorstel besproken waarbij het bouwblok 5 gespiegeld wordt, zodat er meer (dag) lichtinval zou zijn.

##### Beantwoording

- a. *Bij de planvorming is ook gekeken naar eventuele aantasting van het uitzicht voor de omwonenden als gevolg van de nieuwbouw. Dit laat onverlet dat niet valt uit te sluiten dat als gevolg van de realisatie van het plan enige vermindering van uitzicht optreedt. Bij de berekening van de toename van de bouwhoogte wordt uitgegaan van wat er maximaal mogelijk is op basis van het geldende ruimtelijke toetsingskader. Volgens het geldende bestemmingsplan*

*woongebieden Treslong-Meer en Dorp mag de bebouwing die binnen het bestaande bouwvlak valt een bouwhoogte hebben van maximaal 9 meter. In het voorliggende bestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2 mogen de gebouwen met 3 woonlagen een bouwhoogte van maximaal 10,5 meter krijgen en de gebouwen met 4 woonlagen een bouwhoogte van maximaal 13,5 meter. Waarmee de toename respectievelijk 1,5 meter en 4,5 meter is. Indieners hebben echter volgens vaste jurisprudentie geen recht op blijvend vrij uitzicht over het perceel van een ander.*

- b. Er is een bezonningsstudie gedaan, waarbij getoetst is of er aan de normen van het TNO wordt voldaan. De mogelijke vermindering van zon- en daglicht is in een stedelijk gebied niet onaanvaardbaar.*
- c. Indieners hebben volgens vaste jurisprudentie geen recht op blijvend vrij uitzicht over het perceel van een ander.*
- d. Indiener van de zienswijze woont ten zuiden van het plangebied (nieuwe woningen staan aan de noordzijde). Derhalve zal er geen sprake zijn van schaduwwerking van de nieuwe woningen.*
- e. De betreffende bouwblokken staan langs de Zwijgerlaan / Juliana van Stolberglaan / Willem de Rijkelaan en zijn derhalve beeldbepalend binnen het stedenbouwkundig weefsel. De hoeken markeren de entrees van de Willem de Rijkelaan en van Stolberglaan en spelen op het punt van oriëntatie en ruimtelijke duidelijkheid een belangrijke rol.*

*Het spiegelen van blok 5 zou dat ondergraven omdat dan slechts een kopgevel rest in plaats van een wat robuuster volume. Het introduceert daarmee ook een onlogische situatie: waarom is de entree van de Willem de Rijkelaan niet gemarkeerd en de Juliana van Stolberglaan wel?*

*De voorgestelde spiegeling zou verder leiden tot een onwenselijke fragmentatie van de (semi) openbare ruimte, met als gevolg het moeten verdelen van de parkeercoffer op het binnenterrein in twee delen, één op het resterende binnenterrein en één langs de Willem de Rijkelaan. Dat betekent twee ontsluitingen, meer parkeerweg om vakken te ontsluiten en daarmee minder efficiënt ruimtegebruik en verdere verstening van de openbare ruimte.*

*Tenslotte wordt de kwaliteit en samenhang aan de Willem de Rijkelaan met de voorgestelde wijziging slechter: een minder samenhang in de rooilijn en de aanblik van een parkeercoffer.*

### Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

#### **2.2.1 Zienswijze 2 (gedateerd 4 oktober 2023 en ontvangen op 4 oktober 2023).**

##### Inhoud zienswijze

Door indiener zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van:

- a. **Woongenot.** Indiener geeft aan dat de bouwhoogte en de hoeveelheid woningen negatieve invloed hebben op zijn woongenot. Het gaat om aantasting van zijn privacy, leefbaarheid, lichtinval en geluidsoverlast. Het is voor indiener ook niet duidelijk waarom de hogere bouwhoogte nodig is.
- b. **Verkeerssituatie.** Indiener vindt dat er te weinig onderzoek is gedaan naar de impact van het complex ten aanzien van de verkeersintensiteit. Uit het verkeersonderzoek blijkt in ieder geval dat de verkeersintensiteit veel zwaarder zal zijn dan hedendaags. De verkeersveiligheid neemt af.
- c. **Parkeren.** Indiener geeft aan dat de parkeerberekening te beperkt zijn en niet conform het parkeerbeleid van de gemeente. De parkeerdruk zal nog meer toenemen door de ontwikkeling. De oplossing wordt zowel op eigenterrein als in de wijk gezocht.
- d. **Participatie.** Indiener is teleurgesteld over de wijze van communicatie en de manier waarop hij betrokken is geweest in het gehele traject.
- e. **Zonlicht.** Indiener is het niet eens met de bezonningsstudie uit het bestemmingsplan waarin staat dat de impact summier zou zijn. Hij zou 75 minuten minder zon hebben. Dit zou ook het rendement van zijn zon opbrengt beïnvloeden.

#### Beantwoording

- a. *Bij de planvorming is ook gekeken naar eventuele aantasting van de privacy en hinder voor de omwonenden als gevolg van de nieuwbouw. . Dit laat onverlet dat niet valt uit te sluiten dat als gevolg van de realisatie van het plan enige vermindering van de privacy, de rust, het uitzicht en lichtinval optreedt. Indieners hebben echter volgens vaste jurisprudentie geen recht op blijvend vrij uitzicht over het perceel van een ander. Daarnaast is de gemeente van mening dat geen sprake is van een onevenredige inbreuk van het woongenot. Het plan voorziet namelijk, evenals in de huidige situatie, in de bouw van gestapelde woningen. In de toelichting van het bestemmingsplan is de ruimtelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Er is daarnaast ook een bezonningstudie gedaan waaruit blijkt dat het verlies van lichtinval niet onaanvaardbaar is.*
- b. *In paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2 is de verkeerstoename berekend en toegelicht. Hieruit blijkt dat het gebied de verkeerstoename aan kan.*
- c. *In paragraaf 4.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2 is de parkeerberekening opgenomen en toegelicht. Voor de berekening is gebruik gemaakt van het gemeentelijke parkeerbeleid welke is opgenomen in de Nota Parkeernormen 2016.. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. Op 14 december 2023 is door de gemeenteraad van Hillegom nieuw parkeerbeleid vastgesteld. Dit nieuwe beleid bevat lagere parkeernormen. Het voorliggende plan past hier ruim binnen.*
- d. *Met de indiener is vanaf januari 2022 diverse malen contact geweest. Hier volgt een opsomming: Op 12 april 2022 heeft een inloopavond plaatsgevonden om het voornemen voor het plan te delen met de omgeving.*

*Op 20 april 2022 heeft de indiener de gemeente gemaïld en zijn bezwaren geuit tegen het voorgenomen plan. Dit betreft met name de geplande vier bouwlagen aan de Willem de Zwijgerlaan. De indiener gaf daarbij aan ook in gesprek te zijn met Stek hierover.*

*Op 9 mei 2022 reageerde de gemeente met het voorstel om de in de maak zijnde zonnestudie van Stek af te wachten en Stek daarna verder te spreken. Een eventueel gesprek met Stek en de gemeente was daarbij een mogelijkheid.*

*Op 31 mei 2022 zijn Stek, de gemeente en de indiener met elkaar in gesprek geweest. De indiener doet daarbij een aantal voorstellen voor (financiële) tegemoetkoming van Stek. Afgesproken is dat Stek dit intern bespreekt, maar wel met de kanttekening dat er naar het oordeel van Stek en volgens onderzoek in principe geen aanleiding is voor tegemoetkoming.*

*Op 6 september 2022 is er mailcontact tussen de indiener en de gemeente. Eerst geeft indiener aan dat hij er niet uit komt met Stek. De gemeente geeft aan dat de indiener vanaf de volgende dag een inspraakreactie kan indienen en dat de hiervoor eerder ingebrachte zorgen eventueel met aanvullingen ingediend kunnen worden.*

*Van 7 september tot en met 18 oktober 2022 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit is op 6 september 2022 aangekondigd in De Hillegommer en op de gemeentewebsite.*

*Op 22 september 2022 ontvangt de gemeente de inspraakreactie van de indiener. De indiener heeft hiervoor per mail dezelfde dag een ontvangstbevestiging ontvangen.*

*Op 16 januari 2023 heeft de indiener gemaïld naar de gemeente met navraag naar de stand van zaken. Op diezelfde dag koppelt de gemeente terug dat er diverse zaken zijn waardoor het plan vertraging heeft opgelopen bij Stek.*

*Op 17 januari 2023 heeft de gemeente een mailbericht verstuurd naar de indiener met bevestiging dat het plan niet wijzigt, maar dat er een nieuwe marktpartij door Stek moet worden gecontracteerd. Hierdoor heeft het plan aanzienlijke vertraging opgelopen. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd (was naar verwachting in het voorjaar, maar werd september), zou de indiener een beantwoording op zijn inspraakreactie ontvangen. In september heeft de indiener de beantwoording op zijn inspraakreactie ontvangen. Zie hiervoor ook de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.*

*Het is de gemeente niet duidelijk wat de indiener bedoelt met dat de gemeente meer op de voorgrond had moeten treden. Immers, er is een gesprek geweest met de gemeente en de gemeente heeft meermaals aangegeven dat het voorgenomen plan passend is, ook in de beantwoording van de inspraakreactie. Daarnaast volgt de gemeente niet bij welke onderzoeken de indiener betrokken had moeten worden, anders dan de zonnestudie. Dit is nooit eerder naar voren gebracht. Tenslotte is de indiener in een vroeg stadium geïnformeerd over de plannen, net als de rest van de omgeving. De gemeente vindt het jammer dat in de beleving van de indiener de communicatie onvoldoende is geweest.*

e. De bezonningsstudie is in eerste instantie uitgevoerd voor het gehele project. Stek heeft op verzoek van de indienen. n.a.v. de zienswijze bij het voorontwerpbestemmingsplan, extra bezonningsstudies laten maken specifiek voor de woning van de indiener. Deze zijn op 16 mei 2022

gedeeld per mail en vervolgens besproken met de indiener. Uit de bezonningsstudie blijkt het volgende:

*In de bestaande situatie valt op de kortste dag van het jaar (22 december) de schaduw rond circa 15.30 uur op het dakvlak van de voorgevel. Uit de bezonningsstudie blijkt dit in de nieuwe situatie circa 75 minuten eerder te zijn, rond 14.15 uur. Het verschil van circa 75 min geldt voor de kortste dag van het jaar en neemt per dag af naar een verschil van nul minuten richting eind januari. We hebben het over de periode van circa 22 november tot 22 januari dat er een kans is op minder zon op uw zonnepanelen aan de voorgevel.*

*Het verlies aan opbrengsten van zonne-energie geldt uiteraard alleen in geval de zon ook daadwerkelijk schijnt. In de periode van 22 november tot 22 januari zijn er gemiddeld circa 1,5 zonuren per etmaal. Daarnaast is de opbrengst per uur zon in de wintermaanden significant lager dan in de zomer. Dit heeft te maken met de intensiteit van de zon die in de zomer veel hoger is dan in de winter. Ter illustratie, de opbrengst van een zonnepaneel in de maand december is circa 2% van de jaaropbrengst tegenover 13% per maand van de jaaropbrengst in de zomermaanden.*

*We kunnen concluderen dat het verlies aan opbrengsten zonne-energie als gevolg van de nieuwbouw nihil is.*

#### Conclusie

De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

### **2.2.2 Zienswijze 3 (gedateerd 5 oktober 2023 en ontvangen op 5 oktober 2023).**

#### Inhoud zienswijze

Door indiener zijn zienswijzen ingediend ten aanzien van:

- a. **Berekening parkeercapaciteit.** Indiener is het er niet mee eens dat er alleen over de extra te bouwen woningen voldoende parkeerplekken gecreëerd worden en dat er voor de bestaande 120 woningen niets verandert en dus van de oude norm van 0,8 parkeerplek per woning uitgegaan wordt.

#### Beantwoording

*a. In paragraaf 4.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2 is de parkeerberekening opgenomen en toegelicht. Voor de berekening is gebruik gemaakt van het gemeentelijke parkeerbeleid welke is opgenomen in de Nota Parkeernormen 2016. In dit beleid is opgenomen dat voor het bestaande aantal woningen geen nieuwe parkeerplaatsen nodig zijn. Hier zijn namelijk in het verleden al parkeerplaatsen voor gerealiseerd. Voor de 40 woningen die worden toegevoegd worden extra parkeren gerealiseerd conform het gemeentelijk parkeerbeleid. Het resultaat is dat het aantal parkeerplaatsen groeit van 96 in de oude situatie naar 164 in de nieuwe situatie. Het gemiddeld aantal parkeerplaatsen per woning groeit van de huidige 0.8 naar ruim 1 in de nieuwe situatie. Op 14 december 2023 is door de gemeenteraad van Hillegom nieuw parkeerbeleid vastgesteld. Dit nieuwe beleid bevat lagere parkeernormen. Het voorliggende plan past hier, zoals aangegeven in paragraaf 4.2.1 van de toelichting, ruim binnen.*

#### Conclusie



De zienswijze leidt **niet** tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

### **3 (Ambtshalve) wijzigingen aan het bestemmingsplan**

#### Wijzigingen aan de toelichting van het bestemmingsplan

De volgende (ambtshalve) wijzigingen worden doorgevoerd:

- Het totale aantal woningen van fase 2 is aangepast van 80 naar 79 en ook de verdeling in het woningbouwprogramma dat dit met zicht meebrengt en ook de berekeningen waar het aantal woningen als input voor wordt gebruikt..
- In paragraaf 4.2.1 is het nieuwe parkeerbeleid en zijn de nieuwe parkeernormen voor Hillegom (vastgesteld op 14 december 2023) opgenomen. De parkeerberekening is hierop aangepast.
- De AERIUS- berekening is geactualiseerd, omdat er een nieuwe AERIUS calculator beschikbaar is.
- De beschikking Wet natuurbescherming-soortenbescherming is toegevoegd als bijlage bij de toelichting en de tekst in paragraaf 4.9 van de toelichting is hier op aangepast.
- Verder zijn er wijzigingen van redactionele, opmaak technische en ondergeschikte aard.

#### Wijzigingen aan de regels en verbeelding van het bestemmingsplan

De volgende (ambtshalve) wijzigingen worden doorgevoerd:

- Het maximum aantal wooneenheden van het zuidelijke blok is aangepast van 36 naar 35.



## **4. Bijlagen**

## Zienswijze 1

Datum

Bijlage(n) : 2 documenten - meerdere pagina's

Aan de leden van de Gemeenteraad Gemeente Hillegom.

Middels deze brief en de bijlage(n) richten wij ons tot u inzake onze zienswijze aangaande het te wijzigen ontwerpbestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom en M.E.R - beoordelingsbesluit, hierna te noemen als bestemmingplan Graaf Janlaan.

Om u kort, bondig en inhoudelijk op de hoogte te stellen van onze zienswijze zetten wij heea dan ook uiteen, we beginnen graag met als eerste het benoemen van onze zienswijze en in 2<sup>o</sup> instantie onze korte inhoudelijke motivatie hierbij.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid u onze zienswijze mondeling toe te lichten, een eventuele afspraak hieromtrent maken wij graag met u.

### **Onze zienswijze**

In de gepubliceerde plannen lezen wij m.b.t. punt 2, de Planbeschrijving het volgende:

#### **Bestaande situatie Plangebied**

Het plangebied is momenteel bebouwd en in gebruikten behoefte van een woonfunctie. Op de percelen staan 3 woongebouwen: langs de west- en oostzijde 2 gebouwen met een lengte van circa 70 meter en breedte van circa 10 meter, en aan de noordzijde een kleiner gebouw met een lengte van circa 40 meter en breedte van circa 10 meter. De gebouwen hebben 3 bouwlagen, met een bouwhoogte van circa 9 meter. De gebouwen hebben een licht hellende kap.

#### **De beoogde nieuwe situatie**

In het ontwerpbestemmingsplan, eveneens in het genoemde document is aangegeven en met een schets-figuur 2.5 - aangegeven impressie van het gehele complex dat, de gebouwen een getrappt bouwvolume krijgen: aan de zijde van de Graaf Janlaan bestaan de gebouwen uit 3 bouwlagen, en aan de zijde van de Willem de Zwijgerlaan uit 4 bouwlagen. De bouwvolumes met 4 bouwlagen krijgen een maximum bouwhoogte van 13,5 meter en de bouwvolumes met 3 bouwlagen krijgen een maximum bouwhoogte van 10,5 meter.

We bemerken bij deze omschrijving enkele significante verschillen die ons nopen onze zienswijze met u te delen.

De verschillen zitten in de boogde nieuw te realiseren bouwhoogtes aan de W. de Zwijgerlaan hoek W. de Rijkelaan en in de aaneengesloten te realiseren bebouwing aan de WQ. De Rijkelaan exact tegenover onze woning en dan met name in het fors toenemen van bouwhoogtes.

De bouwhoogte van de te realiseren hoekappartementen neemt met circa 4 meter toe en de bouwhoogte van de 3 laags woningen aan de w. de Rijkelaan nemen met circa 7,5 meter toe.

Om onze zienswijze te versterken verwijs ik u graag naar de bijlagen. In deze bijlagen heb ik trachten weer te geven wat ons huidige (uit)zicht is en wat (uit)zicht wordt na realisering van beoogd project.

#### **Onze motivatie op onze zienswijze**

Door het fors toenemen van beoogde bouwhoogte van de beoogde te realiseren complexen menen wij significant minder (dag) lichtinval in onze woning aan de voorzijde te krijgen evenals een forse beperking van ons vrije uitzicht. Het (dag)lichtinval en het huidige vrije uitzicht op de reeds bestaande situatie maak deel uit van ons woongenot sedert 30 jaar in ons huis.

Wij zijn van mening dat ons woongenot, na ruim 30 jaar, waarvan vrij(uit)zicht en (dag)lichtinval een belangrijk deel van uitmaken, niet mag en kan verloren gaan niet verloren door de fors toenemende bouwhoogte van de beoogde nieuwbouw. Is hier sprake van een van rechtens verkregen niveau gezien de ruim 30 jaar woongenot in onze woning m.b.t. het vrije (uit)zicht en (dag)lichtinval?

Tevens verwijs ik graag naar bijlage 8 van het ontwerpbestemmingsplan - de analyse beschaduwning en dan met name naar die visualisatie waarbij in de nieuwe situatie een groter schaduwbeeld is geschetst dan in de bestaande situatie. Helaas valt onze woning buiten het geschetste vlak zodat het voor ons onvoldoende inzichtelijk is wat het nieuwe schaduw beeld zal zijn.

Wij hopen met deze zienswijze u voldoende aanleiding te hebben gegeven met ons in gesprek te gaan over eventuele oplossingen.

In het ontwerpbestemmingsplan vinden wij ook geen artikel of onderwerp aangaande trillingen voor, tijdens en na de sloop en bouw van het complex welke nadelige invloeden en gevolgen zouden kunnen hebben door de trillingen van verschillende oorsprong en aard aan de belendende bestaande bebouwingen.

Dit laatste onderwerp hopen we uitvoerig met een plan van aanpak terug te lezen in de t.z.t. af te geven bouwvergunningen.

## Zienswijze 2

### GEEFT EERBIEDIG TE KENNEN

, wonende (2181 ST) Hillegom aan de , te dezer zake domicilie kiezende te (4818 PA) Breda aan de Baronielaan 1 ten kantore van diens advocaat mr.

B.M.C.F. de Groen, die ten deze als raadsman en gemachtigde optreedt, zulks met het recht van substitutie.

Met dit schrift worden de zienswijzen ingediend ten aanzien van de bekendmaking van het te nemen besluit door de Burgemeester en wethouders van de gemeente Hillegom inhoudende het ontwerpbestemmingsplan 'Graaf Janlaan fase 2, Hillegom' en m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het ontwerpbesluit ligt vanaf 19 september 2023 zes weken ter inzage, waardoor tot en met 31 oktober 2022 de mogelijkheid heeft om zienswijzen kenbaar te maken. Gezien de dagtekening dezès zijn de zienswijzen tijdig ingediend en dienen zij in behandeling te worden genomen. is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan 'Graaf Janlaan fase 2' en m.e.r.-beoordelingsbesluit. Derhalve worden de onderstaande zienswijzen ingediend.

### FEITEN EN OMSTANDIGHEDEN

Het plangebied bestaat uit de percelen met woonblokken, gelegen om de Graaf Janlaan in Hillegom.

Het gebied wordt begrensd door de Juliana van Stolberglaan, Willem de Zwijgerlaan, Willem de Rijkelaan en Frederik Hendriklaan.

In Hillegom zijn in het gebied rondom de Graaf Janlaan twee woonblokken met in totaal 120 sociale huurappartementen gelegen. Deze naoorlogse gebouwen voldoen niet meer aan de wensen van tegenwoordig. De locatie is in eigendom van woonstichting Stek. Stek is voornemens om de locatie te herstructureren door middel van sloop en nieuwbouw; 125 sociale huurappartementen en 36 vrije sector koopappartementen.

Het plan bestaat uit twee fasen, waarbij het blok tussen de Frederik Hendriklaan en de Graaf Janlaan fase 1 vormt en de nieuwbouw passend is in het geldende bestemmingsplan. Het



blok tussen de Graaf Janlaan en de Willem de Zwijgerlaan is fase 2. Voor fase 2 wordt afgeweken van het bestemmingsplan, met name vanwege de maximaal toegestane bouwhoogte van 13,5 meter die nodig is voor de gewenste verdichting.

Tevens gaat het om een ontwikkeling zoals bedoeld onder D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject) uit onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. In het kader van het planproces is daarom een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Dit betekent dat er een m.e.r. -beoordelingsbesluit is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

## ZIENSWIJZEN

### Woongenot

stelt zich op het standpunt dat het bouwen van het totale bouwplan op de voorgestelde plek in het ontwerp niet passend is. Het verbouwen door middel van de sloop van een flat met drie woonlagen en het plaatsen van een nieuwe flat met 4 woonlagen recht tegenover de woning van betekent een negatieve invloed op het woongenot van en andere buurtbewoners. Kijkend naar de plannen worden de bouwplannen gerealiseerd in een complex bestaande uit een appartementencomplex en 36 vrije sector koopappartementen. Deze worden geplaatst tegenover de woning van , hetgeen betekent dat het complex nabij zijn woning gaat worden gebouwd. Dit heeft negatieve gevolgen voor de privacy, leefbaarheid en lichtval. Deze factoren zullen extreem verslechteren met de komst van het complex.

Belangrijker nog, zal het realiseren van de plannen zorgen voor meer geluidsoverlast. Het plan heeft niet alleen effect op de omgeving, maar ook op het persoonlijke woongenot van belanghebbende. Op dit moment staat het gebouw tegenover de woning van , maar zijn hier minder wooneenheden aanwezig. De nieuwe hoogte van het gebouw is buitenproportioneel voor de buurt waar deze wordt gebouwd, te meer, omdat het college niet goed kan motiveren waarom een dergelijke buitensporigheid nodig is. Dit nieuwe bouwwerk gaat belanghebbende beperken in zijn uitzicht en privacy.

### Verkeerssituatie

Ook zijn er zorgen over de verkeersveiligheid zodra het plan is verwezenlijkt. De verkeersintensiteit zal flink gaan toenemen en zal het gebruik van de straat aan sich flink gaan intensiveren. Er zal veel meer verkeer komen in de straat. Hoewel er een parkeeronderzoek is gedaan, betekent dit nog niet dat de normen worden behaald, dan wel de normen kunnen worden behaald. Er is te weinig onderzoek gedaan naar de impact van het complex ten aanzien van de verkeersintensiteit, in het bijzonder voor belanghebbende en omwonenden. Daarbij blijkt uit het onderzoek dat de verkeersintensiteit in ieder geval veel zwaarder zal zijn dan hedendaags.

Door het plaatsen van alleen al meer woningen bestaat de zeer aannemelijke kans dat het verkeer vierentwintig uur per dag door zal gaan: een duidelijke intensivering van het verkeerbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Hedendaags ondervindt belanghebbende verkeersonveilige situaties.

Door de bouw van het complex zal de veiligheid van alle verkeersdeelnemers alleen maar meer in het gedrang komen. Het simpelweg toezicht houden op de verkeerssituatie is een utopie, daar hedendaags al geen controle wordt uitgeoefend. Bovendien vormt het toenemend verkeer ook een parkeerprobleem. Dit betekent dat minder plaatsen beschikbaar blijven voor de bewoners. De berekeningen omtrent de parkeervoorzieningen zijn dan ook te beperkt en niet conform het parkeerbeleid van de gemeente. Er worden enkele nieuwe parkeerplaatsen gecreëerd op eigen terrein, maar wordt ook de oplossing in de wijk zelf gezocht. Op dit moment zijn de parkeerplaatsen in de straat al erg schaars en zal de parkeerdruk enkel toenemen. De parkeeroverlast zal derhalve alleen maar verergeren, doordat niet volgens het gemeentebestuur omtrent parkeren wordt gehandeld.

#### Participatie

Het laatste punt betreft de wijze van communicatie en de manier waarop (vooral niet) betrokken is geweest in het gehele traject. Hoewel een dergelijke zienswijze niet per se juridisch relevant is, betekent dit niet dat de laagst mogelijke wijze van communiceren niet genoemd dient te worden.

is zeer teleurgesteld in de wijze waarop hij behandeld is gedurende het gehele traject. Nimmer is hij betrokken geweest bij onderzoeken of resultaten hiervan en nimmer heeft de gemeente actief contact met hem gezocht, behoudens de zonnestudio voor zijn woning. Echter, de conclusie uit het onderzoek is volgens niet juist. Uit het onderzoek naar zonlicht zou blijken dat de impact zeer summier is, maar volgens blijkt dit in de praktijk anders te zijn. Wat voor ook als vervelend wordt beleefd, is dat het college stelt dat er geen gedupeerden zijn met de plannen. Echter wordt in de stukken vermeld dat het zonlicht 75 minuten eerder zal verdwijnen door de nieuwbouwplannen én het rendement van de zonopbrengst wel degelijk wordt beïnvloed.

In een eerder stadium had betrokken moeten worden bij de plannen en had de gemeente Hillegom een belangrijke rol kunnen innemen in het kader van informatieverstopping. De gemeente heeft slechts een enkele keer een bemiddelende rol gehad tussen Stek en . Zij hadden echter meer op de voorgrond moeten treden. Op dat moment had er duidelijk gecommuniceerd moeten worden en had serieus genomen moeten worden door de gemeente Hillegom.

#### REDEN WAAROM

Cliënt verzoekt u de zienswijzen in acht te nemen en niet over te gaan tot het realiseren van de bouwplannen. Mocht u wel overgaan tot wijzigen van het bestemmingsplan, cliënt te betrekken in het uitvoeren van het ontwerpplan en te zorgen voor maatregelen waarbij zo min mogelijk last heeft van het nieuw te realiseren plan. Hierbij wenst cliënt graag een aantal voorstellen te bespreken voor de inrichting van het plan, hetgeen hij in een eerder stadium heeft gedaan.

Zienswijze 3

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij willen wij onze zienswijze geven op de berekende parkeercapaciteit voor het nieuwe plan 'Graaf Janlaan'.

Wij zijn het er niet mee eens dat er alleen over de 41 extra te bouwen woningen voldoende parkeerplekken gecreëerd worden. Voor de bestaande 120 woningen verandert er niets. Er blijft worden uitgegaan van de oude norm van 0.8 parkeerplek per woning. Dat vinden wij niet realistisch.

Mijn man en ik wonen bijna 20 jaar op de Juliana van Stolberglaan 43. Wij hebben in deze periode het aantal auto's in de buurt zien toenemen en dus ook het gebruik van parkeerplaatsen. Helaas moeten wij concluderen dat er een tekort aan parkeerplekken is. Het gevolg hiervan is dat mensen hun auto op oneigenlijke plekken gaan zetten (bijv. op de stoep bij de fysiotherapiepraktijk, op de stoep achter een groenstrook). Dit komt de leefbaar- en veiligheid in de buurt niet ten goede.

Het realiseren van 120 extra parkeerplekken (uitgaande van de huidige norm van 1.8) zal waarschijnlijk niet mogelijk zijn. Wij willen echter wil vragen om zoveel mogelijk extra parkeerplekken toe te voegen aan het plan. Wij zouden het zonde vinden als er straks een mooi nieuw woningcomplex staat, maar in de buurt auto's worden geparkeerd op daarvoor niet bestemde plaatsen. Dit zou afbreuk doen aan de nieuwbouw en het gebied erom heen.

Met vriendelijke groet,

