



Gemeente
Hillegom

Nota van beantwoording vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom

Identificatienummer:

- *NL.IMRO.0543.bpgraafjanInfase2-vo01*

Hillegom

2 november 2022

Inhoud

1 Inleiding.....	3
2 Vooroverlegreacties	4
3 Inspraakreacties.....	7
4 Conclusie.....	11

1 Inleiding

Op 30 augustus 2022 heeft het college besloten om het voorontwerpbestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom voor te leggen aan de vooroverlegpartners conform artikel 3.1.1 Bro en ter inzage te leggen voor inspraak.

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in 80 appartementen, deels in de sociale huursector. Dit plan maakt deel uit van de ontwikkeling Graaf Janlaan, waarbij woningcorporatie Stek de 120 bestaande sociale huurappartementen sloopt en in totaal 161 nieuwe appartementen terug bouwt, waarvan 125 in de sociale huur en 36 in de vrije sector. Daarnaast wordt het gebied rondom de nieuwe woonblokken vernieuwd met meer groen.

De vooroverleg- en inspraaktermijn liep van woensdag 7 september tot en met dinsdag 18 oktober. Er zijn vier vooroverlegreacties en één inspraakreactie ingebracht. In deze nota worden de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties beantwoord.

2 Vooroverlegreacties

In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan relevante (overheids)instanties in de gelegenheid moeten worden gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen.

Van de volgende 4 instanties is een reactie ontvangen. Indien deze reactie leidt tot een inhoudelijke beantwoording, is deze beantwoording in de daaropvolgende tabel opgenomen. In de tweede en derde kolom van die tabel wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr.	Naam	Onderwerp
1.01	Brandweer VRHM	Geen bezwaren, enkele aandachtspunten
1.02	Gasunie	De dichtstbijzijnde leiding heeft geen invloed op het plan
1.03	Tennet	Geen opmerkingen
1.04	Hoogheemraadschap van Rijnland	Geen bezwaren, kennis nemen van algemene informatie

1.01 VRHM (Brandweer)

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Op basis van de ingediende documenten wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van de fysieke veiligheid geen aandachtspunten zijn. Wel wordt een aantal aandachtspunten meegegeven voor het vervolgtraject.	Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen.	Nee.
Het handelingsperspectief van de aanwezigen personen is bij een toxische wolk en een brand in de omgeving nog niet geborgd. Onduidelijk is of de mechanische ventilatie eenvoudig afschakelbaar is. Geadviseerd wordt om het mechanische ventilatiesysteem eenvoudig door de bewoners in de eigen woning centraal uit te kunnen laten zetten.	De individuele mechanische ventilatie is door bewoners in de eigen woning eenvoudig centraal uit te schakelen door een goed bereikbare stekker in de woning.	Nee.
Geadviseerd wordt om bij de uitvoering en het ontwerp van de bouwwerken bij de buitengevels en daken zo min mogelijk gebruik te maken van brandgevaarlijke materialen (PIR- en PUR-schuimen, plantaardige producten etc.). Hiermee wordt de branduitbreidingskans verkleind.	Het dak is in de basis van beton wat voorkomt dat er zomaar brandoverslag plaats kan vinden van het dak naar de woning. Welk type dakisolatie wordt toegepast moet nog worden uitgewerkt. Bij de verdere uitwerking zal bekeken worden welke specifiek brandwerende isolatie mogelijk is binnen de	Nee.

	beschikbare financiële middelen. Vanzelfsprekend zal worden voldaan aan het Bouwbesluit.	
In verband met het vervoer van patiënten door de ambulancedienst graag aandacht voor de minimale afmetingen van een brancard. Geadviseerd wordt om de liften in de bouwwerken zodanig te ontwerpen dat hierin ook brancards vervoerd kunnen worden en de minimale afmetingen van 110 x 220 cm (breedte x diepte) van de cabine aan te houden. Stel indien noodzakelijk of wenselijk hiervoor regels in het bestemmingsplan.	De liften hebben conform bouwbesluit een afmeting van (minimaal) 105 x 205. Er zal bekeken worden of liften met de voorgestelde afmetingen in het plan passen, maar er wordt in ieder geval voor gezorgd dat wordt voldaan aan wet- en regelgeving. Het bestemmingsplan leent zich niet voor een eis ten aanzien van de afmetingen van liften.	Nee.
Ten aanzien van groene daken geldt dat planten en andere vegetatie kunnen met name in droge perioden brandbaar zijn en een brand verspreiden over een groter oppervlak/over meerdere bouwlagen/wooneenheden. In de nadere uitwerking van het (bouw)plan zal aandacht moeten worden besteed aan het brandveilig toepassen van groene daken en gevels om zo het risico op een onbeheersbare brand te voorkomen.	Er worden in de plan geen groene daken toegepast. Ook geen groene gevels. Wel zal er op enkele plekken een lage gevelbegroeiing komen om het metselwerk visueel wat te maskeren.	Nee.
Met het plaatsen van zonnepanelen wordt extra kans op brand geïntroduceerd. Het treffen van (extra) veiligheidsmaatregelen kan escalatie van de brand verkleinen. Verwezen wordt naar de Handreiking advies veilig PV systemen van Brandweer Nederland.	In het plan komen op alle daken zonnepanelen. Niet alleen zijn de benodigde panelen nodig voor het behalen van de BENG eisen, maar er komen extra panelen omdat Stek haar duurzaamheidsambitie wil waarmaken. Ook hier wordt voldaan aan wet- en regelgeving. Stek zal zoeken naar de juiste balans tussen het realiseren van duurzaamheidswinst en het borgen van brandveiligheid.	Nee.
In het kader van de energietransitie worden steeds vaker energieopslagsystemen toegepast. Bij brand in dergelijke systemen komen zwaar toxische stoffen vrij en om die reden adviseert de brandweer graag bij eventuele initiatieven over de	Er is in het plan geen sprake van opslag van elektriciteit.	Nee.

wijze waarop aanleg toch zo veilig mogelijk kan plaats vinden.		
--	--	--

3 Inspraakreacties

Er is in de inspraakperiode één inspraakreactie ingebracht. In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de opmerkingen die naar voren zijn gebracht in deze inspraakreactie. In de eerste kolom van deze tabel staat een samenvatting van de inspraakreactie, in de tweede kolom de beantwoording hierop en in de derde kolom of dit al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<p>In het algemeen wordt de indiener aanzienlijk benadeeld, omdat het nieuwe gebouw met vier bouwlagen direct voor diens woning zal komen te staan. In de oude situatie is sprake van een gebouw met drie bouwlagen.</p>	<p>Er is weliswaar sprake van vier bouwlagen met plat dak in plaats van drie woonlagen met een flauwe kap, maar de afstand tussen de woning van de indiener en de nieuwbouw is ruim 5 meter groter dan in de oude situatie met bestaande bebouwing. De straat wordt verbreed met 5 meter om meer groen in het straatbeeld te realiseren.</p>	<p>Nee.</p>
<p>In de maanden oktober tot en met februari zal in de middag veel meer schaduw op de woning van de indiener vallen. Verwezen wordt naar bij de inspraakreactie bijgevoegde tekeningen. Deze zijn bijgevoegd als bijlage bij deze nota.</p> <p>Als gevolg hiervan verwacht de indiener:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een hoger gasverbruik voor verwarming van dienst huis (dit geldt ook voor andere bewoners aan de Juliana van Stolberglaan). - minder stroomopwekking door de zonnepanelen. - minder (gratis) warm water door zonnecollectoren geleverd te krijgen. <p>Andere ruimtelijke beperking (niet alleen in de wintermaanden) die de indiener voorziet, zijn de volgende.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermindering van het woongenot, met name in de wintermaanden. 	<p>Wat betreft benadeling van energieopwekking/warmte 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. In de nieuwe situatie is dat circa 75 minuten eerder rond 14.15 uur. Het verschil van circa 75 minuten geldt voor de kortste dag van het jaar en neemt per dag af naar een verschil van nul minuten richting eind januari.</p> <p>Het verlies aan opbrengsten van warmte/zonne-energie geldt uiteraard alleen in het geval dat de zon 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 een stuk 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 de</p>	<p>Nee.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Door de extra woonlaag heeft de indiener ook meer last van inktijk in de woning. - Het uitzicht vanuit de woning wordt verder beperkt. - Ook wordt een waardevermindering van de woning verwacht, omdat dit de enige plek is in de wijde omtrek waar een gebouw met vier bouwlagen zo dichtbij is gesitueerd. 	<p>maand juni 13% van de jaaropbrengst.</p> <p>Als we bovenstaande feiten op een rij zetten, spreken we over verlies aan opbrengsten van maximaal 1% per jaar.</p> <p>Wat betreft een waardevermindering het volgende. De ervaring wijst anders uit. Een vernieuwing als deze geeft een positieve impuls aan een wijk en brengt veel extra kwaliteit. In dit plan komt er onder andere een kwaliteitsverbetering op het gebied van architectuur, stedenbouwkundige indeling, meer parkeervoorzieningen, meer groen, meer openbare ruimte (ruim 4200 m2 extra), betere waterhuishouding en meer ruimte voor flora en fauna. Hierdoor wordt de leefbaarheid en woonkwaliteit in de wijk vergroot.</p> <p>Een verzoek om tegemoetkoming in planschade is te zijner tijd naar eigen oordeel van de indiener mogelijk. Die vraag zal dan separaat behandeld worden.</p>	
<p>De indiener heeft al in april van dit jaar contact opgenomen over de bezwaren ten aanzien van het voorgenomen plan. Er is overleg geweest tussen de indiener, Stek en de gemeente, maar de uiteindelijke beantwoording duurde lang. Daarnaast zijn alle voorstellen van de hand gedaan en is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot tegemoetkoming in planschade. De indiener voelt zich niet serieus genomen en is van mening dat er sprake is van onwil om tot een minnelijke schikking te komen.</p>	<p>Er is veelvuldig contact geweest tussen indiener, de gemeente en Stek. Op 14 april is overleg geweest bij Stek en op 31 mei bij de gemeente. Daarnaast zijn er diverse mailwisselingen en telefoongesprekken gevoerd.</p> <p>In antwoord op de genoemde mail van 6 september waar de indiener naar verwijst in diens inspraakreactie, heeft de gemeente ook op 6 september gevraagd aan de indiener of deze als inspraakreactie kan worden gezien en als zodanig worden opgepakt. De indiener heeft hiermee ingestemd. In de bijlage is daarnaast de toegezegde inhoudelijke reactie gegeven op de</p>	<p>Nee.</p>

	<p>betreffende vragen. Daarmee deelt de gemeente de conclusie met betrekking tot een inhoudelijke beantwoording in de inspraakreactie niet.</p> <p>Het is voor een woningcorporatie niet mogelijk om onderlinge afspraken te maken voor een financiële vergoedingen. Dit zal via een formele weg zoals de planschadeprocedure moeten gaan.</p>	
Op de website van de gemeente Hillegom stond een niet-buikbare link naar het voorontwerpbestemmingsplan.	Van belang is dat het voorontwerpbestemmingsplan is aangekondigd. Het is los daarvan niet de bedoeling dat er sprake is van een onbruikbare link. Hier wordt op gelet.	Nee.
In paragraaf 2.2 staat: "bouvvolumes met 3 bouwlagen krijgen een maximum bouwhoogte van 10,5 meter". Hoe zit dat voor fase 1 waar 9 meter nog geldt als maximale hoogte?	Voor fase 1 wordt aangesloten bij de bouwregels uit het geldende bestemmingsplan Woongebieden Treslong-Meer en Dorp. Er worden maximaal 3 bouwlagen gerealiseerd voor fase 1.	Nee.
In paragraaf 4.2.1 staat dat o.a. aan de Juliana van Stolberglaan parkeerplaatsen worden verwijderd, maar er worden hier geen nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd. Deze parkeerplaatsen worden ook gebruikt door de eigenaren van de woningen aan de Juliana van Stolberglaan 43 tot en met 61. De parkeersituatie aan de Juliana van Stolberglaan verslechtert dus aanzienlijk.	Er wordt voldaan aan de parkeernota van de gemeente Hillegom. Onder andere aan de Willem de Zwijgerlaan komen meer parkeerplaatsen terug. Er wordt daarmee voldaan aan de geldende maximale loopafstanden. Per saldo neemt in de nieuwe situatie het aantal parkeerplaatsen per woning toe waardoor de parkeerbalans in de wijk verbetert.	Nee.
In de bezonningsstudie die in bijlage IX van het bestemmingsplan is opgenomen, wordt helemaal niet specifiek gekeken naar de in de lichte TNO norm genoemde data van 21/10 en 21/02. Ook wordt niet naar het beoordelingspunt van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam in de woonkamer gekeken. Deze conclusie is dus niet goed onderbouwd, mede omdat in bijlage IX geen enkele tekstuele toelichting wordt gegeven en ook	Naast de bezonningsstudie voor het gehele project die is uitgevoerd conform de TNO norm, is er aanvullend een uitgebreidere bezonningsstudie gedaan voor de woningen van de indiener. Hierbij is gekeken naar de periode 2 maanden voor en na 22 december, de kortste dag. Voor de conclusie wordt verwezen naar de eerdere/bovenstaande reactie in deze beantwoording.	Nee.

<p>niet duidelijk is hoe deze beoordeling van de onderzochte dagen en tijdstippen afgeleid zou kunnen worden. Voor de indiener is de nieuwe zonsituatie zoals zichtbaar is in de bijlage bij de inspraakreactie niet aanvaardbaar zolang hier geen vorm van compensatie tegenover staat.</p> <p>Overigens staat in bijlage IX ook nog een fout; bij de situatie 22 december 12:00 uur wordt de bestaande situatie vergeleken met de bestaande situatie.</p>		
<p>In paragraaf 6.2.1 wordt de informatiebijeenkomst van 12-04-2022 opgevoerd als participatie- en inspraakmoment. Deze bijeenkomst was aangekondigd als informatieavond. Op geen enkele manier is vooraf gecommuniceerd dat dit ook een inspraak moment zou zijn in het kader van het nieuwe bestemmingsplan voor fase 2. De opmerkingen en de onvrede met de nieuwbouwplannen die mijn vrouw en ik op die avond hebben geventileerd, komen op geen enkele manier naar voren in deze paragraaf.</p>	<p>Dit is niet aangekondigd, omdat er ook geen sprake was van een inspraakmoment; inspraak is immers gestart op 7 september. Er is bewust voor gekozen om de omgeving vóór de inspraakfase in te lichten over de plannen en in de gelegenheid te stellen voorafgaand vragen te stellen en opmerkingen te maken.</p> <p>De opmerkingen van de indiener zijn uitgebreid besproken op de informatieavond, met de fysieke ontmoetingen en over de mail en hebben zoals hierboven aangegeven niet geleid tot aanpassing.</p>	<p>Nee.</p>
<p>Door de PM-vermeldingen is duidelijk dat deze paragraaf nog niet volledig is uitgewerkt. Wel wordt verwezen naar bijlage IX voor een verslag van de inspraak- en vooroverlegreacties en de beantwoording hiervan. Deze zijn op geen enkele manier terug te vinden in bijlage IX (of welke andere bijlage dan ook).</p>	<p>De PM-vermeldingen zijn bedoeld om bij die teksten aanvullingen te doen in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Ook de bijlage waarnaar wordt verwezen krijgt inhoud na de daadwerkelijke vooroverleg- en inspraakreacties. Ook hiervoor geldt dus dat het ontwerpbestemmingsplan deze inhoud wel zal bevatten.</p>	<p>Nee.</p>

4 Conclusie

De ingebrachte vooroverleg- en inspraakreacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage 1 - Premature inspraakreactie op voorontwerpbestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2, Hillegom met beantwoording

Vraag 1

"De gemeente Hillegom heeft goede duurzame ideeën verwoord in de Lokale Energie Strategie (LES). Wij als betrokken inwoners van de gemeente dragen al jaren ons steentje daar aan bij. Maar moeten nu dus constateren dat een flink deel van onze duurzame investeringen teniet gedaan zullen worden."

Wat vindt de gemeente van het feit dat aan de ene kant Stek duurzame doelstellingen kan verwezenlijken, maar aan de andere kant burgers hun duurzame initiatieven deels te niet gedaan zien worden (zonder dat daar ook maar enige vorm van compensatie tegenover staat)?

Antwoord 1

Het is tot op heden niet duidelijk wat concreet de verliezen zijn van omwonenden ten aanzien van gedane duurzaamheidsinvesteringen. Dit onderwerp, inclusief eventuele financiële compensatie is bovendien een privaatrechtelijke aangelegenheid.

Aan de andere kant geeft het plan voor de Graaf Janlaan inzicht in de kansen en daarnaast concrete maatregelen die bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat in de omgeving. Het algemeen belang dat daarmee gediend wordt, is wat de gemeente betreft leidend.

Vraag 2

"Wat mij daarbij vooral steekt is het gemak waarmee gesproken wordt over het wijzigen van het huidige bestemmingsplan. Alsof dat een formaliteit zou zijn. Wij vinden dat een bestemmingsplan de kaders aangeeft waarbinnen woningbouw gerealiseerd moet worden en niet bedoeld is om bij gewijzigde behoefte direct aan te passen. Nergens in dit deel van het dorp is bebouwing hoger dan 9 meter toegestaan."

Wat is het standpunt van de gemeente hierbij?

Antwoord 2

De gedachte is zeker niet dat het afwijken van een geldend bestemmingsplan een formaliteit is. Waar beleidsuitgangspunten in het bestemmingsplan nog actueel zijn, is de gemeente namelijk terughoudend met het afwijken hiervan.

Er is echter zorgvuldig afgewogen op welke manier vernieuwing van dit deel van het dorp noodzakelijk is. Er is daarbij onder andere gekeken naar woningbehoefte, parkeren, groen, woon- en leefkwaliteit en inpassing in de omgeving op een financieel haalbare manier. Dit heeft geresulteerd in een plan dat niet meer aansluit bij de bouwregels van het bestemmingsplan Woongebieden Treslong-Meer en Dorp van 2009.

Vraag 3

"Daarnaast zijn wij van mening dat de beoogde doelstelling van Stek om meer woningen te realiseren dan momenteel aanwezig zijn binnen dit project ook te verwezenlijken is zonder gebruik making van een 4e woonlaag en dus zonder aanpassing van het huidige bestemmingsplan."

Vraag: Is de gemeente er ook van overtuigd dat alle andere mogelijkheden (die minder nadeel voor ons opleveren) voldoende zijn onderzocht? Denk bijvoorbeeld aan het meer naar het

zuiden plaatsen van de 4e woonlaag door een overbrugging op de 3e en 4e woonlaag te maken tussen blok 4 en blok 5. (Maar de vraag geldt ook voor andere alternatieven).

Antwoord 3

Er zijn diverse stedenbouwkundige scenario's onderzocht. Hierbij is een balans gezocht tussen enerzijds het aantal woningen en anderzijds de hoeveelheid en de kwaliteit van het openbaar gebied en groen. Met het stedenbouwkundig ontwerp wat er nu ligt is die balans gevonden. In dit plangebied worden woningen gerealiseerd en wordt ruim 4250 m² openbaar gebied toegevoegd wat zorgt voor veel extra (woon)kwaliteit in de wijk.

Vraag 4

"Ik neem aan dat er voor de wijziging van het bestemmingsplan nog een inspraakprocedure zal worden gehouden. Zou U zo vriendelijk willen zijn mij daar als betrokkene ook voor uit te nodigen? Mocht inspraak niet op de planning staan dan wil ik U verzoeken op basis van bovenstaande argumenten af te zien van een wijziging van het huidige bestemmingsplan "Meer & Dorp".

Een echte inspraakprocedure is er dus niet geweest? Maar de hele mail discussie met Stek wordt nu als zodanig gezien? Wat zijn de redenen van de gemeente om toch de wijziging van het bestemmingsplan door te zetten nog voordat er enige consensus is met gedupeerden?

Antwoord 4

Na contact, heeft indiener een inspraakreactie ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn. Het college is van oordeel dat er geen redenen zijn om geen medewerking te verlenen aan de voorgestelde ontwikkeling. Er is geen consensus geweest met gedupeerden, omdat niet vastgesteld is dat er sprake is van gedupeerden. Wel is er contact geweest met de indiener, omdat hij zich had gemeld. In het algemeen geldt dat de omgeving middels publicaties in kennis is gesteld en is uitgenodigd op de inloopbijeenkomst in april 2022.