



Gemeente
Hillegom

Nota van beantwoording zienswijzen
tevens
Nota van wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan
“Sizo terrein, Hillegom”

Datum: 15 december 2023
Opsteller: Domein Ruimte
Zaaknummer: Z-22-261147

Inhoud

1 Inleiding.....	2
2 Overzicht ingediende zienswijzen.....	4
3 Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente.....	5
1 Inleiding.....	2
2 Overzicht ingediende zienswijzen.....	4
3 Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente.....	5

1 Inleiding

Het voormalig Sizo terrein, gelegen tussen de Ampèrestraat, Horst ten Daallaan, Van Vlietstraat en de Weeresteinstraat, was voorheen in gebruik voor recreatieve doeleinden (voetbalclub). Het terrein is al een aantal jaar niet meer als zodanig in gebruik en het voornemen is om hiervoor in de plaats de gronden te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Projectontwikkelaars Timpaan en UBA Projectontwikkeling, samenwerkend onder de naam VOF SIZO Ontwikkeling, hebben in 2019 de aanbesteding gewonnen voor de herontwikkeling van het voormalig Sizo terrein. De herontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 309 woningen bestaande uit 136 'betaalbare/prijsgebonden koopwoningen' (appartementen), 147 vrije sector koopwoningen (rijwoningen) en 26 sociale huurwoningen (appartementen). Daarnaast is er in het bestemmingsplan ruimte voor infrastructuur (straten en parkeerplaatsen) en openbaar groen en water.

Het plan heeft de naam "Tuindorp Hillegom" gekregen. De beoogde herontwikkeling is in strijd met de geldende beheersverordening 'De Polders'. Hierin beschikken de gronden van het plangebied over de bestemming 'Recreatie' met de functieaanduiding 'sportveld'. Het beoogde initiatief om op de locatie woningbouw mogelijk te maken past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Daarom dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het bestemmingsplan 'Sizo terrein, Hillegom' voorziet hierin.

Inspraak is vormgegeven en uitgevoerd gedurende het voortraject op de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan. Hiertoe hebben zowel algemene bewonersbijeenkomsten als persoonlijke bezoeken aan omwonenden en ondernemers van omliggende bedrijven plaatsgevonden. Omwonenden en ondernemers hebben tijdens deze bijeenkomsten en bezoeken hun reactie kunnen geven op het plan. Dit heeft geleid tot diverse planaanpassingen. Verder is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de vooroverlegpartners. In totaal zijn 3 reacties ontvangen van de overlegpartners, te weten het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Veiligheidsregio Hollands-Midden en de GGD. Daarnaast zijn er meerdere adviezen ontvangen van de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). Deze reacties/adviezen hebben geleid tot aanpassingen c.q. aanvullingen in de toelichting van het bestemmingsplan, de regels, en tot aanvullende onderzoeken. Deze aanpassingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Sizo terrein, Hillegom" met alle daarbij behorende stukken heeft vanaf woensdag 16 augustus 2023 tot en met dinsdag 26 september ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Hillegom en via de digitale landelijke voorziening www.ruimtelijkplannen.nl. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. In totaal zijn 5 schriftelijke zienswijzen ingediend, waarvan er 2 na overleg met indieners zijn ingetrokken. In paragraaf 2 is een overzicht van de ingediende zienswijzen opgenomen.

De zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan

In deze nota worden de (in stand gehouden) zienswijzen samengevat. Dit betekent niet dat onderdelen van de reactie die niet expliciet worden benoemd bij de beoordeling buiten beschouwing zijn gebleven. De reactie is in zijn totaliteit beoordeeld en is voorzien van een beantwoording. Daarnaast is aangegeven of de zienswijze leidt tot een aanpassing aan het bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders legt het bestemmingsplan met een beantwoording van de zienswijzen aan de gemeenteraad voor met het voorstel het bestemmingsplan met de voorgestelde wijzigingen vast te stellen.

Mogelijkheid van beroep tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan

Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing

Omdat met dit plan de bouw van meer dan 11 woningen planologisch mogelijk wordt gemaakt, is Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw van toepassing. Dit houdt in dat onder meer bijzondere procedurele bepalingen van toepassing zijn op een eventueel later in te stellen beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit brengt met zich mee dat alle beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen. Na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd.

Proces

Het raadsbesluit met het vastgestelde bestemmingsplan worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Bent u het niet eens met het besluit van de gemeenteraad? Dan kunt u beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2 Overzicht ingediende zienswijzen

Zienswijzen zijn ingediend door:

Nr	Zienswijze	Ontvangen op	Status	Hierna te noemen
1.	Stek	31 augustus 2023	Ingetrokken n.a.v. bestuurlijk gesprek	N.v.t.
2.	Omwonende	3 september 2023	Ontvankelijk	Reclamant 1
3.	Lommerse-Uitendaal Onroerend Goed BV & Preparatiebedrijf Lommerse-Uitendaal	25 september 2023	Ontvankelijk	Reclamant 2
4.	Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek	26 september 2023	Ontvankelijk en in stand gelaten na bestuurlijk gesprek	Reclamant 3
5.	Middenduin Project B.V.	26 september 2023	Ingetrokken n.a.v. bestuurlijk gesprek	N.v.t.

3 Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente

Nr.	Reclamant 1 Onderwerp / zienswijze	Beantwoording gemeente	Conclusie
1	<p>De voornemens om op het voormalige Sizo-terrein woningen te realiseren is niet alleen in strijd met de huidige bestemming, maar ook met het woongenot van mijzelf en andere omwonenden. Mijn historische woning heeft (nu nog) vrij zicht. Als door de eventuele realisatie van dit ontwerpbestemmingsplan meer dan 11 (26 sociale) woningen/appartementen worden gecreëerd, gebeurt dat op slechts 1 meter van de erfafscheiding en op slechts 11 meter van de muur van mijn woning. Vanwege de hoogte van de geplande bebouwing vrees ik voor zichtverlies, schaduwwerking, waardevermindering en mogelijke (fundering)schade aan mijn woning.</p>	<p>Het klopt dat het voornemen tot woningbouw op het voormalige Sizo-terrein in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, vandaar dat ook een ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen om de bestemmingswijziging naar wonen planologisch mogelijk te maken.</p> <p>Waar u nu vrij zicht heeft zal dit in de toekomstige situatie inderdaad veranderen. In de plannen is er echter wel rekening mee gehouden om negatieve effecten als schaduwwerking te beperken. In de met u gedeelde schaduwstudie heeft u kunnen zien dat de nieuwe woningen nauwelijks invloed hebben op de schaduwwerking op uw perceel. De woningen waar u over spreekt worden gerealiseerd op minimaal 4 meter van de erfgrans en op minimaal 15 meter van uw woning. Deze afstanden zijn groot genoeg om sprake te zijn van een goede stedenbouwkundige inpassing, een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.</p> <p>Het ontstaan van waardevermindering onderschrijven wij niet, er dient dan te worden gekeken naar de huidige planologische mogelijkheid (bestemming), en die betreft 'Recreatie - Sportveld', het is de vraag wat beter is. Indien u van mening bent dat dit bestemmingsplan tot planschade leidt dan kunt u hiervoor een verzoek indienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Zie voor meer informatie: https://www.hillegom.nl/inwoners-en-ondernemers/bouwen-en-wonen/planschade.</p> <p>Met betrekking tot het mogelijk ontstaan van</p>	<p>Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.</p>

Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Sizo terrein, Hillegom"

		(fundering)schade zal de (aannemer van de) ontwikkelaar voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zorgdragen voor een bouwkundige opname (nulmeting) en indien benodigd werken met trillingsmeters.	
2	Los van het woongenot (dat sterk zal verminderen), spelen ook de economische en historische aspecten een grote rol bij het indienen van deze zienswijze. Om die redenen wil ik u de realisatie van deze nieuwbouw (in de voorgenomen vorm in elk geval) ten sterkste ontraden.	Wij begrijpen dat de ontwikkeling van woningbouw op het voormalig Sizo-terrein impact kan hebben op uw woongenot. Bij de opzet van de plannen is rekening gehouden met de omgeving, waaronder ook uw perceel en historische woning. Zie ook de reactie hierboven en hieronder.	Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.
3	Indien dit ontwerpbestemmingsplan gaat leiden tot vergunningverlening et cetera in ongewijzigde vorm, dan zal ik daartegen een bezwaarprocedure starten.	Gemeente en ontwikkelaar zijn met u in overleg getreden naar aanleiding van uw zienswijze. Hierin is het plan nader aan u toegelicht en specifiek het deel rondom uw perceel. Daarbij zijn enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan voorgesteld om aan uw zienswijze tegemoet te komen. Deze aanpassingen kunt u hiernaast lezen. Daarnaast is de ontwikkelaar met u in gesprek over het aanbrengen van een (groene) erfafscheiding en een goede overgang naar het toekomstig openbare gebied.	Het deel van het appartementengebouw wat het dichtste ten zuiden van uw perceel is gesitueerd wordt verlaagd naar 11,8 meter bouwhoogte en 9 meter goothoogte (was bouwhoogte 14,5 meter en goothoogte 12,5 meter). Tevens is er een aanpassing aan de regels van het bestemmingsplan gedaan om een (groene) erfafscheiding mogelijk te maken op/nabij uw erfgrans zoals door u gewenst.

Nr.	Reclamant 2	Beantwoording gemeente	Conclusie
	Onderwerp / zienswijze		
1	Er is in het ontwerpbestemmingsplan gewoonweg onvoldoende rekening gehouden met de bestaande milieu- en geluidscontouren waarbinnen Lommerse-Uitendaal al jaar en dag opereert.	Er is bij de opstelling van het bestemmingsplan wel degelijk rekening gehouden met milieu- en geluidscontouren van Lommerse-Uitendaal. Wellicht wordt bedoeld op de VNG-richtafstanden. Dit zijn echter richtafstanden en hiervan kan worden afgeweken indien dit met onderzoek is onderbouwd. Ook kunnen de contouren in de feitelijke situatie	Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.

Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Sizo terrein, Hillegom"

		<p>kleiner of groter zijn dan de richtafstanden. Bij het ontwerpbestemmingsplan is dit onderzocht en hieruit zijn de feitelijke milieu- en geluidscontouren duidelijk geworden.</p> <p>Op basis van het Memo bedrijven- en milieuzonering Hillegom Noord (bijlage 4a) is nader onderzoek verricht naar de maatgevende milieucontouren geluid en gevaar. Zo is voor het plan uitgebreid geluidonderzoek uitgevoerd. Daaruit is gebleken wat de geluidcontour van Lommerse Uitendaal is. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundige wijziging van het plan waarbij in het ontwerpbestemmingsplan geluidsbeperkende maatregelen zijn getroffen (o.a. dove gevels/vliesgevels). Binnen deze contouren zijn in de regels beperkende voorwaarden gesteld aan (het gebruik van) de woongebouwen. Verder zijn een aantal maatregelen bij omliggende bedrijven, waaronder Lommerse Uitendaal, mogelijk die nog middels het stellen van aanvullende maatwerkvoorschriften aan die bedrijven gekoppeld worden. Deze maatregelen staan beschreven in paragraaf 4.2.4 van de toelichting en nog uitgebreider in tabel XII van bijlage 5, en zijn voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan met deze bedrijven besproken.</p>	
2	<p>Het is daarom maar ernstig de vraag of de in het bestemmingsplan "beloofde" aanvaardbare woon- en leefomgeving in de praktijk ook daadwerkelijk waargemaakt kan worden. Mocht dit namelijk niet zo zijn, dan vreest Lommerse-Uitendaal dat dit tot allerlei juridisch gedoe vanuit de nieuwe bewoners zal leiden; dit met alle mogelijke gevolgen en/of schades voor haar bedrijfsvoering van dien.</p>	<p>De aanvaardbaarheid is een afweging die het gemeentebestuur maakt in het bestemmingsplan. In de toelichting is uitgebreid gemotiveerd waarom sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie paragraaf 4.2). Hierbij zijn ook de uitgevoerde onderzoeken, de te nemen maatregelen zoals in paragraaf 4.2.4 van de toelichting en de voorwaardelijke verplichtingen in artikel 6.4.3 van de regels en op de verbeelding betrokken. Hierdoor wordt de beoogde woon- en leefkwaliteit in de praktijk gewaarborgd.</p> <p>Mochten toekomstige bewoners klachten indienen dan zal de gemeente deze behandelen/beoordelen. Als Lommerse Uitendaal binnen de vergunning en regelgeving opereert dan zullen deze klachten als</p>	<p>Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.</p>

		<p>ongegrond worden beoordeeld. Het vastleggen van geluidbeperkende maatregelen in het bestemmingsplan en het vaststellen van maatwerkvoorschriften komt Lommerse Uitendaal juist ten goede. Hiermee wordt de kans op juridische procedures van toekomstige bewoners namelijk verkleind door te zorgen voor juridische en planologische borging van de bestaande/feitelijke bedrijfssituatie.</p>	
3	<p>Naar onze mening is de planvorming op het Sizo-terrein vanaf het begin al niet op de juiste wijze aangepakt. Dit ondanks dat er vanuit de voorgeschiedenis tot aan de vaststelling van het 'ontwerp Masterplan Hillegom Noord' (d.d. 27 mei 2013; door Buro SRO) al voldoende informatie beschikbaar zou moeten zijn. In de uitvraag van de tender (door de gemeente) schijnt bijvoorbeeld geen melding gedaan te zijn van de milieuzonering, die vanwege 'Lommerse Uitendaal nieuw' op het Sizo-terrein van toepassing zou zijn. Dit ondanks dat die milieuzonering ten tijde het plantraject tot aan het Masterplan Hillegom Noord (in de periode van ca. 2009 tot en met 2013) al bekend was.</p>	<p>De gemeente deelt deze mening niet. Ten tijde van de aanbesteding van het Sizo terrein zijn de op dat moment geldende beleidsmatige en wettelijke kaders meegegeven. Vervolgens is het aan de ontwikkelende partij om de benodigde procedures door te lopen inclusief het uitvoeren van bijbehorende onderzoeken. De gemeente is van oordeel dat wel degelijk rekening is gehouden met milieuzonering. Er is uitgebreid akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij voor de berekeningen uitgegaan is van de door de akoestisch adviseur van Lommerse aangedragen uitgangspunten. Dit akoestisch onderzoek heeft er mede toe geleid dat, gelet op de uitkomsten van dat onderzoek, ook binnen het plangebied verschuivingen van bouwvlakken en wijzigingen aan de uitvoering van gebouwen (massa) hebben plaatsgevonden ten opzichte van eerdere plannen.</p> <p>Ook is bij de tender wel informatie m.b.t. de milieuzonering verstrekt door de gemeente. Dit betrof bureau-onderzoek naar de milieucategorieën op basis van de bestaande planologische situatie, en geen veldonderzoek met metingen. Na uitvoering van het veldonderzoek met akoestische metingen is geconstateerd dat de daadwerkelijke geluidcontour veel groter is dan de contour conform de VNG-richtafstanden.</p> <p>Het akoestisch onderzoek heeft inzicht gegeven in de geluidbelasting zonder en met aanvullende maatregelen. Deze aanvullende maatregelen betreffen zowel het plangebied (verschuiving bouwvlakken en maatregelen op bouwvlakniveau) als ook enkele aanvullende maatregelen bij omliggende bedrijven</p>	<p>Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.</p>

Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Sizo terrein, Hillegom"

		en/of het stellen van een hogere geluidnorm vanwege de bedrijfsmatige activiteiten van die bedrijven. Met deze aanvullende maatregelen is zoals hierboven eerder aangegeven sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	
4	Zodoende is er in eerste aanleg een verkaveling ontstaan, waarbij geen (of in ieder geval onvoldoende) rekening met die bedrijfspercelen gehouden werd. Nadat wij onze gesprekspartner (Timpaan) daar bij het eerste, door hen geïnitieerde, "participatie-overleg" op gewezen hebben en er aanvullend geluidsonderzoek bij Lommerse Uitendaal (beide vestigingen) plaatsgevonden heeft, heeft er slechts (in onze ogen mogelijke te) geringe aanpassing van die eerste verkaveling plaatsgevonden. Dit waarschijnlijk omdat de ontwikkelaar van mening was dat de plannen al in een te ver gevorderd stadium uitgewerkt waren.... Met ons idee om aangrenzend aan de "Lommerse Uitendaal-nieuw"-locatie juist een geluidwerend appartementengebouw te bouwen (zoals bijvoorbeeld bij het plan Mossenest II in Noordwijkerhout ook is gebeurd) hebben ze dan ook verder niets gedaan.	<p>Dit is niet juist, er is in de eerste verkaveling wel degelijk rekening gehouden met richtafstanden en de omliggende bedrijfspercelen. Zoals eerder aangegeven is de daadwerkelijke contour alleen vele malen groter dan op basis van de VNG-richtafstanden aangehouden diende te worden. Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan zijn hierover vele gesprekken gevoerd met indiener en zijn akoestisch adviseur, ontwikkelaar, gemeente en akoestisch adviseur van de Omgevingsdienst. Dit heeft geleid tot aanvullend onderzoek met metingen op locatie.</p> <p>Zoals uit de verbeelding in combinatie met de regels blijkt is de suggestie van indiener wel degelijk in de plannen opgenomen. Aan de noordzijde van het plangebied is een bouwvlak voor een appartementengebouw (bouwblok 8) opgenomen. Voor dat appartementengebouw zijn aanvullende voorwaarden in de regels opgenomen, o.a. dat de noordzijde (zijde Lommerse nieuw) voorzien moet worden van een dove gevel.</p> <p>Ook bij Lommerse oud is een appartementengebouw (bouwblok 26) op de verbeelding opgenomen, met daarbij in de regels aanvullende voorwaarden voor de aanwezigheid van een dove gevel (vliesgevel).</p>	Op aangrenzende bouwvlakken van bouwblokken 3 en 26 naast beide locaties van Lommerse Uitendaal zijn de specifieke bouwaanduidingen 'dove gevel' en 'dove gevel derde bouwlaag' aangepast op de verbeelding. Tevens is artikel 6.4.3 voorwaardelijke verplichting geluid in de regels aangepast op basis van deze wijzigingen. Deze wijzigingen zijn ook meegenomen in het akoestisch rapport (bijlage 5).
5	In de 'Analyse masterplan Hillegom Noord' (d.d. 19 maart 2010; door Buro SRO), die aan dat Masterplan ten grondslag lag, is er ten aanzien van 'Lommerse Uitendaal nieuw' een ca. 30 meter brede, direct aan het bedrijfsperceel aangrenzende, zone aangegeven, waarop "Wonen uitgesloten" van toepassing is (zie bijlage; zie pagina 23). In het ontwerpbestemmingsplan wordt die zone desondanks voor een groot deel bebouwd met woningen, die slechts op ca. 15 meter van de perceelsgrens gesitueerd zijn, die qua goot- en bouwhoogte hoger dan de bedrijfsbebouwing kunnen	<p>De 'analyse masterplan Hillegom Noord' d.d. 19 maart 2010 waar naar verwezen wordt betreft een concept document en heeft geen formele status. In het vastgestelde masterplan Hillegom Noord d.d. 11 juli 2013 is de informatie uit door indiener aangeleverde bijlage niet opgenomen.</p> <p>Het Masterplan Hillegom Noord van 2013 was (als ruimtelijke uitwerking naar woningbouw) met meerdere partijen destijds nog gebaseerd op de Structuurvisie Hillegom 2008 en de toen geldende wet-</p>	Zie aanpassing onder punt 4 hierboven.

Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Sizo terrein, Hillegom"

	<p>zijn en waarvan het meest westelijke woonblok niet eens een dove gevel heeft.</p>	<p>en regelgeving. Dit Masterplan is inmiddels sterk verouderd. De Structuurvisie Hillegom 2008 is bij de vaststelling van de Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom 2030 op 22 februari 2018 ingetrokken. Op de Omgevingsvisiekaart behorende bij de Omgevingsvisie is rekening gehouden met te ontwikkelen (deel)projecten in dit gebied en de transformatie van het bedrijventerrein Hillegom-Noord naar woon-werkgebied.</p> <p>Ten tijde van het uitschrijven van de tender voor het Sizo terrein in 2019 was de Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom al vigerend beleid, waar een bestemmingsplan aan getoetst moet worden en waar een nieuwe woningbouwontwikkeling een bijdrage aan moet leveren om een goed woon- en leefklimaat te realiseren.</p> <p>Desondanks wordt er in het door indiener aangeleverde document aangegeven dat woningbouw niet mogelijk is zonder maatregelen, dus het wordt niet helemaal uitgesloten. Daarnaast wordt ook de mogelijkheid omschreven voor blinde dan wel dove woninggevels, wat voldoende moet zijn om de milieukwaliteit in het overige deel van het studiegebied te verbeteren. Dat laatste is exact wat nu in de planvorming gebeurt. Het is niet duidelijk op welk blok wordt geduïd met 'het meest westelijke woonblok'. Het meest westelijke (bouw)blok (bouwblok 3) heeft in het vast te stellen bestemmingsplan wel degelijk een dove gevel, hiervoor is een specifieke bouwaanduiding 'dove gevel derde bouwlaag' opgenomen, zichtbaar op de Verbeelding.</p>	
<p>6</p>	<p>In diezelfde analyse is de locatie 'Lommerse Uitendaal oud' overigens nog als "Potentieel wonen" aangeduid en is er derhalve geen sprake van een direct aangrenzende zone "Wonen uitgesloten". Daarbij werd toen evenwel nog uitgegaan van een herontwikkeling van de locatie 'Lommerse Uitendaal oud' naar woningbouw, maar die beoogde herontwikkeling is op dit moment in dit ontwerpbestemmingsplan nog niet aan de orde. Dus ook daar, direct aangrenzend aan die kavel, zou de juiste</p>	<p>Zie ook antwoord onder punt 5. Nogmaals, de betreffende analyse heeft geen status, er wordt getoetst op het vigerende beleid en daar valt de analyse niet onder. In het masterplan is destijds omschreven dat wanneer er voldoende uitbreidingsmogelijkheden worden gevonden op de noordelijke locatie, dan komt de oude bebouwing op de zuidelijke locatie vrij voor herontwikkeling naar woningbouw. Op dit moment is er in de onderzoeken</p>	<p>Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.</p>

Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Sizo terrein, Hillegom"

	<p>milieu- en geluidscontouren aangehouden dienen te worden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt ook die zone desondanks voor een groot deel bebouwd met woningen, die slechts op ca. 8 tot 13 meter van de perceelsgrens gesitueerd zijn, die qua goot- en bouwhoogte hoger dan de bedrijfsbebouwing kunnen zijn en waarvan het meest noordelijke deel van het woonblok niet eens een dove gevel heeft. Daarbij is tevens onduidelijk in hoeverre de achtertuinen van die woningen voldoende geluidsluw zijn, want daarover wordt verder niets vermeld.</p>	<p>en planvorming rekening gehouden met de bestaande bedrijfsvoering op de zuidelijke locatie van indiener, daar komt o.a. de dove gevel vandaan. De geplande bebouwing krijgt geen beschikking over achtertuinen, dus de vraag/opmerking dat de betreffende woningen al dan niet beschikken over een geluidluwe achtertuin is niet van toepassing.</p>	
7	<p>Dus ofwel de geplande woningen staan veel te dichtbij de perceelsgrenzen van de beide bedrijfslocaties van Lommerse-Uitendaal om een goed en gezond woon- en leefklimaat te waarborgen en zullen pas op een behoorlijk grotere afstand gerealiseerd kunnen worden ofwel er zijn onvoldoende geluidwerende voorzieningen c.q. voorschriften opgenomen.</p>	<p>Zoals aangegeven is er onderzocht of de geplande woningen op deze afstand van de bedrijfslocaties kunnen worden gerealiseerd en uit onderzoek is gebleken dat dit kon. Dit wel onder de voorwaarde van de toepassing van geluidwerende voorzieningen zoals ook in het bestemmingsplan (en bv. het akoestisch onderzoek als bijlage) zijn omschreven. De opmerking dat er onvoldoende geluidwerende voorzieningen c.q. voorschriften zijn opgenomen wordt niet onderschreven.</p>	<p>Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.</p>
8	<p>Vanuit Lommerse-Uitendaal is er vanaf dat eerste "participatie-overleg" serieus getracht om mee te werken om tot een voor partijen passende oplossing te komen. Dit onder de voorwaarde dat er (behoudens een door de ontwikkelaar te verzorgen demper op de uitlaat van een cv-rooster) verder geen enkele geluids- en/of gebruiksbeperkende maatregelen voor Lommerse-Uitendaal aan de orde zouden hoeven te zijn. Naar onze mening schiet het ontwerpbestemmingsplan in de huidige vorm op dit punt nu nog tekort.</p>	<p>Vanaf het eerste overleg zijn er diverse gesprekken gevoerd met indiener, voornamelijk door ontwikkelaar. Om de bestaande situatie inzichtelijk te krijgen was het noodzakelijk om de feitelijke geluidsproductie op locatie te meten. Dit was pas mogelijk na toestemming van indiener.</p> <p>Na overleg tussen ontwikkelaar en indiener is een onderzoek uitgevoerd naar de akoestische situatie en zijn benodigde bron-, overdrachts- en ontvangstmaatregelen onderzocht. In het voorliggende bestemmingsplan is naar oordeel van gemeente en ontwikkelaar hiervoor een passende invulling gevonden die ook recht doet aan de belangen van indiener.</p>	<p>Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.</p>
9	<p>Het nu ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan (en ook het als bijlage bijgevoegde document "Bijlage 5: Akoestisch onderzoek omliggende bedrijven (wijzigd nog)" is ons vooruitlopend aan de ter visie legging</p>	<p>Eerdere versies van het akoestisch onderzoek zijn met indiener gedeeld en besproken. Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft u kennis kunnen nemen van het definitieve onderzoek</p>	<p>Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.</p>

Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Sizo terrein, Hillegom"

	<p>helaas niet ter beoordeling voorgelegd, zodat we dat eerst nu pas hebben kunnen bekijken. En ook de wijze waarop de geluidwerende voorzieningen afdoende geborgd zouden worden is ons door de ontwikkelaar nog niet medegedeeld.</p>	<p>en bijbehorende bestemmingsplan. Het opnemen van benodigde voorzieningen in een bestemmingsplan is planologisch/juridisch gezien voldoende borging voor de geluidwerende voorzieningen. Als hier niet aan voldaan wordt bij het aanvragen van een omgevingsvergunning dan zal deze namelijk niet kunnen/worden verleend. De gemeente heeft de ontwikkelaar gevraagd om met u in contact te treden over de privaatrechtelijke borging van de aanleg en het in stand houden van de geluidwerende voorzieningen.</p>	
10	<p>Mocht men willen volharden in de huidige verkavelingsopzet dan is de borging van de diverse geluidwerende voorzieningen (zowel in het bestemmingsplan alsmede privaatrechtelijk) voor een groot deel nu nog niet geregeld. En enkele van die geluidwerende voorzieningen (zoals de "silent-air-windows") zijn daarbij naar de mening van onze geluidsadviseur (LBP Sight) gewoonweg niet toepasbaar. Het commentaar van LBP Sight betreft daarbij slechts hun eerste commentaar. De geluidstechnische beoordeling van het akoestische rapport zijn ze nog aan het uitvoeren. Dat eventuele aanvullende commentaar volgt te zijner tijd nog.</p>	<p>Voor zover de geluidwerende voorzieningen binnen het plangebied vallen, zijn hiervoor in het bestemmingsplan aanvullende voorwaarden gesteld in de regels in combinatie met de verbeelding. Naar aanleiding van deze zienswijze is wel geconstateerd dat de verbeelding en de regels niet volledig zijn ten aanzien van de benodigde dove gevels op de hoogste bouwlaag van enkele grondgebonden woningen. De regels en de verbeelding zijn op dit punt aangepast. Terecht wordt opgemerkt dat maatregelen buiten het plangebied die de omliggende bedrijven betreffen met alleen dit bestemmingsplan niet voldoende zijn geborgd. De te treffen maatregelen en verhoogde geluidnormen voor een aantal bedrijven zullen geborgd worden middels het stellen van maatwerkvoorschriften. Dit is een aanvullende procedure naast het bestemmingsplan. Onduidelijk is op welke voorzieningen bedoeld wordt. Over de silent-air-windows wordt opgemerkt dat deze noch in de regels, noch op de verbeelding genoemd worden. Alleen in het akoestisch rapport werd gesproken over silent-air-windows. De gemeente heeft dit advies echter niet opgevolgd en heeft voor beide voor Lommerse relevante appartementengebouwen een dove gevel (vliesgevel) als specifieke bouwaanduiding verbonden aan dit bestemmingsplan. De verwijzing naar c.q. mogelijkheid voor silent-air-windows is uit het akoestisch onderzoek gehaald.</p>	<p>Zie aanpassing onder punt 4 hierboven. Daarnaast is de verwijzing naar c.q. mogelijkheid voor silent-air-windows uit het akoestisch onderzoek gehaald. Zowel bij blok 8 als 26 wordt uitgegaan van een volledige vliesgevel. Dit is ook opgenomen in artikel 6.4.3. van de regels.</p>

Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Sizo terrein, Hillegom"

<p>11</p>	<p>Ten aanzien van zowel 'Lommerse Uitendaal nieuw' als 'Lommerse Uitendaal oud' zullen er bij een aantal woningen mogelijk "compleet dove gevels" (dus helemaal zonder te openen delen (dus ook geen toegangsdeuren)) geïntroduceerd dienen te worden of zullen er anders aanvullende afschermdende geluidsschermen geïntroduceerd moeten worden. En ook ten aanzien van de het meest dichtbij gelegen woningen zal het kunnen realiseren van verblijfsruimtes in de kapverdiepingen uitgesloten dienen te worden.</p>	<p>Zoals eerder aangegeven is voor de appartementengebouwen bij zowel Lommerse oud als Lommerse nieuw een (vorm van een) dove gevel voorgeschreven. Voor de grondgebonden woningen is dat, gelet op de uitkomsten van het akoestisch onderzoek, niet voor alle bouwlagen noodzakelijk, zoals ook in de toelichting aangegeven. Bij een aantal bouwvlakken voor grondgebonden woningen hadden in de regels aanvullende voorwaarden opgenomen moeten worden voor het gebruik van de kapverdiepingen (geluidbelasting > 55 dB(A)). Terecht is opgemerkt dat dit niet het geval is. De regels en de verbeelding zijn op dit punt aangepast/aangevuld. Het gebruik is alleen mogelijk als een van de gevels als dove gevel uitgevoerd is.</p>	<p>Zie aanpassing onder punt 4 hierboven.</p>
<p>12</p>	<p>Ten aanzien van 'Lommerse Uitendaal oud' worden nu nog gebruiksbeperkende maatregelen beschreven, hetgeen niet aan de orde zou moeten kunnen zijn. Dus ook daar zal het met adequate voorzieningen bij de woningen zelf opgelost dienen te worden, hetgeen nu (deels) nog niet het geval is.</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan staat onder 4.2.4 in de tabel met maatregelen dat de bedrijfsduur op Lommerse Uitendaal oud beperkt wordt. Deze maatregel wordt in het akoestisch onderzoek (bijlage 5) in stand gehouden. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat Lommerse Uitendaal oud nu niet voldoet bij de bestaande woningen. Om daar te kunnen voldoen zal Lommerse maximaal deze waarden kunnen/mogen produceren en wordt er bij voorliggend plan ook voldaan. Deze beperking wordt onderdeel van de maatwerkvoorschriften.</p>	<p>Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.</p>
<p>13</p>	<p>Ten aanzien van beide locaties is het voor ons op dit moment ook nog onduidelijk wat de genoemde "te nemen maatwerkvoorschriften" dan zouden dienen te zijn en of die voor zowel Lommerse Uitendaal als voor het bevoegd gezag aanvaardbaar zijn. Tot op heden is daar bij ons weten geen enkele invulling aan gegeven en kan Lommerse-Uitendaal ze dus ook niet beoordelen of deze voor hen werkbaar zijn. Ze zouden immers geen geluid- of gebruiksbeperking mogen bevatten.</p>	<p>Dit houdt in dat ter plaatse van een aantal bouwvlakken aan de noord- respectievelijk westgevel een hogere geluidbelasting toelaatbaar geacht wordt (tot maximaal 55 dB(A)) als gevolg van de bedrijfsactiviteiten. Deze hogere geluidbelasting dient middels het stellen van maatwerkvoorschriften aan de bedrijfsmatige activiteiten gekoppeld te worden. Ter plaatse van de betreffende woningen gelden dan deze verhoogde geluidnorm in plaats van de algemene geluidnorm van het Activiteitenbesluit.</p> <p>De te treffen maatregelen en verhoogde geluidnormen voor een aantal bedrijven dienen geborgd te worden middels het stellen van maatwerkvoorschriften. Met deze maatregelen en voorwaarden zowel binnen het plangebied als daarbuiten is het bestuur van</p>	<p>Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.</p>

Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Sizo terrein, Hillegom"

		oordeel dat voor het gehele plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners en dat de bedrijfsvoering van de bedrijven niet wordt belemmerd.	
14	Al met al nog een hoop punten waarover we bereid zijn om nader overleg met de ontwikkelaar (en diens geluidsadviseur (M+P) en waar nodig ook de gemeente en de ODWH) te voeren. Maar zolang dat niet tot een voor Lommerse-Uitendaal passende oplossing geleid heeft houden we onze zienswijze overeind.	Naar aanleiding van uw zienswijze hebben ontwikkelaar en gemeente vele gesprekken met indiener gevoerd om tot een voor alle partijen passende oplossing te komen. Tot op heden heeft indiener zienswijze in stand gehouden en heeft dit niet geleid tot aanvullende afspraken.	Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.
15	Wij hopen van harte dat bovenstaande zienswijze u tot een voor partijen passende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Sizo terrein, Hillegom' zal bewegen. Ofwel qua verkavelingsopzet, ofwel qua borging van al hetgeen nodig is om de belangen van Lommerse-Uitendaal op zeker niet te schaden. Dit om op voorhand uit te sluiten dat Lommerse-Uitendaal ten gevolge van deze nieuwe woonontwikkeling in haar bestaande bedrijfsvoering belemmerd kan worden.	Bij de beoordeling van dit bestemmingsplan zijn ook nadrukkelijk de gevolgen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven meegewogen. Dit blijkt mede uit het uitgebreide akoestisch onderzoek dat uitgevoerd is voor dit plan. Het akoestisch onderzoek heeft er uiteindelijk toe geleid dat aanpassingen binnen het plan hebben plaatsgevonden, aanvullende voorwaarden en maatregelen binnen het plangebied zijn opgenomen in de regels in combinatie met de verbeelding. Ook is gebleken dat enkele maatregelen bij de omliggende bedrijven mogelijk zijn, waaronder het aanbrengen van een geluiddemper bij indiener. De te treffen maatregelen en verhoogde geluidnormen voor een aantal bedrijven dienen geborgd te worden middels het stellen van maatwerkvoorschriften. Met bovenstaande maatregelen en voorwaarden zowel binnen het plangebied als daarbuiten is het bestuur van oordeel dat voor het gehele plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners en dat de bedrijfsvoering van de bedrijven niet wordt belemmerd.	Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.

Nr.	Reclamant 3	Beantwoording gemeente	Conclusie
	Onderwerp / zienswijze		
1	Ons grootste bezwaar is dat dit bestemmingsplan	Het woningbouwprogramma voor het Sizo terrein is	Geen aanpassing aan het

	<p>uitgaat van 26 sociale huurwoningen. HBVH is van mening dat deze keuze onverteerbaar is, gezien dat dit aantal nauwelijks 8% is van het totaal aantal woningen dat op deze locatie is beoogd. De vraag naar sociale huurwoningen is onevenredig groot en de zoekduur en wachttijden voor deze woningen zijn uitzonderlijk lang, terwijl er geen belemmeringen en knelpunten zijn die meer sociale woningbouw op het Sizo-terrein in de weg staan. Door slechts 26 woningen aan de sociale voorraad in Hillegom toe te voegen zal de vraag en daarmee de druk op de lokale en regionale woonmarkt eerder toenemen dan afnemen en zullen wachttijden ook langer worden.</p>	<p>reeds in 2019 vastgelegd, voor inwerkingtreding van het huidige gemeentelijke woonprogramma. In 2019 is een aanbesteding geweest voor de verkoop van het Sizo terrein, met de verplichting voor de realisatie van 136 betaalbare koopwoningen. Met de ontwikkelaar die de aanbesteding heeft gewonnen zijn vervolgens contractuele afspraken gemaakt over het woonprogramma, waarbij ook 26 sociale huurwoningen onderdeel zijn geworden van het woonprogramma. Destijds is er bewust de keuze geweest om de nadruk te leggen op een fors aantal betaalbare koopwoningen, meer dan volgens het destijds geldende beleid gevraagd werd. Dit is een bewuste keuze geweest van de gemeente om in te zetten op de vraag naar deze betaalbare koopwoningen, met name voor koopstarters en/of woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning of juist doorstromers vanuit een sociale huurwoning. Vandaag de dag blijft de vraag hiernaar ook onverminderd groot.</p> <p>Daarnaast is bij het bepalen van het woonprogramma ook gekeken naar de bestaande omgeving. Naast het plangebied ligt de wijk Patrimonium, die geheel uit sociale huurwoningen bestaat. Het doel is om samen met Patrimonium een grotere gedifferentieerde wijk te realiseren.</p> <p>Het klopt dat circa 8% van het totale aantal woningen in het plan een sociale huurwoning is. Het aandeel betaalbare koopwoningen in het plan betreft 44%. Tezamen is dit 52% van het totale programma dat bestaat uit een sociale huurwoning of betaalbare koopwoning. Hiermee draagt het plan bij aan de ambitie om betaalbare woningbouw te realiseren. Daarnaast kan betaalbare koop ook zorgen voor doorstroming vanuit de sociale huur, waardoor er weer bestaande sociale huurwoningen beschikbaar komen voor een volgende (sociale) huurder. Om deze doorstroming te stimuleren heeft de ontwikkelaar aangegeven bereid te zijn de betaalbare koopwoningen met voorrang toe te wijzen aan huurders van sociale huurwoningen in Hillegom. De</p>	<p>bestemmingsplan.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------

Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Sizo terrein, Hillegom"

		ontwikkelaar gaat hierover in gesprek met de doorstroomadviseur van Stek. In de communicatie richting de huurders van Stek kan in overleg ook de HBVB hierin een rol spelen.	
2	Ook in de toekomst zijn er onvoldoende nieuwe bouwlocaties voor handen om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen zoals blijkt uit de woningbehoefte-prognose van Primos en de voorraadtabellen zoals opgenomen in de Prestatieafspraken 2023. Voor HBVB geldt dat iedereen recht op huisvesting heeft. Dat is het recht op een betaalbare passende, veilige en zeker woonplek.	Zoals indiener aangeeft heeft iedereen recht op huisvesting. Het is daarbij belangrijk oog te hebben voor alle doelgroepen maar in het bijzonder ook voor het realiseren van betaalbare woningen. Het woonprogramma in voorliggend bestemmingsplan bestaat voor het merendeel uit betaalbare woningen en is dus een gewenste toevoeging aan de lokale woningmarkt. Voor de toekomst zet de gemeente Hillegom zich in om nieuwbouw op nieuwe bouwlocaties mogelijk te maken	Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.
3	In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat het plan past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen in de regio Holland Rijnland (paragraaf 3.3.1 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017). Het bovenstaande toont echter aan dat in het plan onvoldoende rekening wordt gehouden met de kwalitatieve behoefte. In de toelichting wordt onvoldoende ingegaan hoe in dit ontwerpbestemmingsplan rekening wordt gehouden met de genoemde 9 keuzes van Holland Rijnland. Onze stichting is vooral benieuwd naar de argumentatie bij keuze 3 "een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is" en keuze 4 "bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt". Slechts een constatering dat er bij dit ontwerpbestemmingsplan aan voldaan wordt, is onvoldoende.	De betreffende paragraaf uit de toelichting is herschreven op basis van de nieuwe Regionale Woonagenda 2023. In de Regionale Woonagenda zijn meerdere ambities/keuzes opgenomen. Niet elk individueel plan kan voldoen aan al deze ambities/keuzes. Wel is het belangrijk dat individuele plannen hier een bijdrage aan leveren. In de toelichting is gemotiveerd waarom dit plan hier een bijdrage aan levert. Er komt een fors deel betaalbare koop in voorliggend plan. De VON-prijzen van deze woningen zijn dermate laag dat lage en middeninkomens hier zeker voor in aanmerking komen, hierdoor wordt geborgd dat verdringing beperkt wordt, waarmee wordt voldaan aan keuze 3. Daarnaast is zoals eerder aangegeven er ook een fors tekort aan betaalbare koopwoningen. Door bereikbare koop te realiseren kunnen ook (o.a.) koopstarters de woningmarkt betrekken en mensen die misschien nét niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Daarnaast kan het voorkomen dat mensen die wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar al té lang op de wachtlijst staan, er voor kiezen om een bereikbare koopwoning te kopen, waardoor de wachtrij voor sociale huur verminderd. En als laatste kan het ook voorkomen dat huidige sociale huurders ervoor kiezen om een bereikbare koopwoning	Paragraaf 3.3.1. van de toelichting is herschreven op basis van de nieuwe Regionale Woonagenda 2023.

Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Sizo terrein, Hillegom"

		<p>te kopen en hierdoor een sociale huurwoning achterlaten die dan vervolgens weer beschikbaar komt voor de (sociale) verhuur. Zoals onder punt 1 opgenomen heeft de ontwikkelaar daarnaast aangegeven bereid te zijn de betaalbare koopwoningen met voorrang toe te wijzen aan huurders van sociale huurwoningen in Hillegom om doorstroming te stimuleren/bevorderen. Dit zorgt voor het bevorderen van de doorstroming waarmee tevens wordt voldaan aan keuze 4.</p>	
4	<p>In paragraaf 3.4.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan staat "het totaal van 'sociale huur' in combinatie met 'bereikbare koop' bedraagt 53% van het totale programma. Het aandeel 'vrije sector' bedraagt 47%. Met het beoogde programma wordt niet volledig voldaan aan de gemeentelijke ambities zoals verwoord in het Woonprogramma 2020 - 2024". Dit is niet de juiste bewoording in onze ogen, dit moet zijn wordt niet voldaan. Hiermee wordt afgeweken van de kaders die de gemeenteraad heeft vastgesteld voor het gemeentelijk woonbeleid. Bij de argumentatie die hierbij wordt gebruikt, wordt iets recht gepraat wat krom is. Er is sprake van doelredenering, omdat de tender een open ruimte in het programma heeft gelaten die op een bepaalde manier is ingevuld. Hierdoor kan er niet meer aan het gemeentelijk woonbeleid worden voldaan.</p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan en deze nota van zienswijze is uitgebreid gemotiveerd hoe het voorliggende woonprogramma tot stand is gekomen. Hiermee wordt gemotiveerd afgeweken van het op dit moment geldende gemeentelijke Woonprogramma 2020 - 2024.</p> <p>De vrije sector bestaat uit woningen die buiten de categorieën sociale huur, middel dure huur en betaalbare koop vallen. In woningbouwontwikkelingen zoals deze zijn die woningen noodzakelijk om een groot deel aan betaalbare woningen te kunnen realiseren. Het deel van de woningen in de vrije sector zorgt er voor dat het plan economisch/financieel uitvoerbaar is.</p> <p>De gemeente heeft zoals eerder aangegeven het verplichte programma (de betaalbare koopwoningen) doelbewust voorgeschreven in de aanbestedingsprocedure. Daarnaast is deze procedure uitgeschreven en gegund (juni 2019) vóór inwerkingtreding van het Woonprogramma 2020-2024 (vaststelling juli 2020), dus dit is nieuw (gewijzigd) beleid waar ten tijde van de aanbesteding, en inschrijven door ontwikkelaar, geen rekening mee gehouden kon worden.</p>	<p>Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.</p>
5	<p>Ook de reden die u in de toelichting noemt om af te wijken van het woonbeleid namelijk dat het percentage sociale huurwoningen binnen de gemeente reeds rond de 25% is, is een doelredenering. Uit cijfers blijkt dat dit percentage in de toekomst zal dalen. Zelfs als in dit plan wordt voldaan aan minimaal 25% sociale huurwoningen,</p>	<p>De gemeente Hillegom zet zich over de gehele gemeente in voor realisatie van voldoende sociale huurwoningen. Niet alleen bij dit plan maar ook bij andere nieuwbouwontwikkelingen. De gemeente Hillegom zet zich dan ook in om de totale voorraad en het percentage sociale huurwoningen in de toekomst</p>	<p>Geen aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Sizo terrein, Hillegom"

	zal dit in de toekomst leiden tot een daling van de sociale voorraad tot onder 25%.	te laten toenemen. Echter zijn plannen zoals deze soms al jaren in voorbereiding en tot stand gekomen op basis van ouder beleid en eerder gemaakte contractuele afspraken.	
6	Zoals bekend, worden er jaarlijks zogeheten Prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente, Stek en HBVB. Daarin worden ambities en kaderafspraken vastgelegd. De afspraken voor 2023 worden beschreven.	Dit klopt. De gemeente Hillegom onderschrijft het belang van deze afspraken en zet zich gemeente breed in voor deze afspraken. Zie ook het antwoord onder punt 2.	Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.
7	Onze zienswijze sluit aan op de zienswijze van Stek d.d. 31 augustus 2023 en wijst uw raad op de twee hierboven genoemde motiveringen die onvoldoende dan wel onjuist zijn. Stek onderkent de urgentie van het realiseren van sociale huurwoningen in de gemeente Hillegom en is zowel organisatorisch als financieel in staat om het minimale percentage van de 309 beoogde woningen aan sociale huurwoningen op het Sizo-terrein te realiseren.	Na overleg heeft Stek besloten haar zienswijze in te trekken. De beoogde invulling van het programma is reeds geruime tijd geleden bepaald. Stek beoogt geen belemmering op te werpen tegen het tempo waarmee de woningbouw gerealiseerd kan worden. Immers, de woningnood is hoog en het programma dat wordt gerealiseerd op het Sizo-terrein zal voor veel inwoners van Hillegom een waardevolle aanvulling op het woningaanbod betekenen. Stek en de gemeente onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden voor nieuwbouw van sociale huurwoningen op andere locaties in de gemeente.	Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.
8	Als aanjager van sociale woningbouw en belangenbehartiger van huurders en toekomstige huurders van sociale huurwoningen in de Bollenstreek, verzoekt HBVB het college het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Sizo-terrein, Hillegom' aan te passen, zodanig dat er minimaal 77 (= 25% conform het gemeentelijk Woonprogramma) en bij voorkeur 93 (= 30% conform de door alle gemeente in Holland Rijnland vastgestelde Regionale Woonagenda) sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden. Dit woningaantal dient geborgd te worden in de regels (artikel 11 onder 11.2 sub a). De urgentie is hoog.	Zoals eerder aangegeven is dit plan al sinds 2019 in ontwikkeling en is het woonprogramma bepaald voordat het huidige gemeentelijke woonprogramma en de huidige Regionale Woonagenda zijn opgesteld. Daarnaast zijn er op basis van een aanbesteding contractuele afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over het woonprogramma voor dit plan. Gelet hierop is het daarom niet opportuun om het woonprogramma van dit plan in dit stadium nog te wijzigen. Dit zou zorgen voor een vertraging van het plan waarmee de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling onder druk komt te staan. In een gesprek is dit ook aan indiener toegelicht. Indiener heeft aangegeven het plan niet te willen vertragen maar wel de zienswijze in stand te willen houden om het belang van voldoende sociale huurwoningen bij de raad kenbaar te maken.	Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.

Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Sizo terrein, Hillegom"

<p>9</p>	<p>Door het realiseren van voldoende sociale huurwoningen (conform de door u gemaakte lokale en regionale afspraken) respecteert u de wensen en behoeften van de Hillegomse inwoners. Wat u met dit bestemmingsplan bewerkstelligt, is helaas niet meer dan een druppel op een gloeiende plaat. We roepen u daarom op om meer begrip en affiniteit te tonen voor de vele woningzoekenden en 'kunnen bouwen om te zetten in willen bouwen'. Waar de wil aanwezig is om meer sociale woningen te realiseren, is het benutten van kansen een eenvoudige zaak.</p>	<p>In het plan wordt voorzien in 136 betaalbare koopwoningen en 26 sociale huurwoningen, in totaal 52% van het plan. Daarmee draagt het plan bij aan de ambitie voor de realisatie van betaalbare woningbouw en geeft het veel woningzoekenden een kans op een betaalbare woning.</p>	<p>Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.</p>
<p>10</p>	<p>Woningzoekenden zijn met uw huidige keuze de dupe. Van versnellen van de woningbouwopgave is geen sprake bij dit bestemmingsplan. Hier wordt alleen maar versneld met een te eenzijdig woningaanbod. Woningzoekenden zullen nog langer moeten wachten op hun betaalbare woning, met als gevolg dat (huur)prijzen in de gemeente nog meer zullen stijgen. Totdat woningzoekenden genoodzaakt zijn het dorp te verlaten. De kloof tussen arm en rijk wordt groter, de vergrijzing zet door, de dynamiek verdwijnt uit de Hillegomse samenleving met alle negatieve gevolgen voor scholen, verenigingen en werkgelegenheden.</p>	<p>Hiermee wordt veronderstelt dat alle woningzoekenden zoeken naar een sociale huurwoning, dat is onjuist. Er zijn ook heel veel mensen die zoeken naar een betaalbare koopwoning. Hieronder vallen ook lokale inwoners die graag een (eerste) huis kopen in Hillegom. Met voorliggend woonprogramma wordt deze personen hiervoor een kans geboden. Om speculatie en prijsstijging van de woningen in het plan tegen te gaan zal er bij de betaalbare (prijsgebonden) koopwoningen een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht van toepassing zijn. De maximale huurprijzen voor sociale huurwoningen worden door de Rijksoverheid vastgesteld en jaarlijks geactualiseerd.</p>	<p>Geen aanpassing aan het bestemmingsplan.</p>