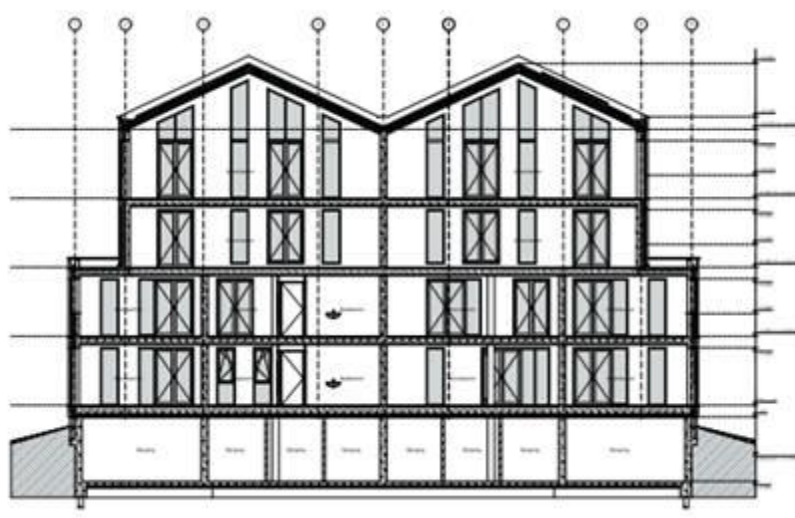


Reactienota op ingekomen zienswijzen Deelplan 5 Ringoevers d.d. 28 april 2020

Betrekking op zienswijze-nummer:	Nr.	Onderwerp en opmerking:	Reactie:	Aanpassen Besluit: Ja/nee	Tekstaanpassingen voor besluit en/of bijlagen bij reactienota:
1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10	1.	<u>Hoogte appartementencomplex</u> Indieners stellen dat de hoogte van het appartementencomplex (blok 6) in strijd is met het bestemmingsplan en het dorpse karakter van de omgeving.	Hartelijk dank voor uw reactie. <u>Bestemmingsplan Hillegom, Ringvaartterrein</u> Voor de herontwikkeling van het Ringvaartterrein is het bestemmingsplan Hillegom, Ringvaartterrein (met een beeldkwaliteitsplan) vastgesteld op 14 november 2013. De stedenbouwkundige hoofdstructuur is in het bestemmingsplan op hoofdlijnen vastgelegd en speelt in op de kwaliteiten van de locatie en gaat uit van een 'dorpse setting'. In de hoofdstructuur zijn vier stedenbouwkundige accenten opgenomen waaronder een stedenbouwkundig accent bij de insteekhaven, die qua hoogte passend zijn in een dorpse setting en vaker in Hillegom voorkomen. <u>Appartementengebouw (blok 6)</u> Het college heeft bekeken of het stedenbouwkundig accent bij de insteekhaven ingericht kan worden als gestapelde bouw met een hoogte van circa 17 meter met een bijzondere architectuur (blok 6) voor duurdere appartementen met uitzicht op de insteekhaven en het Belpark. Vanwege de hoogteligging van de weg en het grondwaterpeil kwam de feitelijke hoogte op 20,3 meter, wat in strijd was met het bestemmingsplan. <u>Overleggen met bewoners en bewonersavond op 11 maart 2020</u> Uit diverse gesprekken met bewoners (indieners zienswijzen) kwam naar voren, dat er vooral zorgen zijn over de hoogte van het appartementengebouw van Blok 6 in relatie tot de omgeving. De architect heeft in opdracht van de ontwikkelaar een aangepast ontwerp gemaakt van het appartementengebouw van Blok 6 met een bouwlaag minder. Dit betekent dat de hoogte van Blok 6 (4 bouwlagen met kap) dan in juridische zin 17,2 meter bedraagt. Dit ontwerp hebben we aan de bewoners gepresenteerd op 11 maart 2020. De aanwezige bewoners hebben unaniem ingestemd met de verlaging van 1 bouwlaag. Hiervoor zijn inmiddels tekeningen ingediend en door Welstand is Blok 6 (4 bouwlagen met kap) met een feitelijke hoogte van 17,2 meter in relatie tot de omgeving goedgekeurd. (Deze hoogte is inclusief de parkeerkelder). Zie onderstaande afbeelding.	Ja	<u>In de omgevingsvergunning is het appartementencomplex (blok 6) aangepast met nieuwe tekeningen qua bouwhoogte 4 bouwlagen met kap met een maximale bouwhoogte van 17,20 meter en daarmee de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw. De stedenbouwkundige motivering qua welstand luidt als volgt:</u> <u>Situering</u> In eerste instantie dient verklaard te worden waarom hier het appartementengebouw is geplaatst. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is gebleken dat de locatie aan de haven de beste locatie is voor een gebouw met een hogere bouwhoogte dan de gemiddelde hoogte van de grondgebonden woning. De eerder aangewezen locaties aan de Ringvaart en de Hillegommerbeek/Olympiaweg bleken minder geschikt. Het bleek moeilijk om een appartementengebouw goed in te passen in de structuur van de laagbouwoningen. De appartementen maakten onderdeel uit van een groter bouwblok, dit is qua aansluitingen en parkeren minder gelukkig. De wens bestond een bijzonder gebouw in de buurt te situeren op een voorname plek in een meer losse situatie (dus niet als onderdeel van een groter bouwblok met ook laagbouwoningen wat bij die eerste locaties het geval was). De ligging aan de hoofdonthoudingsweg van de buurt en de ligging op het uiteinden van de haven is zo'n plek. Het dergelijk gebouw, op zich zelf staand, centraal in de buurt geeft de gehele buurt meer uitstraling. Het Beeldregieplan gaf ook aan dat er mogelijkheden zijn op deze locatie aan de haven. Op bladzijde 45 "wonen aan de haven" gezegd dat deze locatie de belangrijkste plek is waarbij de noordwand bijzondere aandacht vraagt. Daarnaast staat geschreven; "De wand heeft voldoende massa om de pleinruimte te begrenzen en krijgt een representatieve uitstraling mee". Op bladzijde 20 is in het kaartbeeld te zien dat op deze locatie een appartementengebouw is gesitueerd. In het kleine kaartje staat een sterretje getekend al zijnde een mogelijkheid voor een accent. <u>Massa en hoogte</u> In overleg met de architect is uitvoerend gezocht naar de optimale massa en hoogte van het gebouw in relatie tot het bouwprogramma. Oorspronkelijk was gekozen voor een gebouw bestaande uit vijf bouwlagen waarvan de bovenste laag een kap krijgt. De breedte van het gebouw wordt bepaald door de maatvoering van twee appartementen naast elkaar. Hierdoor blijft het gebouw rank en statig. Een te breed gebouw met een lagere hoogte verliest zijn uitstraling als accent in de buurt. De nieuwe tekening met de aangepaste bouwhoogte van 4 bouwlagen (waarvan de bovenste laag met kap) verliest iets qua uitstraling als accent in

					de buurt, maar heeft nog voldoende architectonische uitstraling als stedenbouwkundig accent aan de haven voor de wijk Ringoevers. <u>Inpassing in omgeving</u> Bij de inpassing van het gebouw is zorgvuldig gekeken naar de kwaliteit van de openbare ruimte en de afstanden tot de aangrenzende woningen. Voor een goede kwaliteit van de openbare ruimte is gekozen het gebouw iets op te tillen waardoor een deel van de auto's in een half verdiepte verdieping kunnen worden geparkeerd. Het gebouw staat op een groene "voet" zodat er minder auto's in het zicht staan vanuit de aangrenzende woningen. De afstanden tussen het appartementengebouw en de aangrenzende woningen is beoordeeld als een acceptabele afstand. De leefbaarheid van de grondgebonden woningen rond het appartementengebouw is kwalitatief in orde. <u>Architectuur</u> De architectuur heeft een eigentijdse, vriendelijke uitstraling. De kapvorm komt terug bij alle woningen in Ringoevers. Het gebouw wordt met licht metselwerk en een kap uitgevoerd en heeft aan alle zijden een goede uitstraling. Het is een passende architectuur die goed aansluit bij de sfeer en uitstraling van de nieuwe buurt op het Ringvaartterrein. <u>Conclusie</u> Op basis van deze gegevens is de stedenbouwkundige uitwerking en het aangepaste bouwkundig ontwerp inmiddels goedgekeurd door Welstand.
		Daarnaast zou via maquettes zijn afgebeeld dat het complex niet hoger zou worden dan 3 tot 4 bouwlagen.	Er is één maquette geweest die eerder door de initiatiefnemer meegenomen is naar een bewonersavond. Op deze maquette was al aangegeven, dat het appartementencomplex hoger dan 3 tot 4 bouwlagen zou zijn. Ook tijdens een inloopavond op 24 juni 2019 in het gemeentehuis is een overzichtstekening (impressie) van het gehele plangebied en aanzichten van het appartementencomplex (Blok 6) met 5 bouwlagen en kap aan de bewoners en omwonenden getoond.	Nee	
1, 2, 5	2.	Indieners stellen dat er geen/onvoldoende advies is van welstand voor de verhoging van het appartementencomplex.	Het aangepaste bouwkundig ontwerp appartementencomplex Blok 6 met vier bouwlagen met kap is inmiddels goedgekeurd door Welstand.	Ja	Voor een nadere motivering verwijzen we naar antwoord ad 1.
3, 5, 6, 7, 8	3.	Indieners stellen dat de verhoging van het appartementencomplex nadelige gevolgen zal hebben op hun privacy, uitzicht en lichtinval.	Er is een zonnestudie gemaakt voor Blok 6 (vier bouwlagen met kap). Hieruit kwam naar voren, dat andere woningen geen nadelige gevolgen zullen hebben van schaduweffecten e.d. De positie en oriëntatie van het gebouw en met name de buitenruimtes zijn juist zo gekozen dat de nadelige gevolgen voor privacy tot een minimum worden beperkt.	Nee	Tijdens de presentatie op 11 maart zijn de zonnestudies van beide ontwerpen (4 en 5 bouwlagen) aan de bewoners getoond. Ter verduidelijking wordt de zonnestudie van het aangepaste ontwerp als bijlage 1 bij deze reactienota en de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning gevoegd.
1, 2, 3, 4, 6	4.	<u>Parkeren</u> Indieners melden dat de parkeernormen niet worden gehaald.	Uit onderzoek blijkt, dat de parkeerbalans voor geheel Ringoevers voldoet aan de gestelde normen. Wel is er sprake van een klein afrondingsverschil.	Ja	De parkeerbalans Deelplan V is hierop aangepast en opnieuw via het OLO ingediend. De aangepaste parkeerbalans Deelplan V is als bijlage 4 toegevoegd en het advies van GoudappelCoffeng is als bijlage 2 toegevoegd.

			De zienswijze is nader onderzocht door GoudappelCoffeng en gebleken is, dat vanwege een andere indeling van de deelgebieden er kennelijk verwarring over de aantallen is ontstaan. Dit betreuren wij. De parkeernormen van deelplannen 1 t/m 3 zijn op basis van het bestemmingsplan gebaseerd op basis van parkeerberekeningen van de CROW. Juridisch is de CROW ook van toepassing op de deelplannen 4 en 5. In de loop van tijd is het parkeerbeleid van Hillegom vernieuwd. Voor deelplan 4 en 5 is er afgeweken van het CROW en is met de getallen uit het nieuwe parkeerbeleid gewerkt. Hierdoor zijn 7 extra parkeerplaatsen in deelplan 4 gekomen en 20 extra parkeerplaatsen in deelplan 5. Uit de bijbehorende parkeerbalans blijkt, dat ook volgens de externe adviezen, de parkeerbalans van geheel Ringoevers aan de parkeernormen voldoet. Wel is een kleine correctie in de parkeerbalans aangebracht vanwege een onjuiste afronding. Daarnaast is de parkeerbalans aangepast, omdat er in Deelplan 5 2 appartementen minder worden gebouwd. In totaal is er voor geheel Ringoevers een overschot van circa 5 extra parkeerplaatsen.		
4	5.	Indiener stelt de vraag of de parkeerplaatsen 102 t/m 107 in deelplan 5 openbaar zijn of dat ze worden mee verkocht.	Alle parkeerplaatsen van Blok 6 blijven beschikbaar voor openbaar gebruik.	Nee	
4	6.	Indiener vraagt naar een tekening van de 7 extra parkeerplaatsen in deelplan 4. Indiener zou graag willen zien waar die parkeerplaatsen nu zijn, vanwege een negatieve parkeerbalans in deelplan 4. Deze balans zou eerst positief zijn geweest door het toevoegen van de 7 extra parkeerplaatsen.	Overzichtstekening Ringoevers is inmiddels toegestuurd.	Nee	Ter verduidelijking is de overzichtstekening parkeren als bijlage 3 aan de reactienota toegevoegd.
4	7.	Indiener vraagt naar een tekening van de parkeerkoffer met 20 extra parkeerplaatsen van deelplan 5.	Zie antwoord bij punt 6.	Nee	Zie antwoord bij punt 6.
5, 6	8.	Indieners stellen dat de 40 extra woningen zullen zorgen voor te veel extra verkeersbewegingen.	Bij de vergunningverlening voor zowel deelplan 4 als deelplan 5 is hier rekening mee gehouden. Bij een toename van 38 woningen op een totaal van 320 woningen is er geen sprake van een significante toename van verkeersbewegingen. De capaciteit van de wegen is ruimschoots voldoende. Nu er 38 woningen i.p.v. 40 woningen worden gebouwd heeft dit een positiever effect op het aantal extra verkeersbewegingen.	Nee	
1, 2, 5	9.	Indieners melden dat er groen wordt opgeofferd voor de aanleg van de extra parkeerplaatsen. Indieners zijn van mening dat dit een onterechte keuze is richting hen.	Er is zorgvuldig gekeken naar de verhouding groen en parkeren. De 20 extra parkeerplaatsen in deelplan 5 zijn in de plaats gekomen van twee woningen en gaan niet ten koste van het groen. Voor de 7 extra parkeerplaatsen in deelplan 4 is gekozen voor een locatie aan de rand waar het de minste belemmeringen zou veroorzaken. Daarnaast is dit niet van toepassing op deelplan 5 aangezien dit deelplan 4 betreft.	Nee	
1, 2, 3, 5, 7, 8, 10	10.	<u>Bebouwingsdichtheid</u> Indieners stellen dat het appartementencomplex en de	De afstand van 11 meter tussen de gebouwen is onjuist, omdat: 1. Dit is gemeten naar de gootlijn van blok 5, terwijl het blok is voorzien van een overstek;		Bijlage 5 met dwarsprofiel is toegevoegd.

		omliggende bebouwing te dicht op elkaar staan. De afstand tussen de gebouwen is 11 meter.	2. Dit is gemeten vanaf de 'laagbouw van blok 6, de 'hoogbouw' springt nog eens 2,5 meter terug ten opzichte van de laagbouw gevel. 3. De afstanden tussen de bouwblokken is ruim 12,2 en 14,4 meter. De Welstand heeft het aangepaste appartementencomplex blok 6 in relatie tot de omliggende bebouwing goedgekeurd en vindt de afstand tussen de gebouwen stedenbouwkundig aanvaardbaar. Zie verder antwoorden bij punt 1. en 3.		
9	11.	Indieners stellen dat de locatie van het appartementencomplex eerst aan de kant van de Olympiaweg was, nu staat het midden in het plan. De vraag is om hier uitleg over te ontvangen.	Zie antwoord bij punt 1.	Nee	
1, 2, 10	12.	Indieners melden dat zij op 14 juli een verzoek hadden gedaan naar een dwarsprofiel van de situatie rond het appartementencomplex. Hier is nog geen reactie op ontvangen.	Het dwarsprofiel van de situatie rond het appartementencomplex is aan indieners nader toegelicht tijdens de bijeenkomst op 11 maart 2020. Zie verder antwoorden bij punt 1, 3 en 10.	Nee	Bijlage 5 met dwarsprofiel is toegevoegd.
1, 2, 3, 7, 8	13.	<u>Woningaantal</u> Indieners stellen dat in het bestemmingsplan staat aangegeven dat het bouwterrein geschikt is voor 270 woningen. Dit is verhoogd naar 320 en later weer naar 360. Er wordt gevraagd naar een goed onderbouwde uitleg, waarom hiervoor is gekozen.	Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is geen sprake geweest van een maximum aantal van 270 woningen. In het bestemmingsplan Hillegom, Ringvaartterrein, vastgesteld op 14 november 2013, is in artikel 8.1 opgenomen, dat het maximum aantal woningen 320 mag bedragen. 30% hiervan moet in de sociale sector (sociale huur en/of koop) en 70% in de vrije sector gebouwd worden. Vervolgens heeft de gemeenteraad in 2016 een nieuwe Woonvisie vastgesteld, waarbij tezamen met de gemeenten Lisse en Teylingen 'Bollen-3' gezamenlijke ambities zijn opgesteld. De vraag naar sociale huurwoningen is hoog. Er is ook behoefte aan betaalbare woningen voor kleine huishoudens, ouderen, gezinnen en starters, waardoor er doorstroming op gang kan komen vanuit de sociale huurwoningen. Daarnaast bleek uit de woningbehoefteraming (WBR) van de provincie, dat er in Hillegom 760 woningen gebouwd moeten worden om de komende jaren aan de vraag te kunnen voldoen. Vanuit het rijk en de provincie is het vaststaand beleid, dat woningbouw zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaats moet vinden. Uit de meest recente gegevens (WBR 2019) van de provincie blijkt, dat er tot 2030 in Hillegom zo'n 1440 nieuwe woningen bijgebouwd moeten worden, waarvan zoveel mogelijk binnen de kern van Hillegom gerealiseerd worden. Voor de gemeente is dit een forse opgave. Begin 2017 heeft het college in overleg met de initiatiefnemer besloten om voor Ringoevers 40 extra woningen toe te voegen, die een bijdrage leveren aan zowel de kwantiteit (meer woningen) als de huisvesting van de verschillende doelgroepen met betaalbare en wat duurdere woningen, zoals in de gezamenlijke ambities van de 'Bollen-3' waren opgesteld. Waarbij er wel voldoende aandacht moet zijn voor de ruimtelijke kwaliteit. Gezinnen met kinderen verhuizen graag naar Hillegom. Dit geldt ook voor de nieuwe bewoners van Ringoevers. Daarnaast willen we ruimte bieden voor starters en ouderen (kleine huishoudens) om ook	Ja	In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning is het woningaantal met onderstaande tekst aangepast: In het appartementencomplex Blok 6 waren oorspronkelijk 12 duurdere appartementen opgenomen. In het aangepaste bouwplan komen maximaal 10 duurdere appartementen in het appartementencomplex. Concreet betekent deze aanpassing voor Ringoevers, dat er nu sprake is van maximaal 38 i.p.v. 40 extra woningen verdeeld over Deelplan 4 en 5. Deze 38 extra woningen bestaan uit: 15 sociale koopwoningen, 15 middeldure huurwoningen (prijs circa 750 tot 1000 euro per maand) en 8 (i.p.v. 10) duurdere woningen. De 38 extra woningen zijn verspreid over de deelplannen 4 en 5 en worden dus niet alleen in deelplan 5 gebouwd. Deze getallen worden in de omgevingsvergunning aangepast, zodat het maximum woningaantal wordt uitgebreid van 320 naar 358 woningen in Ringoevers.

			voldoende kleinere en betaalbare woningen voor hen te realiseren. Daarnaast is er behoefte aan duurdere woningen/appartementen.		
3, 5, 7, 8, 10	14.	Indieners stellen dat bij de aankoop van hun woning ervan uit is gegaan van het bestemmingsplan. De wijziging van het bestemmingsplan naar 360 woningen heeft mogelijk invloed op de waarde van hun huis.	Bij recente verkopen van woningen op Ringoevers is aangetoond, dat de prijs van de woningen sinds de eerste aankoop flink is gestegen. Vanaf het moment (begin 2017) dat er sprake zou zijn van circa 40 extra woningen is bij de stedenbouwkundige inrichting van de deelgebieden 2 t/m 5 hier al rekening mee gehouden. Dat het (aangepaste) appartementencomplex Blok 6 invloed heeft op de waarde van de gebouwde woningen achten wij niet waarschijnlijk. Het indienen van een planschadeverzoek is een mogelijkheid, die hiervoor openstaat.	Nee	
1, 2, 3, 7, 8	15.	Indieners stellen dat Ringoevers gekenmerkt wordt als stedelijke ontwikkeling. Dit zou in strijd zijn met het dorpse karakter van Hillegom en de Ringoevers.	Hillegom is een dorp, maar in ruimtelijke termen ook stedelijk gebied. Dorpen en steden vallen beide onder stedelijk gebied. Een stedelijke ontwikkeling kan daardoor zowel plaatsvinden in een dorp als een stad. Dit heeft verder geen invloed op de omvang van de ontwikkeling, alleen op de benaming. Het bouwplan past binnen het dorpse karakter van Hillegom. Het dorpse karakter van Hillegom kenmerkt zich met verschillende verdichtingen en hoogteaccenten, zoals appartementen- en zorggebouwen en kerken.	Nee	
6	16.	Indieners vragen waarop is gebaseerd dat de vraag naar deze woningen anders is dan bij het oorspronkelijke plan.	Zie antwoord bij punt 13.	Nee	
1, 2	17.	<u>Overig</u> Indieners stellen dat de stukken van Ringoevers 5 niet ter inzage liggen terwijl ze er wel zouden moeten liggen.	Alle stukken zijn digitaal raadpleegbaar (ook bij de balie in het gemeentehuis van Hillegom). Er is niet altijd een papieren versie beschikbaar. Op verzoek kunnen de stukken per e-mail worden gestuurd. Hier hebben verschillende inwoners ook gebruik van gemaakt.	Nee	
5	18.	Indieners melden dat er vrees is in dat de bouwactiviteiten negatieve invloed zullen hebben op de natuurgebieden rond het gebied.	Er is voor de ontwikkeling en realisatie van deelplan 5 een Aeriusberekening uitgevoerd, die aantoont dat er sprake is van 0,00 mol/ha/jr en dus geen toename is van stikstofdepositie op het Natura2000-gebied van de Kennemerduinen. Dit onderzoek is positief beoordeeld en goedgekeurd door de Omgevingsdienst West-Holland.	Nee	
5	19.	Indieners melden dat de belangen van de bewoners integraal dienen worden meegenomen in de belangenafweging van het college.	Dat klopt. De belangen van de bewoners staan centraal bij de integrale belangenafweging van het college. Uit de zienswijzen en gesprekken met de bewoners van Ringoevers is gebleken, dat er vooral zorgen zijn over de bouwhoogte van het appartementencomplex Blok 6. Dit heeft ertoe geleid, dat er een aangepast bouwplan is ingediend en er 38 i.p.v. 40 extra woningen bij komen. In een presentatie op 11 maart is dit aan de bewoners toegelicht.	Nee	

Bijlage 1: Zonnestudie Blok 6 (4 bouwlagen met kap)

Bijlage 2: Advies GoudappelCoffeng over parkeren Ringoevers

- Reactie op bezwaar deelplan 5
- Parkeerbalans Ringoevers, minder woningen (358 i.p.v. 360 woningen)

Bijlage 3: Overzichtstekening parkeren Ringoevers

Bijlage 4: Aangepaste Parkeerbalans Deelplan V op basis van 58 woningen

Bijlage 5: Dwarsprofiel Blok 6 (4 bouwlagen met kap)