



**Gemeente Hillegom**

**Nota van beantwoording  
Ontwerp - bestemmingsplan 'Den Weeligenberg'  
31 januari 2011**

---

**Nota van beantwoording in verband met de ontvangen zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan 'Den Weeligenberg'.**

Zorginstelling Den Weeligenberg aan de Nieuweweg 1 te Hillegom bestaat uit 3 gebouwen. Vanaf de Haarlemmerstraat gezien staan er: het hoofdgebouw (Den Weeligenberg), De Triangel en achteraan Horstendael. Het hoofdgebouw en Horstendael passen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997. Het pand de Triangel is strijdig (overschrijding maximale bebouwingspercentage). Op 24 december 2004 is hiervoor een tijdelijke vrijstelling ex artikel 17 WRO en bouwvergunning verleend. De wettelijke termijn van vijf jaar is op 24 december 2009 verstreken. Aangezien op dat moment de capaciteit van De Triangel nog niet naar de woonzorgzone Elsbroek en ook niet naar elders in de gemeente kon worden verplaatst, heeft het college op 22 december 2009 besloten een gedoogbeschikking voor de Triangel af te geven aangezien nog altijd behoefte was aan de extra huisvestingscapaciteit.

De verwachting is dat woonzorgzone Elsbroek in 2014 gereed zal zijn, zodat de behoefte aan extra huisvestingscapaciteit tijdelijk is. Immers zodra de capaciteit is verplaatst, kan De Triangel worden gesloopt. Aangezien ook gebouw Horstendael, destijds gebouwd als tijdelijke voorziening, niet meer voldoet aan de eisen vanuit Arbo en Welzijn is Stichting Zorgbalans voornemens om niet alleen De Triangel maar ook Horstendael te slopen. Na de sloop zal er vervangende nieuwbouw komen, waarbij de bebouwing geconcentreerder op de kavel komt te staan. Hierdoor komt er meer zicht naar het buitengebied. Omdat deze nieuwbouw (overschrijding bebouwingspercentage van het bouwvlak) niet past in het

vigerende bestemmingsplan en met het oog op de rechtszekerheid voor het afbakenen van de voortgezette tijdelijke situatie is gekozen een nieuw bestemmingsplan op te stellen waarin zowel de tijdelijke situatie (maximaal 5 jaar) als de eindsituatie (met een kleiner bouwblok) zijn vastgelegd.

Het college heeft het voorontwerp vrij gegeven voor het vooroverleg met de Provincie Zuid-Holland, de VROM-inspectie en Hoogheemraadschap van Rijnland. De reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Den Weeligenberg.

Op 14 juni 2010 is er een informatie avond geweest voor geïnteresseerden in Den Weeligenberg met als doel de familieleden van de bewoners, medewerkers en omwonenden van Den Weeligenberg te informeren.

Het ontwerpbestemmingsplan is in de vergadering van 30 september 2010 vrij gegeven voor het indienen van zienswijzen. In de gemeenterubriek van het plaatselijke huis-aan-huis blad 'De Hillegommer' van 10 november 2010 en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde hebben met ingang van 11 november t/m 22 december 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode schriftelijk of mondeling zijn zienswijze aan het college kenbaar te maken.

### **Zienswijze 1**

De zienswijze is ontvangen op 17 december 2010 en geregistreerd onder nummer Post In-13816.

Indiener vreest voor uitzichtbelemmering, aantasting privacy, waardevermindering van de woning door planologische schade en overlast tijdens de bebouwing.

Indiener vindt het opmerkelijk dat er nog steeds extra capaciteit nodig is, ook na het moment dat de woonzorgzone klaar is voor huisvesting.

Hierbij vindt indiener het opmerkelijk dat de gemeente een tijdelijke voorziening omzet naar een vervangende permanente nieuwbouw t.b.v. structurele uitbreiding van de huisvestingscapaciteit.

#### **Ad.1.1**

##### *Uitzichtbelemmering, aantasting privacy en planologische schade*

Het perceel van indiener is gelegen ten zuiden van verpleeghuis Den Weeligenberg. De kortste afstand van de gevel tot de bebouwing bedraagt circa 40 meter. In het vigerende

bestemmingsplan zijn de mogelijkheden voor het bouwen op het terrein van Den Weeligenberg geregeld door middel van een bouwvlak met een bebouwingspercentage. Het bouwvlak strekt zich uit over vrijwel het hele perceel van Den Weeligenberg. Aan de zuidzijde van het perceel loopt het bouwvlak door tot aan de watergang tussen het terrein van Den Weeligenberg en het perceel van indiener. Gevolg hiervan is dat op grond van het vigerende bestemmingsplan ook nieuwbouw kan worden opgericht die het uitzicht belemmert. Daar komt bij dat in het vigerende bestemmingsplan alleen de goothoogte is gemaximeerd tot 10 meter. Omdat een maximale hoogte maat in het vigerende bestemmingsplan ontbreekt, kan de feitelijke bouwhoogte 15 meter bedragen.

Met het voorliggende bestemmingsplan worden de bebouwingsmogelijkheden op het terrein gecompriemd doordat het bouwvlak wordt verkleind. Hierdoor ontstaat (ook vanuit de woning van indiener) meer zicht op het bollengebied. Teneinde de privacy en het uitzicht van indiener zoveel mogelijk te respecteren, is in de regels van het bestemmingsplan bovendien bepaald dat indien de gebouwen niet aaneen worden gebouwd, de onderlinge afstand tussen gebouwen ten minste 5 meter dient te bedragen. In het vigerende bestemmingsplan is een vergelijkbare bepaling opgenomen, met dien verstande dat daarin is bepaald dat de onderlinge afstand ten minste 3 meter dient te bedragen. Deze afstand is derhalve vergroot.

De strijdigheid met het bestemmingsplan bestaat uit het feit dat met de bouw van 2 (nood)gebouwen het bebouwingspercentage van 45% voor dit bouwvlak wordt overschreden. De strijdigheid heeft derhalve alleen betrekking op het bebouwde oppervlak en niet op de plaats waar de bebouwing is opgericht.

De afstand tussen de op te richten bebouwing en de woning van indiener blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. Afhankelijk van de uiteindelijke locatie van de nieuwbouw neemt deze mogelijk zelfs toe. Daar komt bij dat bij een afstand van 40 meter de inkijk vanuit de bebouwing naar de woning niet zodanig is dat hier een doorslaggevende betekenis aan moet worden toegekend.

Afgezien van bovenstaande staat het indiener vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek in te dienen voor tegemoetkoming in de planschade. De genoemde aspecten (uitzicht, privacy, etc) zijn bij uitstek punten die bij een dergelijk verzoek moeten worden beoordeeld.

Ad. 1.2

*Overlast tijdens de bebouwing*

Bij elke bouwwerkzaamheden is er sprake van enige vorming van geluid. In meer of mindere mate kan dit hinderlijk bevonden worden door de burenen. Zij vormt echter geen gegrond argument om niet mee te werken aan een bouwplan. Daarbij zij opgemerkt dat momenteel ook niet het bouwplan in procedure is, maar het planologische kader daarvoor namelijk het bestemmingsplan.

Ad. 1.3

*Noodzaak capaciteit definitieve capaciteit*

De noodzaak om zowel het gebouw Horstendael en De Trangel te slopen is dat deze niet meer voldoen aan de eisen vanuit Arbo en Welzijn. Den Weeligenberg heeft in de huidige situatie plaats voor 176 zorgplaatsen. Deze zijn onderverdeeld over het hoofdgebouw Den Weeligenberg met 96 plaatsen, het tijdelijke gebouw De Triangel met 55 plaatsen en Horstendael met 25 plaatsen. Zoals aangegeven in paragraaf 2.9 van de toelichting van het bestemmingsplan, is het uit het oogpunt van kostenefficiëntie niet wenselijk om een nieuwe voorziening te realiseren voor 25 zorgplaatsen.

Daarnaast wordt het gebouw door de flexibele inrichting duurzaam/toekomstbestendig.

Op basis van de huidige normen betekent dit dat – als de maximale bebouwingsmogelijkheden worden benut – dat het gebouw (afhankelijk van de invulling) ruimte kan bieden aan 40 zorgplaatsen en 18 (zorg)appartementen. De capaciteit aan zorgplaatsen staat hierbij dan ook niet centraal, maar om met de nieuwbouw toekomstbestendige zorgvoorzieningen te realiseren.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Den Weeligenberg.

**Zienswijze 2**

De zienswijze is ontvangen op 30 november 2010 en geregistreerd onder nummer Post In-13457.

Indiener wil bevestiging hebben dat, ondanks de nieuwbouw bij Den Weeligenberg hij toch al zijn voorkomende werkzaamheden kan verrichten 7 dagen per week en 24 uur per dag.

Ten tweede wil de indiener een bevestiging dat, mocht hij in de toekomst een kas willen bouwen op het perceel direct naast Den Weeligenberg, hij dit zonder beperkingen mag doen. Met beperkingen doelt indiener op de hoogte en de grootte.

Ten derde is indiener van mening dat er een goede parkeergelegenheid moet komen, die voor ouderen ook aantrekkelijk is (bijvoorbeeld een parkeerkelder).

#### Ad. 2.1

##### *Werkzaamheden*

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden van Den Weeligenberg de bestemming Maatschappelijke doeleinden, in verband met de standaardisering in bestemmingsplannen is de naam van deze bestemming in het nieuwe bestemmingsplan gewijzigd in "Maatschappelijk". Met uitzondering van de grootte van het bouwvlak en het bebouwingspercentage verandert er inhoudelijk niets ten opzichte van de situatie zoals die geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan. De werkzaamheden en gebruiksmogelijkheden op het perceel van indiener worden dan ook niet door het nieuwe bestemmingsplan beïnvloed.

#### Ad. 2.2

##### *Beperkingen bouwwerken*

Zie het antwoord onder 2.1.

#### Ad. 2.3

##### *Parkeren voor bezoekers en personeel*

De parkeerbehoefte neemt in de nieuwe situatie af ten opzichte van de bestaande situatie door de afname van verpleegplaatsen. Doordat het bouwvlak wordt verkleind, ontstaat ruimte op het terrein voor parkeren. Daarnaast wordt hierdoor de openheid naar de bollenvelden verbeterd. Ondergronds parkeren is onderzocht, maar uit kosten oogpunt niet haalbaar.

#### Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Den Weeligenberg.

### **Zienswijze 3**

De zienswijze is ontvangen op 27 december 2010 en geregistreerd onder nummer Post In-13983. De zienswijze is hiermee buiten de gestelde termijn ontvangen en daardoor niet ontvankelijk. Gelet hierop moet deze zienswijze buiten behandeling worden

gelaten. Om indiener toch enigszins tegemoet te komen wegen wij onderstaand zijn punt wel af.

Indiener wijst er op dat voor aanpassing van de waterhuishouding en toename verhard oppervlak een watervergunning moet worden aangevraagd op grond van Rijnlands Keur. Dempingen moeten mogelijk ook in het kader van het Besluit bodemkwaliteit worden gemeld.

#### Ad. 3.1

De toename van de bebouwing van het bestemmingsplan 'Den Weeligenberg' ten opzichte van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' is minder dan 500m<sup>2</sup>, waardoor er geen verplichting ontstaat om extra waterberging te realiseren. Voor veranderingen in de waterhuishouding wordt contact opgenomen met Hoogheemraadschap van Rijnland. De bestaande watergang heeft ook in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Water", ingrepen in en nabij de watergang zijn gekoppeld aan een omgevingsvergunning (ontheffing) waarbij expliciet is bepaald dat de waterbeheerder om een verklaring moet worden gevraagd dat zij tegen de voorgenomen ingreep geen bezwaar hebben.

#### Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Den Weeligenberg.