

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Zandlaan tussen 44 en 46 te Hillegom

Vastgesteld op 21 maart 2019

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zandlaan tussen 44 en 46 te Hillegom' heeft ter inzage gelegen van 26 september t/m 6 november 2018.
Er zijn 8 ontvankelijke zienswijzen ontvangen.

Samenvatting proces uitgezet in de tijd

Op 3 april 2017 is het college van Hillegom in principe akkoord gegaan met het plan om 2 GOM woningen te realiseren tussen Zandlaan 44 en 46. Op 8 juni 2017 is er een omgevingsvergunning ingediend om van de beheerverordening De Polders af te kunnen wijken. In 2017 gold de Structuurvisie Hillegom, de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport en de Provinciale Verordening Ruimte en Mobiliteit waaraan de gemeente het plan getoetst heeft. De gemeente heeft een positieve grondhouding en heeft meegegeven dat de initiatiefnemer de buurt moet betrekken bij zijn plannen.

Op 26 september 2017 is het college van Hillegom akkoord gegaan met de ontwerp Omgevingsvisie hillegom 2030 met daarin de ontwerp omgevingsvisiekaart waarop de Zandlaan tussen de Kennemerbeekweg en de Ringvaart is aangeven als Levendig Lint, wat betekent dat hier onder voorwaarden GOM-woningen langs het lint een plek kunnen krijgen. De voorwaarden zijn dat er een financiële bijdrage wordt geleverd aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM), een kwaliteitsverbetering op de locatie zelf, de woningen moeten in de 'eerste lijn' staan, en de uitgangspunten van het betreffende lint moet in acht worden genomen. De ontwikkelingen van GOM-woningen dient de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in stand te houden of te versterken (zichtlijnen, cultuurhistorisch, duurzaamheid ed.) en mogen geen negatieve invloed hebben op de milieukwaliteit. Het is niet op voorhand onmogelijk GOM-woningen ook langs de overige wegen in het buitengebied te realiseren, maar dan geldt bovenop de genoemde voorwaarden een zware motiveringsplicht. De ontwerp omgevingsvisie heeft ter inzage gelegen van 3 oktober t/m 13 november 2017.

Op 3 oktober 2017 heeft er een gesprek tussen de initiatiefnemer en de gemeente plaatsgevonden, waarin de procedure van het plan is besproken en er vanuit de gemeente is geadviseerd om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen in plaats van een omgevingsvergunning met afwijking omdat de 2 woningen niet tegelijk worden gebouwd. Een bestemmingsplan biedt de benodigde flexibiliteit. Op 9 januari 2018 is hierop de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingetrokken en is een verzoek gedaan voor een postzegelbestemmingsplan. Dit verzoek is in behandeling genomen. Omdat er op dat moment een ontwerp omgevingsvisie Hillegom is, wordt er met de ontwerp omgevingsvisie ook rekening gehouden.

Op 22 februari 2018 is de omgevingsvisie Hillegom 2030 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Een wijziging is dat er een aantal Levendige Linten zijn verwijderd. De wijziging voor de Zandlaan betrof dat deze straat niet meer als Levendig Lint is opgenomen. De Omgevingsvisie is 28 maart 2018 in werking getreden.

Reclamant 1:

- 1. Reclamant vraagt om het belang mee te nemen van de gemeente Bloemendaal, en vooral van de inwoners uit Bennebroek, bij de afweging van het plan. En geven aan het te betreuren dat de bewoners van Bennebroek dichtbij het plangebied niet zijn betrokken bij dit project.**

Reactie:

De initiatiefnemer heeft bij het principe advies de opdracht gekregen om de buurt te betrekken bij zijn plannen. De gemeente Hillegom heeft voldaan aan haar wettelijke vereiste om het plan te publiceren, daarnaast heeft zij ook de direct omwonenden per brief geattendeerd op de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

- 2. Reclamant stelt zich op het standpunt dat sprake is van een gebied dat niet ingesloten is en dat verdere bedrijfsuitbreiding niet voor de hand ligt.**

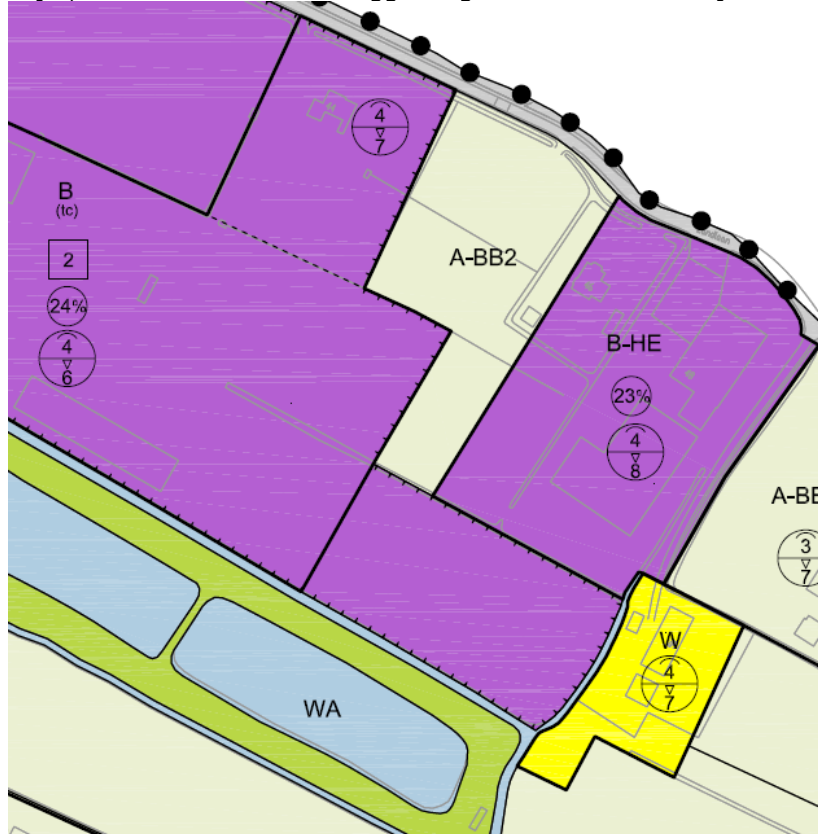
Reactie:

Het gebied ligt ingesloten. In de beheersverordening De Polders (zie afbeelding) is de planlocatie bestemd als 'Agrarisch bollenteelt –Bollenzone 2'. De grond wordt niet voor bollengrond gebruikt, omdat het geen geschikte bollengrond is.

De bestemming ten oosten, zuiden en westen van de planlocatie is 'Bedrijf'. De beheersverordening biedt de mogelijkheid voor uitbreiding van deze omliggende bedrijven doordat zij hun bebouwing verspreid over het bouwvlak kunnen realiseren. De maximale hoogte bedraagt respectievelijk een maximale goot- van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter, een maximale goot- van 4 meter en een bouwhoogte van 6 meter en een maximale goot- van 4 meter en een bouwhoogte van 7 meter. Bovendien is binnen de bouwvlakken van de bedrijfsbestemming een opslag van 6 meter mogelijk.

Ten noorden van de locatie is het bebouwde lint van Bennebroek.

De conclusie is dat, zoals ook uit onderstaande afbeelding van de beheersverordening De Polders blijkt, de betreffende kavels liggen ingesloten tussen bedrijfsbestemmingen.



3. Reclamant geeft aan dat een voorwaarde bij het realiseren van GOM-woningen moet zijn dat er kwaliteitsverbetering optreedt op de ontwikkellocatie zelf. De openheid van het landschap wordt juist als landschappelijke kwaliteit gezien en wordt door dit plan minder.

Reactie: Kwaliteit is meer dan een ruimtelijke afweging.

In de Omgevingsvisie Hillegom 2030 zijn in een integraal afwegingskader de algemene doelen aangegeven. Belangrijk hierbij zijn het behouden of versterken van de gebiedskenmerken en nieuwe woningen verduurzamen. Het gaat om 2 woningen die in het bestaande bebouwingslint worden gebouwd en waar duurzame energie wordt opgewekt en energieneutraal worden.

Daarnaast zijn er per deelgebied nog aanvullende doelen/koersen weergegeven.

De locatie ligt in de Omgevingsvisie Hillegom 2030 in het deelgebied Hollandse weides. De koers hierbij is uitbreiding areaal open weides en tegengaan verrommeling, creëren aantrekkelijke (dorps) randen, vergroten beleefbaarheid en verhogen recreatieve waarde met kleinschalige initiatieven en versterken van natuurwaarden.

Een voorwaarde is dat de karakteristieken van het gebied behouden moeten blijven.

Omdat de 2 GOM-woningen aan de Zandlaan worden gebouwd in lijn met de bestaande bebouwing en er rekening wordt gehouden met zicht tussen de woningen, blijven de gebiedskarakteristieken van het gebied (waaronder de aanwezige cultuurhistorische elementen en structuren) behouden. De natuurwaarden zullen worden versterkt door het creëren van natuurvriendelijke oevers en het toevoegen van meidoornhagen voor een zachte en passende inpassing in het landschap. Om deze kwaliteitsverbetering te waarborgen, wordt er in de regels van het definitieve bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. In de toelichting van het definitieve bestemmingsplan wordt deze wijziging ook opgenomen.

4. Reclamant geeft aan dat de woningen geen grote invloed heeft op het aantal verkeersbewegingen. Desondanks zouden zij wel graag met gemeente Hillegom in gesprek willen over eventuele aanpassingen van de Zandlaan, gezien de hoge snelheden van het verkeer.

Reactie:

De gemeente Hillegom gaat graag in overleg met reclamant over de Zandlaan.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de regels en de toelichting n.a.v. punt 3

Reclamant 2:

5. Reclamant geeft aan dat zowel de beheersverordening De Polders als de omgevingsvisie Hillegom 2030 de ontwikkeling van wonen niet mogelijk maakt. Respectievelijk vanwege de agrarische bestemming, de tweede vanwege het ontbreken van een levendig lint langs de Zandlaan.

In de ontwerp Omgevingsvisie Hillegom was de Zandlaan nog wel opgenomen als Levendig Lint. Reclamant vindt dat er ten onrechte vooruitgelopen is op de nog vast te stellen Omgevingsvisie, omdat deze bij de vaststelling uiteindelijk geen ruimte bood voor het realiseren van 2 woningen.

Reactie:

Omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend in 2017 is er getoetst aan het toen geldende beleid. Op ons verzoek is deze aanvraag op 9 januari 2018 ingetrokken en daarvoor in de plaats een verzoek om het bestemmingsplan ingediend. Zie ook 'Samenvatting proces' en de reactie onder punt 2 en 3. Bij de vaststelling van de omgevingsvisie Hillegom 2030 is voor onder andere de Zandlaan het Levendige Lint niet opgenomen, zodat de linten in Hillegom overeenkomen met de Gebiedsprofielen van Zuid-Holland. Het gebiedsprofiel vormt slechts handvaten voor de vertaling van de provinciale kwaliteitskaart op een ontwikkeling. Daarbij in ogenschouw nemende is de Omgevingsvisie een richtinggevend document. In de toelichting is de motivering aangegeven waarom het plan inpasbaar is. Deze motivering wordt verduidelijkt in het definitieve bestemmingsplan.

6. Rechtszekerheid voor de bewoners van Bennebroek aan de andere zijde van de Zandlaan wordt aangetast en openheid van bestaande graslanden wordt verstoord.

Reactie:

Voordat de Omgevingsvisie Hillegom 2030 inwerking trad was het al mogelijk om een GOM-woning op basis van de Intergemeentelijke Structuurvisie en de Visie ruimte en mobiliteit te realiseren. De rechtszekerheid wordt dus niet aangetast.

7. Reclamant is van mening dat consolideren van de huidige ongerepte situatie veel meer bijdraagt aan behoud en versterking van de "Hollandse weides".

Reactie: De kwaliteit van het gebied betreft niet alleen een ruimtelijk aspect. Er is in het plan ook rekening gehouden met de ontwerp omgevingsvisie waarin de locatie ook aan een Levendig Lint ligt. Door het toevoegen van andere kwaliteiten kan een gebied ook worden versterkt. Zie ook reactie reclamant 1 onder punt 3.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot een betere motivering van het plan in relatie tot de omgevingsvisie Hillegom 2030 in de paragraaf 'Gemeentelijk beleid' in de toelichting van het bestemmingsplan n.a.v. punt 5.

Reclamant 3:

8. Reclamant geeft aan dat door de ontwikkeling van de 2 woningen zijn woongenot en de waarde van zijn woning zullen vermindering.

Reactie: Mocht reclamant waardevermindering van zijn woning verwachten, dan kan hij een verzoek om planschade indienen bij de gemeente Hillegom binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het "bestemmingsplan tussen Zandlaan 44 en 46 te Hillegom".

9. Reclamant is van mening dat het open landschap wordt aangetast en dan vooral gezien van de Bennebroekse kant.

Reactie: De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. Er worden geen grote landschappelijke doorzichten geblokkeerd gezien vanaf de Bennebroekse kant. Zie ook de reactie reclamant 1 onder punt 2 en 3.

10. Reclamant is het niet eens met het gestelde in de toelichting dat "de burens zijn geïnformeerd en in hoofdlijnen akkoord hebben gegeven op voorliggende plannen".

Reactie: Deze tekst zal anders geformuleerd worden. Dat de burens akkoord zijn gegaan wordt eruit gehaald.

11. Reclamant ondervindt geluidsoverlast van de woningen aan de Zandlaan. Met dit plan zal dit nog meer toenemen.

Reactie: Woningen zijn geen geluidproducerende activiteiten. Om deze reden is het niet nodig om in dit bestemmingsplan te beoordelen of de nieuwe woningen tot geluidsoverlast leiden bij omliggende woningen.

12. Reclamant ondervindt toenemende geluidsoverlast van het verkeer over de Zandlaan.

Reactie: Het plan betreft het realiseren van 2 woningen aan de Zandlaan. Beoordeeld is of dit plan leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefkwaliteit voor de omliggende woningen.

Het feit dat reclamant aangeeft toenemende geluidsoverlast te ondervinden van het verkeer over de Zandlaan is geen aspect dat in dit plan meegewogen kan worden.

Voor dit plan is beoordeeld of de toename van het verkeer als gevolg van de realisatie van 2 woningen leidt tot een wijziging van de woon- en leefkwaliteit voor omliggende woningen. Het toevoegen van 2 woningen leidt niet tot een substantiële toename van het verkeer op de Zandlaan. De geluidbelasting van het verkeer op de Zandlaan ter plaatse van woningen zal derhalve niet toenemen. Het plan leidt niet tot een wijziging van het woon- en leefkwaliteit.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting n.a.v. punt 10.

Reclamant 4:

13. Reclamant merkt op dat het zicht uit de eigen woning ernstig wordt aangetast door de bouw van de 2 woningen en haar privacy wordt geschaad en derhalve in strijd is met het bepaalde in artikel 3:4 Awb

Reactie: Opgemerkt wordt dat reclamant al in een bebouwde omgeving woont. In het bestemmingsplan zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen voor een landschappelijke inpassing van de twee woningen. Dit houdt in dat de 2 woningen alleen mogen worden gebouwd als dit gebeurt door een goede landschappelijke inpassing. Op deze manier wordt de kwaliteit gewaarborgd.

14. Reclamant geeft aan dat de Zandlaan zeer intensief wordt gebruikt en door de bouw van deze woningen, meer woningen zullen volgen en dit gevolgen heeft voor de verkeersdruk en verkeersveiligheid.

Reactie: Voor dit plan is beoordeeld of de toename van het verkeer als gevolg van de realisatie van 2 woningen leidt tot een wijziging van de woon- en leefkwaliteit voor omliggende woningen. Het toevoegen van 2 woningen leidt niet tot een substantiële toename van het verkeer op de Zandlaan.

De gemeente Hillegom gaat in overleg met de gemeente Bloemendaal over het verkeer. Zie ook reactie reclamant 1 onder punt 4.

15. Reclamant is van mening dat de ontwikkeling van 2 GOM-woningen in strijd is met de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) omdat het gebied in de visie kaart is aangegeven als "open houden grasland met veehouderij, agrarisch natuurbeheer en recreatief medegebruik".

Reactie: Volgens de ISG kunnen GOM-woningen in het gehele werkingsgebied van de ISG worden gerealiseerd (Zie ook hoofdstuk 5 van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport). Het toevoegen van 2 GOM-woningen leidt niet tot aantasting van de openheid, omdat het gebied ingesloten ligt tussen bedrijfsbestemmingen.

16. Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling niet binnen het deelgebied Hollandse weides uit de Omgevingsvisie Hillegom past en het geen Levendig Lint is en de rechtszekerheid wordt aangetast van omwonenden.

Reactie: Zie reactie reclamant 1 onder punt 3 en reclamant 2 onder punt 5 en 6.

17. Reclamant maakt zich zorgen over het hoge grondwaterpeil en verzoekt het college om in de omgevingsvergunning voorschriften op te nemen waarmee vergunninghouder verplicht wordt zorg te dragen voor het monitoren en instandhouden van het huidige waterpeil op de projectlocatie en de omliggende percelen.

Reactie: De realisatie van de 2 woningen heeft geen invloed op het hoge grondwaterpeil. De Zandlaan is een peilscheiding tussen twee gebieden. De Zeeheldenbuurt in Bennebroek is een ander peilvak dan het peilvak waar de locatie Zandlaan 44-46 in ligt. De twee peilvakken staan ook niet in verbinding met elkaar. Daarnaast ligt er tussen de Zandlaan 44-46 en de Zandlaan ook een sloot. Deze sloot zal eventuele grondwaterschommelingen dempen.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting en de regels n.a.v. punt 13

Reclamant 5:

18. Reclamant is van mening dat het plan in strijd is met de beheersverordening, de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport en de Omgevingsvisie en dat de voorgestelde wijziging een waardedaling van zijn woning tot gevolg zou hebben.

Reactie: Voor wat betreft de beheersverordening en de omgevingsvisie: zie reactie reclamant 1 (onder punt 2 en 3) en reclamant 2 (onder punt 5). Voor wat betreft een eventuele waardedaling zie: reclamant 3 (onder punt 8) en voor wat betreft de ISG: reclamant 4 (onder punt 15).

19. Reclamant geeft aan dat er onjuistheden in de toelichting staan en kan zich niet vinden in de passage: "de burens zijn geïnformeerd en in hoofdlijnen akkoord hebben gegeven op voorliggende plannen". De reclamant is niet geïnformeerd.

Reactie: De (direct) omwonenden zijn door de initiatiefnemer persoonlijk geïnformeerd over dit plan. De tekst in de toelichting zal anders geformuleerd worden. Dat de burens akkoord zijn gegaan wordt eruit gehaald.

20. Reclamant geeft aan dat de Zandlaan overbelast is en dat door de extra bebouwing de verkeersdrukke en geluidsoverlast alleen maar toenemen.

Reactie: Voor dit plan is beoordeeld of de toename van het verkeer als gevolg van de realisatie van 2 woningen leidt tot een wijziging van de woon- en leefkwaliteit voor omliggende woningen. Het toevoegen van 2 woningen leidt niet tot een substantiële toename van het verkeer op de Zandlaan. De geluidbelasting van het verkeer op de Zandlaan ter plaatse van woningen zal derhalve niet toenemen. Het plan leidt niet tot een wijziging van het woon- en leefkwaliteit. Zie ook reactie reclamant 1 onder punt 4, reclamant 3 onder 12 en reclamant 4 onder 14.

21. Reclamant ondervindt geluidsoverlast van de woningen aan de Zandlaan. Met dit plan zal dit nog meer toenemen.

Reactie: Woningen zijn geen geluidproducerende activiteiten. Om deze reden is het niet nodig om in dit bestemmingsplan te beoordelen of de nieuwe woningen tot geluidsoverlast leiden bij omliggende woningen. Zie ook reclamant 3 onder punt 11.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting n.a.v. punt 18 en 19.

Reclamant 6:

22. Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met de beheersverordening, de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport en de Omgevingsvisie en dat de voorgestelde wijziging leidt tot vermindering van het woonplezier en een waardedaling van zijn woning tot gevolg zou hebben.

Reactie: Voor wat betreft de beheersverordening en de omgevingsvisie: zie reactie reclamant 1 (onder punt 2 en 3) en reclamant 2 (onder punt 5). Voor wat betreft een eventuele waardedaling zie: reclamant 3 (onder punt 8) en voor wat betreft de ISG: reclamant 4 (onder punt 15).

23. Reclamant geeft aan dat door de bouw van de 2 woningen de Zandlaan overbelast raakt en de geluidshinder door extra verkeer toeneemt.

Reactie: Voor dit plan is beoordeeld of de toename van het verkeer als gevolg van de realisatie van 2 woningen leidt tot een wijziging van de woon- en leefkwaliteit voor omliggende woningen. Het toevoegen van 2 woningen leidt niet tot een substantiële toename van het verkeer op de Zandlaan. De geluidbelasting van het verkeer op de Zandlaan ter plaatse van woningen zal derhalve niet toenemen. Het plan leidt niet tot een wijziging van het woon- en leefkwaliteit. Zie ook reactie reclamant 1 onder punt 4, reclamant 3 onder 12 en reclamant 4 onder 14.

24. Reclamant geeft aan dat de passage in de toelichting niet klopt. "De burens zijn geïnformeerd en in hoofdlijnen akkoord hebben gegeven op voorliggende plannen". De reclamant is niet geïnformeerd.

Reactie: De (direct) omwonenden zijn door de initiatiefnemer persoonlijk geïnformeerd over dit plan. De tekst in de toelichting zal anders geformuleerd worden. Dat de burens akkoord zijn gegaan wordt eruit gehaald.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting n.a.v. punt 22 en 24.

Reclamant 7:

25. Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met het gemeentelijke, het regionale beleid, het provinciale en het nationale beleid.

Reactie: Voor wat betreft de beheersverordening en de omgevingsvisie: zie reactie reclamant 1 (onder punt 2 en 3) en reclamant 2 (onder punt 5) en voor wat betreft de ISG: reclamant 4 (onder punt 15)

Voor wat betreft het provinciale beleid gaat het om 'inpassen', past het binnen de kwaliteitskaart en de daar bijhorende richtpunten. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de inpassing van het plan juist gebeurt. Zie ook hoofdstuk 4 van het definitieve "bestemmingsplan tussen Zandlaan 44 en 46 te Hillegom".

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van regels en de toelichting door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor het waarborgen van de kwaliteit.

Reclamant 8:

26. Reclamant geeft aan dat het plan aan het landschap ter plekke, cultuurhistorisch gezien geen afbreuk doet.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.