

Nota van beantwoording zienswijzen
tevens
Nota van wijzigingen
ontwerp-omgevingsvergunning en
ontwerpbestemmingsplan
“omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom”

*Datum: 8 maart 2023
Opsteller: Domein Ruimte
Zaaknummer: Z-22-280309*

Inhoud

1	Inleiding	2
2	Overzicht ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)	4
3	Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente	5
4	Wijzigingen bestemmingsplan	18

1 Inleiding

In 2022 is het voorontwerp bestemmingsplan De Witte Tulp ter advisering voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Op basis van de ontvangen reacties zijn het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken aangepast en aangevuld. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. De inspraak is vormgegeven en uitgevoerd gedurende het voortraject op de voorbereiding van het bestemmingsplan. Het bouwplan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan is gepresenteerd aan omwonenden in verschillende informatiebijeenkomsten. Op 28 oktober 2021 is het plan fysiek gepresenteerd aan omwonenden waarbij zij hun reactie hebben kunnen geven. In aanvulling hierop heeft de projectontwikkelaar nog diverse persoonlijke gesprekken met omwonenden gevoerd. Ook is op 10 februari 2022 een extra digitale bewonersbijeenkomst georganiseerd voor de bewoners aan de Stationsweg. Naar aanleiding van de reacties zijn diverse planaanpassingen gedaan waaronder verplaatsing van het appartementengebouw en aanpassingen op het gebied van water en groen. Dit om de inpassing van het plan in de bestaande omgeving te verbeteren en hiermee het draagvlak te vergroten. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 24 augustus 2022 opnieuw een fysieke informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd waarin het aangepaste plan is getoond en toegelicht.

De coördinatieregeling

Het ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening in procedure gebracht met toepassing van de zogenaamde coördinatieregeling. De gemeenteraad van Hillegom heeft hiertoe op 28 april 2022 een coördinatiebesluit genomen. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde gelijktijdig ter inzage zijn gelegd.

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde en zienswijzen

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden met alle daarbij behorende stukken hebben vanaf donderdag 29 december 2022 tot en met woensdag 8 februari 2023 ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Hillegom. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “omgevingsplan De Witte Tulp” en de ontwerp-omgevingsvergunning met alle daarbij behorende stukken hebben vanaf donderdag 29 december 2022 tot en met woensdag 8 februari 2023 ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Hillegom. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. In totaal zijn 10 schriftelijke zienswijzen ingediend. Van dit aantal is er een zienswijze die namens twee huishoudens is ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn en voorzien van een handtekening. Dit betekent dat alle zienswijzen ontvankelijk zijn en in behandeling kunnen worden genomen.

De zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan

In deze nota worden de 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. Aan het einde van de nota wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen aan het bestemmingsplan als gevolg van het gedeeltelijk inwilligen c.q. gedeeltelijk gegrond verklaren van de zienswijzen van de reclamanten.

Het gemeentebestuur legt de omgevingsvergunning en 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, de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarde

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, de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarde worden vervolgens ter inzage gelegd, waarbij degene die een zienswijze bij de gemeenteraad heeft ingediend desgewenst ook beroep in kan stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan kan een ieder beroep instellen. Personen die aantoonbaar kunnen maken dat ze niet in staat zijn geweest over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen, kunnen alsnog beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan alleen in uitzonderlijke situaties.

2 Overzicht ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)

Zienswijzen zijn ingediend door:

Nr.	Zienswijze	Ontvangen op	Ontvankelijk/niet ontvankelijk	Hierna toe noemen
1.	ProRail B.V. Postbus 2038, 3500 GA, Utrecht	Aangetekend verzonden en ingekomen op 25 januari 2023	Ontvankelijk	Reclamant 1
2.	Omwonende	6 februari 2023	Ontvankelijk	Reclamant 2
3.	Omwonende	7 februari 2023	Ontvankelijk	Reclamant 3
4.	Omwonenden	8 februari 2023	Ontvankelijk	Reclamant 4
5.	Omwonende	Aangetekend verzonden en ingekomen op 7 februari 2023	Ontvankelijk	Reclamant 5
6.	Omwonende	8 februari 2023	Ontvankelijk	Reclamant 6
7.	Omwonende	8 februari 2023	Ontvankelijk	Reclamant 7
8a. 8b.	Omwonenden Omwonenden	8 februari 2023	Ontvankelijk	Reclamant 8
9.	Omwonenden	8 februari 2023	Ontvankelijk	Reclamant 9
10.	Omwonende	8 februari 2023	Ontvankelijk	Reclamant 10

3 Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente

Nr.	Onderwerp/zienswijze	Komt voor in zienswijze nummer	Beantwoording gemeente	Conclusie
1	<u>Trillingen treinverkeer</u> Het uitgevoerde trillingsonderzoek adviseert om de bouwplannen in een volgend stadium door te rekenen op dempend vermogen van de fundatie en opslinging (resonantie) door aanstoting van eigen frequenties van vloeren te voorkomen. Dit onderzoek kan worden doorgeschoven naar de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. Waarom is bovenstaand advies niet overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, en kan er een voorwaardelijke verplichting in de regels worden opgenomen om trillinghinder te voorkomen?	1	Er zijn twee trillingonderzoeken uitgevoerd (zie paragraaf 3.5.5 en bijlagen 12 en 13 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Uit het eerste onderzoek d.d. 8 september 2022 (bijlage 12) volgt dat voor meetpositie 2 aan de streefwaarden wordt voldaan. Hiervoor is geen vervolgonderzoek nodig. De maximale en gemiddelde trillingniveaus op meetpositie 1 zijn op het maaiveld enigszins hoger dan de streefwaarden. Uitsluitend voor meetpositie 1, waar de bouw van één vrijstaande woning is beoogd, is nader onderzoek benodigd. Uit het nader onderzoek d.d. 6 oktober 2022 (bijlage 13), waarin is berekend wat het dempend vermogen van de fundatie en de opslinging (resonantie) door aanstoting van eigenfrequenties van vloeren is, blijkt dat de trillingniveaus op de vloeren van de vrijstaande woning niet hoger zijn dan de streefwaarden. Er is sprake van een acceptabele situatie, waarbij trillinghinder niet op zal reden. Daarmee is reeds volledig invulling gegeven aan de onderzoeksverplichting ten aanzien van trillingen. Volledigheidshalve is/wordt naar aanleiding van de zienwijze een voorwaardelijke verplichting ter voorkoming van trillinghinder aan de regels toegevoegd.	Aan artikel 5.1 van de regels van het bestemmingsplan is/wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd.
2a	<u>Inrichting groenstrook zijde Stationsweg</u> Voor de groenstrook grenzend aan de percelen langs de Stationsweg zijn door de projectontwikkelaar in overleg met de bewoners aan de Stationsweg plannen gemaakt. Met de projectontwikkelaar was afgesproken dat de groenstrook een stille rustige dichtbegroeide	2, 3, 5, 6, 7, 8, 10	Een gedetailleerd ontwerp van het groen wordt niet in bestemmingsplannen vastgelegd. De gedetailleerde uitwerking van de groenstrook aan de zijde van de Stationsweg is daarom niet opgenomen in het bestemmingsplan. De beelden van de groenstrook in het bestemmingsplan zijn	Paragraaf 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met extra informatie

	groene zone zou worden vol met struiken en bomen. Er zou geen doorzicht zijn naar de achtertuinen van de woningen aan de Stationsweg en de groenstrook zou niet toegankelijk moeten zijn voor bewoners. Deze afspraken zijn nog niet allemaal opgenomen in het plan en niet correct uitgewerkt. In het plan en de vergunning is de groenstrook een glooiende wal geworden van gras met een enkele boom en wordt deze vrij globaal omschreven terwijl in de bewonersbijeenkomst een gedetailleerd plan (met een bepaalde beplanting, ijsvogelnesten, verbreding van de sloot met zachte oever etc.) is gepresenteerd. Over dit plan was de buurt enthousiast. Het lijkt nu alsof de inrichting van de groenstrook weer open ligt en het plan en de vergunning niet stroken met wat er met omwonenden besproken is. De groenstrook moet conform de gepresenteerde gedetailleerde plannen worden uitgewerkt en niet publiek toegankelijk worden om de natuurwaarde echt tot waarde te laten zijn. Hoe wordt de groenstrook ingevuld en hoe is het eerdere plan hierin opgenomen? Wij willen vastgelegd hebben dat toekomstige beplanting en hoogte wal vergelijkbaar is met huidige en niet toegankelijk wordt voor bewoners De Witte Tulp. Dus behoud van natuurlijke situatie zoals deze al vele jaren is.	meer illustratief. Dit betekent niet dat de uitwerking van deze groenstrook weer opnieuw wordt bekeken. Conform eerdere stukken die besproken zijn met omwonenden wordt de groenstrook ter hoogte van de Stationsweg door ontwikkelaar nader uitgewerkt tot een definitief ontwerp in samenwerking met de gemeente Hillegom. Basis hiervoor zijn de afspraken die zijn gemaakt met de omwonenden en gepresenteerd op de participatiebijeenkomst van 28 oktober 2021 (zie bijlage 23 van het bestemmingsplan). Belangrijke elementen daarin zijn; zoveel als mogelijk blokkeren van zicht op de tuinen aan de Stationsweg door middel van een dichte begroeiing op de groene wal, geen wandelpad of hondenuitlaatstrook, nesten voor ijsvogels, een natuurlijke oever en het verbreden van de watergang. Tevens dient het definitieve ontwerp te voldoen aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Hillegom. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande situatie. Echter dient vanwege een bodemverontreiniging eerst de betreffende wal te worden gesaneerd. Dit betekent dat deze nagenoeg volledig moet worden verwijderd en opnieuw moet worden ingericht. Dit laatste zal, zoals eerder afgesproken met omwonenden, voorafgaand aan de bouw (tijdens bouwrijp maken) worden gerealiseerd. In de nieuwe situatie krijgt de wal vanaf de Witte Tulp een hoogte van circa 1,5 meter boven straatniveau. Vanaf de Stationsweg en het huidige water heeft de wal een hoogte van circa 2 meter. Het definitieve ontwerp van de groenstrook zal worden gedeeld met omwonenden voordat de werkzaamheden aan de groenstrook zullen plaatsvinden.	over de beoogde invulling van de groenstrook en het proces om tot een definitief ontwerp te komen.
--	--	---	---

2b	<u>Aanleg groenstrook</u> De groenstrook zou snel moeten worden aangelegd zodat deze gedurende de bouw al kan groeien en een plek kan bieden aan de huidige (water)vogels en de ijsvogel die er nu ook gebruik van maken.	3, 6	Wanneer de uitvoering van de werkzaamheden plaatsvindt, maakt geen deel uit van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Zoals aangegeven bij 2a heeft de ontwikkelaar echter toegezegd dat de groenstrook voorafgaand aan de bouw en tijdens het bouwrijp maken van de locatie zal worden aangelegd. Op deze wijze kan het gedurende de bouw zoveel mogelijk (dicht) groeien. Tevens zal er op ca. drie plekken in de groenstrook een ijsvogelwand worden gerealiseerd.	Dit punt leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.
2c	<u>Knotwilgen</u> In de ter inzage gelegde stukken staat dat het verwijderen van de bestaande knotwilgen in de huidige groenstrook moet worden gecompenseerd. Kunt u aangeven waar en waarmee de bestaande knotwilgen worden gecompenseerd?	3, 6	Voor compensatie van karakteristieke landschapselementen zoals knotwilgen is de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland uit 2013 het toetsingskader. In de toelichting van de Omgevingsverordening Zuid-Holland wordt hier namelijk naar verwezen. In artikel 3 onder d van de beleidsregel staat wat het toepassingsbereik voor karakteristieke landschapselementen per landschapstype is. Knotbomen zijn alleen in de landschapstypen 'kleipolders' en 'veenweidegebieden' (zie tabel 1 van de beleidsregel) compensatieplichtig. Daarvan is geen sprake in de Duin- en Bollenstreek, die tot het landschapstype 'binnenduintrand' behoort. De kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland bevestigt dit. Vanuit het provinciaal beleid is daarom geen compensatie vereist is voor het verwijderen van de knotwilgen. De constatering dat dit wel het geval, die in het ecologisch onderzoek en de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan staat, is daarmee niet juist.	De rapportage bij het ecologisch onderzoek en de toelichting van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast.

2d	<u>Bomen oostzijde projectlocatie</u> In het plan staan er geen bomen langs de sloot aan de oostzijde van de projectlocatie. Dat is erg jammer want door de grote appartementen complexen, de parkeergarages en de huizen ontstaat een beeld van een muur van steen en glas vanuit ons huis en onze tuin. Alle bomen daar gaan weg en er komen volgens het huidige plan geen bomen voor terug. Zou graag zien dat er in het plan ook bomen worden geplaatst langs de sloot aan de oostzijde van de projectlocatie. Als er bomen tussen de bouwblokken zouden staan dan wordt het een aantrekkelijker beeld. Ook zien we graag een groene zone aan de oever zoals bijvoorbeeld gerealiseerd is bij het Burgermeester Van Nispen park. De projectontwikkelaar heeft beloofd dit te realiseren maar er is niets van terug te zien. Gezien het tijdperk waar we in leven waarin biodiversiteit en groen (beleving) van grote waarde wordt geacht is bij dit project alleen maar een afname gerealiseerd i.p.v. de hoognodige uitbreiding.	3, 9	Aan de oostzijde van het plan zijn woningen en appartementengebouwen voorzien met zicht op het open landschap. Dit uitgangspunt is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 van het bestemmingsplan). In het bestemmingsplan is aan de oostzijde rekening gehouden met een oeverzone van 1,5 meter vanaf de waterkant. Deze is vastgelegd op de kaartlaag legalisering gebruik in de verbeelding en in artikel 5.1j van de regels onder 2. Binnen deze zone mogen geen bouwwerken hoger dan 0,5 meter worden gerealiseerd en deze oeverzone dient een natuurlijke uitstraling te krijgen. De oostzijde van de projectlocatie wordt dus privéterrein en wordt met een groene oever uitgevoerd. Dit wordt ook door middel van een kettingbeding opgenomen in de akte van levering met betrekking tot deze kavels. Het opnemen van bomen in deze strook is niet mogelijk aangezien dit (toekomstig) privéterrein betreft. De groenstrook zoals beschreven onder 2a zal worden ingezet voor behoud van groen en biodiversiteit.	Dit punt leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.
3a	<u>Bouwmethode</u> De voorgenomen funderingsmethodiek (heien) is potentieel schadelijk voor de huidige bebouwing aan de Stationsweg. Welke funderingstechniek gaat er gebruikt worden en hoe wordt eventuele trillingsschade gemonitord? De voorkeur gaat uit naar schroeven in plaats van heien vanwege de trillingen (en evt. schade) aan de bestaande oude(re) woningen en gebouwen aan de Stationsweg en 1^e Loosterweg. Dit is reeds aangedragen door omwonenden en door projectontwikkelaar zou het toepassen van schroefpalen zijn toegezegd.	2, 5, 6, 7, 8, 9, 10	Op dit moment wordt door de ontwikkelaar onderzocht welke funderingsmethodiek zal worden toegepast. De aannemer van het project heeft een CAR verzekering. De verzekeraar van de aannemer stelt voorwaarden als het gaat om de manier van funderen, met als doel schade door trillingen te voorkomen. Tijdens de bouw zal de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente Hillegom toezicht houden op de werkzaamheden.	Dit punt leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.
3b	<u>Nulmeting</u> Wij willen vragen een nulmeting uit te voeren van de staat van onze woning alvorens het bouwproject gaat	9, 10	De aannemer van het project heeft een CAR verzekering. De verzekeraar stelt voorwaarden als het gaat om de manier van funderen. Aan de	Dit punt leidt niet tot wijziging van het

	starten opdat we een onnodige discussie voorkomen als er schade ontstaat gedurende de bouw van het project.		hand van de adviezen over de funderingstechniek bepaalt de verzekeraar welke woningen er worden opgenomen voor een zogeheten nulmeting. Wanneer omwonenden zich zorgen maken over schade kunnen ze zich, voor de werkzaamheden starten, melden bij de aannemer.	bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.
4	<u>Grondwater en bodemvervuiling</u> Op en nabij de ontwikkellocatie is bodemvervuiling geconstateerd. Daarnaast is de gesaneerde locatie bij de voormalige gasfabriek nog niet stabiel. Sanering zal moeten plaatsvinden conform de wet en regelgeving en goed moeten worden gemonitord. Wij maken ons zorgen dat door het bouwen en daardoor omwoelen van de grond de vervuiling zich door het grondwater gaat verplaatsen en ook in het oppervlakte water terecht zal komen. Door bronbemaling in het nieuwe plan kan het grondwater verplaatsen en de vervuiling ook. Er wordt echter niet ingegaan op de mogelijke invloed van het bemalen van de projectlocatie op de aldaar aanwezige verontreinigingen. Er wordt ook niet ingegaan wat er vervolgens gebeurt met het bemaalde water. Op welke wijze gaat de monitoring van het grondwater gaat plaatsvinden? Onlangs zijn er een groot aantal putten geboord om het verontreinigde grondwater nauwkeuriger te kunnen monitoren want het grondwater bleek vervuild te zijn. Daarbij is er ook vervuilde grond naar boven gehaald. Het is een zorg dat deze locatie wat betreft de verontreiniging nog niet stabiel is. Er is een ondergrondse pluim van verontreinigd grondwater die zich verplaatst en groter wordt. Op voorhand moet onderzocht worden wat de verwachte invloed is van bemaling op de bestaande bodem- en grondwaterverontreiniging. Als er bemaald wordt, moeten er regelmatig monsters worden genomen van het bemaalde grondwater en dat dit indien nodig wordt gezuiverd voordat het op de sloot	2, 3, 5, 6, 8, 9, 10	Binnen de begrenzing van de ontwikkelingslocatie zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze bodemonderzoeken zijn door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld en akkoord bevonden. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden de sterk verhoogde gehalten in de bodem gesaneerd middels een, door de Omgevingsdienst, goedgekeurd plan van aanpak. Uitgangspunt van het plan van aanpak is de locatie geschikt te maken voor de functie wonen met tuin. De afdeling toezicht en handhaving van de Omgevingsdienst zal controleren of de werkzaamheden conform het plan van aanpak worden uitgevoerd. Na afloop van de werkzaamheden wordt een evaluatieverslag opgesteld van de verrichte werkzaamheden en ter beoordeling aan de Omgevingsdienst aangeboden. Het is bekend dat op het aangrenzende perceel 1e Loosterweg 42 in Hillegom (voormalig gasfabrieksterrein) een bodemsanering heeft plaatsgevonden. Omdat in het grondwater een restverontreiniging is achtergebleven wordt momenteel een grondwatermonitoring uitgevoerd om vast te stellen of sprake is van een stabiele eindsituatie. Tijdens de 8^{ste} grondwatermonitoring zijn in het grondwater afwijkende resultaten waargenomen. Om meer inzicht te krijgen is de actuele situatie wordt een afperkend onderzoek uitgevoerd. Deze resultaten zijn nog niet beschikbaar. De Omgevingsdienst	Dit punt leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

	geloosd wordt. Het is belangrijk dat de gemeente de bewoners die langs de sloten wonen informeert over het lozen van het water in de sloot en het gebruik van het slootwater in de tuinen. Er spelen en zwemmen kinderen in de sloot en het water wordt ook gebruikt voor de (groente)tuin.		heeft wel contact met het bureau dat de werkzaamheden uit voert. In het kader van Artikel 28 van de Wet bodembescherming zal een melding worden gedaan welke maatregelen genomen worden om verspreiding van de grondwaterverontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen zullen worden omschreven in een plan van aanpak welke bij het bevoegde gezag (Omgevingsdienst West-Holland) ter beoordeling wordt voorgelegd. Het plan van aanpak omvat het volgende: ▪ Op basis van een geohydrologisch model (grondwaterstroming) en de geplande bemaling is berekend dat er maximaal 7 meter verspreiding kan optreden van de grondwaterverontreiniging van de voormalige gasfabriek. De berekening is omschreven in het bemalingsadvies. ▪ Gedurende de onttrekking en lozing van het grondwater zal monitoring plaatsvinden om vast te stellen of de grondwaterverontreiniging zich verplaatst. De grondwatermonitoring zal bestaan uit het meten (middels telemetrie en/of handmatig) van het verhang van het grondwater, en het periodiek bemonsteren van het grondwater om de chemische kwaliteit te bepalen. Hiervoor zullen circa 4 peilbuizen worden geplaatst met een filterdiepte van circa 6,0 meter minus maaiveld. ▪ Mocht blijken dat de bemaling ten behoeve van de bouwwerkzaamheden een te grote negatieve impact hebben op de grondwaterverontreiniging van de voormalige gasfabriek, zal een interceptiebemaling of retourbemaling worden aangebracht om de verontreiniging "op zijn plek te houden". ▪ Het lozingswater zal uiteraard voldoen aan de geldende normeringen (Artikel 3.1 Besluit lozen buiten inrichtingen).	
--	--	--	--	--

			Voor de grondwateronttrekking zal tevens een vergunning worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland	
5	<u>Participatie</u> In de ter inzage gelegde stukken is in de bijlage 'Resultaten vanuit participatie omwonenden' een figuur opgenomen van het project en de gemaakte afspraken met de omwonenden. Ik zou graag van u een bevestiging willen ontvangen dat al deze afspraken worden opgenomen in het bestemmingsplan en in de vergunning.	3, 6	Voor zover de afspraken betrekking hebben op het ontwerp, de typering en positionering van de woningen zijn deze reeds verwerkt in de omgevingsvergunning. Voor de afspraken over het groen zie de beantwoording bij punt 2a, 2b en 2d. De ontwikkelaar heeft aangegeven bereid te zijn de afspraken uit deze bijlage schriftelijk te bevestigen aan omwonenden.	Dit punt leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.
6a	<u>Privacy en uitzicht</u> Ik ben van mening dat op basis van de in het plan en vergunningen opgenomen kaarten u zich geen goed oordeel heeft kunnen vormen van de impact die 'De Witte Tulp' op ons zal hebben wat betreft inijk, privacy en ons uitzicht. De locatie van onze woning is trouwens ook niet afgebeeld in verkoop brochures van het projectplan. De huidige kaarten en afbeeldingen geven niet de juiste situatie weer ten opzichte van de woning Stationsweg 210A. Door het huidige plan ontstaat er langs de sloot aan de oostzijde een muur van steen en glas en dit beeld heeft de projectontwikkelaar u niet laten zien. Dit zou wel moeten, en zou moeten worden toegevoegd aan de aanvraag zodat u het kan meenemen in de beoordeling of dit wel passend is in het landelijke deel van de gemeente. U zou dit nieuwe beeld moeten meewegen in uw besluit omtrent het ontwerpbestemmingsplan en de vergunning.	3	Het beeld vanuit uw woning zal inderdaad veranderen. De situering van uw woning alsmede andere woningen die buiten de kaarten zijn gevallen zijn wel meegewogen tijdens de planontwikkeling. De dichtstbijzijnde nieuw te realiseren woning komt op circa 35 meter afstand van uw woning. Binnen deze afstand van uw woning bevinden zich reeds meerdere bestaande woningen. De positionering van de nieuw te realiseren woningen wordt daarmee stedenbouwkundig passend geacht. Aan de rand van de sloot is ruimte voor een groen talud en tuinen van de nieuw te realiseren woningen. Zie ook het antwoord op 2d. Het wel/niet opnemen van uw woning op het kaartmateriaal verandert de gemaakte afwegingen niet. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.	Dit punt leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.
6b	<u>Ramen en dakkapellen</u> Er is met de projectontwikkelaar besproken dat er geen ramen en dakkapellen geplaatst worden op de 1e en 2e verdiepingen van de huizen grenzend aan de Stationsweg voor de blokken 1B, 2, 3 en 4. Dat zien we nu helaas toch wel. We willen daarnaast vastgelegd hebben dat er nu en in de toekomst aan	5, 6, 7, 8, 10	Zoals aangegeven in bijlage 23 'Resultaten vanuit participatie omwonenden' in het Omgevingsplan heeft de ontwikkelaar gemeld geen kozijnen/ramen op te nemen in de kopgevels (gevel grenzend aan de groenstrook) van de woningen. Bij de kopwoningen in de blokken 1b, 2, 3 en 4 zijn in de huidige plannen ook geen	In de regels van het bestemmingsplan is een bepaling opgenomen die dakkapellen op de kopgevels aan

	die zijde geen ramen en dakkapellen mogen worden geplaatst (vastgelegd in de vergunning).		ramen te vinden in de kopgevel. Wel is er op de optietekening van de verkoop bij de kopgevel bij blok 1b optioneel een dakkapel weergegeven. Dit zal de ontwikkelaar aanpassen en verwijderen zodat hier geen dakkapel kan komen. In de omgevingsvergunning is deze optionele dakkapel niet opgenomen. Om dit extra te borgen zal in de regels van het bestemmingsplan een bepaling worden opgenomen die dakkapellen op de kopgevels aan de zijde van de groenstrook van de blokken 1b, 2, 3 en 4 verbiedt.	de zijde van de groenstrook van de blokken 1b, 2, 3 en 4 verbiedt.
7a	<u>Bouwhoogte appartementen</u> Aan de Stationsweg is bouwen in drie lagen tot ca. 9 meter hoog toegestaan. Bij de Witte Tulp wordt ingezet op een bebouwing van vier lagen tot ca. 13,5-15 meter hoogte. De bebouwing is ons inziens onnodig hoog en kan worden verlaagd door de parkeergarages onder de diverse woningen geheel verdiept aan te leggen of een verdieping minder te maken. De appartementen complexen worden ca. 15 meter hoog. Dit is veel te hoog en het is ook niet passend dat de appartementen een tikje in de sloot zijn geplaatst. Dergelijke appartementenblokken passen niet tussen de bestaande huizen en lintbebouwing in en bij het projectgebied.	3, 5, 6, 8, 9, 10	Zoals in de regels van het bestemmingsplan opgenomen bedraagt de maximale bouwhoogte voor gestapelde woningen (appartementen) 14 meter. De maximale bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 12,75 meter. De bouwhoogten van de te bouwen woningen in de omgevingsvergunning voldoen aan deze maximale bouwhoogten. De appartementen zijn hiermee niet veel hoger dan de grondgebonden woningen en passen daarmee binnen de nieuwe wijk. Daarnaast is ook rekening gehouden met de afstand vanaf de appartementengebouwen tot de bestaande woningen. Gedurende het planproces is daarom ook één appartementengebouw verplaatst zodat deze verder van de bestaande woningen komt te liggen. De nieuwe woningen liggen hiermee op voldoende afstand van de bestaande woningen, en met de realisatie van een groenstrook tussen de bestaande woningen aan de Stationsweg en het plan zorgt niet voor een vermindering van het woon- en leefklimaat. De lintbebouwing zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Hillegom is alleen van toepassing op bebouwing langs de 1^e Loosterweg en de Stationsweg. Voor het achterliggende gebied is in	Dit punt leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

			het beeldkwaliteitsplan een eigen bouwmassa en beeldkwaliteit bepaald. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn voorgelegd aan en goedgekeurd door de Welstand.	
7b	<u>Bouwhoogte en schaduwwerking</u> Er is onvoldoende rekening gehouden met ons woonplezier. Vorig jaar is er met ons door de projectontwikkelaar overleg gevoerd. Dit heeft onder meer geleid tot een aanpassing van het oorspronkelijk plan c.q. verlaging van het dak van de te bouwen vrijstaande woning (blok 11) met 40 cm. De door de projectontwikkelaar vervolgens uitgevoerde bezonningsstudies geven een schaduwwerking aan die ons perceel van half oktober tot half maart (vijf maanden!) deels in de schaduw zet. Dit wordt veroorzaakt door de combinatie van een appartementengebouw (blok 5) ten oosten van onze woning en het vrijstaande huis (blok 11) aan de zuidzijde van onze woning, juist onze serre komt dan een groot deel van de dag in de schaduw. Onze serre wordt juist gebruikt tijdens deze periode ('s zomers is het daar te warm). De keuze om een hoge woning direct ten zuiden van ons huis te ontwerpen houdt volgens ons daarom te weinig rekening met ons woongenot. Een lager vrijstaand huis c.q. twee woonlagen in plaats van drie woonlagen zou dit probleem oplossen. Ons inziens is het voorgestelde beeld met deze woning met 3 woonlagen en kap vanaf de 3^e laag afwijkend van de rest van de bebouwing van de 1^e Loosterweg. Ook qua beeld zou een lager vrijstaand huis meer op zijn plaats zijn.	4	In het beeldkwaliteitsplan is als ruimtelijk uitgangspunt opgenomen dat zoveel mogelijk wordt aangesloten op de bestaande bebouwings-typologieën bij de directe omgeving. Dit betekent maximaal twee lagen met een kap voor grondgebonden woningen. Alleen het vrijstaande huis (blok 11) zal als nieuwbouw woning onderdeel gaan uitmaken van de bestaande lintbebouwing aan de 1^e Loosterweg. De goothoogte van de te bouwen vrijstaande woning aan de 1^e Loosterweg is 6 meter hoog. Een goothoogte van 6 meter is planologisch ook mogelijk bij de 1^e Loosterweg 2 t/m 24. Daarnaast is op de 1^e Loosterweg 40 reeds bebouwing met een vergelijkbare nokhoogte aanwezig. De nokhoogte van de te bouwen vrijstaande woning bedraagt circa 10,5 meter en is hiermee lager dan de andere woningen in het plan. Hiermee wordt aansluiting gezocht op het bestaande lint aan de 1^e Loosterweg. Het stedenbouwkundig plan en het ontwerp van de woningen zijn voorgelegd aan en goedgekeurd door de Welstand. De woning is als stedenbouwkundig passend beoordeeld. Het klopt dat er een bezonningsstudie is opgesteld om schaduwhinder voor uw woning als gevolg van het bouwplan in beeld te brengen. Deze bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting gevoegd (bijlage 27). Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Wel moet voorkomen worden dat de schaduw te veel toeneemt. Hiervoor wordt veelal de TNO-norm gehanteerd. TNO kent een 'lichte' en een	Paragraaf 2.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een verwijzing naar de bezonningsstudie voor de woning van de reclamant. De bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting gevoegd (bijlage 27).

			'strengere' norm waarbij moet worden voldaan aan een minimaal aantal bezonningsuren per dag in een bepaalde periode. In de bezonningsstudie is de toekomstige situatie beschouwd conform de TNO-normen. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de 'strengere' TNO-norm van ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.	
7c	<u>Stedenbouw</u> Het huidige plan met massieve en hoge appartementencomplexen past niet in de omgeving en het dorps karakter van dit deel van Hillegom. De lintbebouwing in dit deel van het dorp betreft losstaande huizen of rijtjes van zogenoemde arbeiderswoningen (zie 1 ^e , 2 ^e en 3 ^e Loosterweg en de Margrietenlaan). Lintbebouwing betreft woningen langs een doorgaande weg en niet woningen en grote appartementencomplexen bij elkaar gezet op een locatie. Het voorgestelde plan krijgt onterecht het label 'lintbebouwing' en het past niet in het omgevingsplan.	3, 6, 9	De lintbebouwing zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Hillegom is alleen van toepassing op bebouwing langs de 1 ^e Loosterweg en de Stationsweg. De nieuwe woonwijk maakt geen onderdeel uit van de bestaande lintbebouwing aan de Stationsweg en de 1 ^e Loosterweg, met uitzondering van de te realiseren vrijstaande woning. Voor het achterliggende gebied is in het beeldkwaliteitsplan een eigen bouwmassa en beeldkwaliteit bepaald. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zijn voorgelegd aan en goedgekeurd door de Welstand.	Dit punt leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.
8	<u>Bestrijdingsmiddelen</u> In de ter inzage gelegde stukken staat dat bij de twee-onder-een-kap woningen aan de noordzijde van de projectlocatie maatregelen moeten worden getroffen: "Bij de twee onder een kap woningen moet er aan de randen van tuinen en openbaar groen grenzend aan de bollenvelden een afschermende voorziening worden geplaatst van minimaal 1 meter hoog". Op de tekeningen zijn wel heggen als afscherming bij de achtertuinen te zien maar geen afscherming langs de tuinen en het openbare groen grenzend aan de bollenvelden. Bovengenoemd voorschrift is nog niet goed overgenomen in het omgevingsplan dan wel vergunning. Als de gemeente dit niet als een	3, 6	Op de tekening die als bijlage bij de regels is gevoegd is de positie van de afschermende haag weergegeven. Deze haag is de afschermende voorziening aan de zijden van de bollenvelden voor de twee-onder-een-kapwoningen. Met een voorwaardelijke verplichting is reeds in de regels geborgd dat de haag aangelegd en in stand gehouden moet worden. De tekst waarnaar de reclamant verwijst is een algemene beschrijving over het spuiten bij bollenteelt. Bij bepaalde teeltvormen of gewassen wordt mogelijk eerder dan in april gespoten. In alle gevallen achten we maatregelen nodig om een goed woon- en	Dit punt leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

	dwingend voorschrift opneemt zal er niks mee gebeuren. De gemeente laat het dan na om voor haar nieuwe inwoners te zorgen en daardoor gezondheidsschade te voorkomen. Er wordt tevens gezegd dat men pas in de maand april begint met spuiten. Dat klopt zeker niet. Vandaag (6 februari 2022) is er bij ons achter op het veld gespoten. De blootstelling is dus hoger dan wat men in het advies over bestrijdingsmiddelen heeft aangenomen. De GGD is in haar advies ook kritisch op de memo over de spuitzones. De GGD adviseert zoveel mogelijk afstand als mogelijk te houden tussen het landbouwgebied en de woningen. De GGD geeft ook het advies om toekomstige bewoners te informeren over de risico's en handelingsperspectieven om de blootstelling tot een minimum te beperken. U heeft de uitvoering van dit advies doorgeschoven naar de projectontwikkelaar. Dit kunt u niet doen want u schuift daarmee de zorgplicht voor het voorkomen van gezondheidsschade door naar een partij die een commercieel belang heeft en vooral de voordelen van de woningen zal benoemen. U als overheid moet de toekomstige bewoners informeren over de bestaande gezondheidsrisico's. Het advies van Buro SRO moet worden aangepast waarbij men moet uitgaan van de specifieke lokale situatie en niet worden uitgaan van algemeenheden en jurisprudentie om de blootstelling te berekenen. De door u in het bestemmingsplan en vergunning voorgestelde maatregelen voor het voorkomen van de blootstelling moeten worden aangepast en ook geen voorwaardelijk karakter moeten hebben, maar op grond van uw zorgplicht voor de gezondheid van de toekomstige bewoners verplicht moeten worden.		leefklimaat bij de nieuwe woningen ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende bollengronden te waarborgen. Deze maatregelen bestaan uit een afschermende windhaag, gedeeltelijke afscherming van de balkons op de eerste bouwlaag en hoogteverschillen tussen de nieuwe gevoelige functies en de bollengronden. Deze maatregelen zijn geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in artikel 5.1j van de regels van het bestemmingsplan. GGD heeft geadviseerd over diverse aspecten die een relatie hebben met de menselijke gezondheid, waaronder het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, maar ook over de afstand tot (spoor)wegen. Dit advies is meegenomen in de belangenafweging die ten grondslag heeft gelegen aan het plan. Onderdeel hiervan zijn ook de locatiekeuze en de sterke behoefte aan woningen. Op basis van deze afweging achten we het aanvaardbaar om woningen te realiseren op enige afstand van de bollengronden, onder de voorwaarde dat er maatregelen getroffen worden om drift van gewasbeschermingsmiddelen tegen te gaan (zie bovenstaande). De maatregelen die GGD aanvullend voorstelt bij het bouwen op korte afstand van bollengronden zullen gecommuniceerd worden met de toekomstige bewoners. Meer informatie over bestrijdingsmiddelen en wat inwoners kunnen doen om blootstelling zoveel mogelijk te voorkomen is te vinden onder het tabblad 'wat kun je zelf doen' op de website van ggdleefomgeving (onderdeel bestrijdingsmiddelen) via https://ggdleefomgeving.nl/schadelijke-stoffen/bestrijdingsmiddelen-en-gezondheid/wat-kun-je-zelf-doen/.	
--	--	--	--	--

9	<u>Stikstofuitstoot</u> In hoofdlijnen wordt er gesteld dat de vermeden stikstofuitstoot van het bedrijf De Wit (gasverbruik kantoor en transportbewegingen) overeenkomt met de bouw en bewoning van de projectlocatie. Ik durf dat te betwijfelen en zou daarom graag een onderbouwing zien van het aantal vervoersbewegingen van het voormalige bedrijf De Wit en een onderbouwing van het gasgebruik van het kantoor van de Wit. Wat mij ook verbaast is dat men doet alsof deze vervoersbewegingen nu niet meer worden gemaakt. Dat is niet zo. De Wit is verhuisd en maakt de vervoersbewegingen elders en stoot daar gewoon de stikstof uit. De totale stikstofuitstoot van de Wit is niet verminderd. In de berekening worden draaiuren opgenomen voor de machines en hijskranen die tijdens de bouwfase worden gebruikt. Ook deze getallen zijn voor mij niet helder onderbouwd. Ik mis referenties. Aan de andere kant wordt aangegeven dat op de projectlocatie huizen worden gebouwd die gasloos zullen zijn. Ik heb dit echter niet als verplichting in de ter inzage gelegde stukken teruggelezen. Het kan niet zo zijn dat in de berekening van de stikstofuitstoot gasloze huizen worden meegenomen en dat dit dan bij de uitvoering van het project geen verplichting meer is. Graag hier een nadere toelichting op.	3, 6	In het stikstofonderzoek is een overzicht van de verkeersbewegingen opgenomen. Voor het bepalen van de verkeersbewegingen in de huidige situatie is gerekend twee bedrijven, nl Flowerfarm en De Wit. Voor Flowerfarm is uitgegaan van de CROW, 923 m2 bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief, in matig stedelijk gebied en in de rest bebouwde kom. De verkeersgeneratie is dan volgens de CROW 3.9-5.7 motorvoertuigen per etmaal. In de berekening is uitgegaan van 4,8 (wat het gemiddelde is van 3,9 en 5,7). Dit is akkoord. De verkeersgeneratie van De Wit is bepaald op basis van opgave van het bedrijf. De Wit heeft gegevens aangeleverd over het aantal verkeersbewegingen en het gasverbruik. Bij de vergunningverlening voor het transportbedrijf op de locatie elders dient inzichtelijk gemaakt te worden of er effecten zijn op Natura 2000-gebieden. Vanuit de Wet natuurbescherming en de jurisprudentie mag er een verschilberekening gemaakt worden tussen de beoogde situatie en de vermeden emissies. Dat het transportbedrijf op een locatie elders (op relatief grote afstand) gevestigd is, betekent dat er op de betreffende locatie aan de 1e Loosterweg vermeden emissies zijn. Hiermee kan (intern) gesaldeerd worden. De onderbouwing van de invoergetallen is gebaseerd op referentieprojecten en de expertise van de diverse adviseurs. Daarbij wordt uitgegaan van het reduceren van draaiuren van gemotoriseerd materieel door het gebruik van elektrisch (hijs)materieel. Bovendien is in de regels van het bestemmingsplan 2.17a onder j een artikel opgenomen waarin de maximale stikstofuitstoot als gevolg van de inzet van mobiele werktuigen bij bouwactiviteiten is vastgelegd.	Dit punt leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.
---	--	------	--	--

			De verplichting dat nieuwbouwwoningen geen aardgas aansluiting mogen hebben volgt uit het Bouwbesluit 2012. Daar de Rijksoverheid reeds in deze wet- en regelgeving heeft voorzien, hoeft dit niet als verplichting in het bestemmingsplan opgenomen te worden.	
10	<u>Geluidhinder</u> U heeft denk ik geen idee hoeveel geluid het terrein van de Wit nu al geeft met de startende werkzaamheden, laat staan als hier 115 woningen (en auto's) op komen. Als groenstrook (hoogte/dichtheid) dan helemaal weg is, verwachten wij een overdadige geluidshinder.	7	De groenstrook wordt tijdens het bouwrijp maken gerealiseerd. Tijdens de bouwfase en na oplevering zal deze dan ook voor een zekere reductie van het geluid zorgen. De afstand van het perceel waarop de woning van de reclamant staat tot de belangrijkste ontsluitingsweg in het plangebied bedraagt minimaal 60 meter. Op deze ontsluitingsweg zal de verkeersintensiteit het hoogst zijn. De minimale afstand tot parkeervoorzieningen en aan de belangrijkste ontsluitingsweg ondergeschikte verkeersfuncties bedraagt minimaal 20 meter. Die hebben geen doorgaande functie en slechts een beperkte verkeersintensiteit. Gelet op de afstanden, de verkeersintensiteiten en tussenliggende groenstrook en watergang zal er geen sprake zijn geluidhinder die afwijkt van wat gebruikelijk is in een woonomgeving. Bovendien is geluidhinder door wegverkeer op wegen met een 30 km/u regime op basis van de Wet geluidhinder niet onderzoeksplichtig.	Dit punt leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

4 Wijzigingen bestemmingsplan

Het gedeeltelijk inwilligen c.q. gedeeltelijk gegrond verklaren van de zienswijzen van de reclamanten leiden tot de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan:

1. Er is een voorwaardelijke verplichting ter voorkoming van trillinghinder aan artikel 5.1 van de regels toegevoegd.
2. Paragraaf 2.2.1 van de toelichting is aangevuld met een verwijzing naar de bezonningsstudie voor de woning aan de 1e Loosterweg 36 en de bezonningsstudie is als bijlage bij de toelichting (bijlage bij toelichting 27) gevoegd.
3. Paragraaf 2.2.3 van de toelichting (zie tweede alinea) is aangevuld met extra informatie over de beoogde invulling van de groenstrook en het proces om tot een definitief ontwerp te komen.
4. De rapportage bij het ecologisch onderzoek (bijlage bij toelichting 16) en de paragraaf 3.7 van de toelichting zijn aangepast voor wat betreft de compensatieplicht voor karakteristieke landschapselementen (knotwilgen), die in het onderhavige geval niet van toepassing is.
5. In artikel 2.17a onder k van de regels van het bestemmingsplan is een bepaling opgenomen die dakkapellen op de kopgevels aan de zijde van de groenstrook van de blokken 1b, 2, 3 en 4 verbiedt.

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het bestemmingsplan doorgevoerd:

1. De AERIUS-berekeningen (stikstof, bijlage bij toelichting 17) zijn geactualiseerd met AERIUS Calculator versie 2022, die sinds januari 2023 beschikbaar is.

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0