

Nota van beantwoording vooroverleg

Voorontwerp bestemmingsplan 'Omgevingsplan De Witte Tulp'

gemeente Hillegom

12 oktober 2022

1. Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Omgevingsplan De Witte Tulp' met identificatienummer NL.IMRO.0534.opdewittetulp-vo01 is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Bro voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. Aan hen is verzocht om in de periode van dinsdag 10 mei 2022 tot en met dinsdag 7 juni 2022 een reactie kenbaar te maken. In hoofdstuk 2 zijn de ingekomen vooroverlegreacties samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Hierbij is aangegeven of de reacties aanleiding geven tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

De vooraankondiging van burgemeester en wethouders van de gemeente Hillegom overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Bro is op 10 mei 2022 bekend gemaakt in het Gemeenteblad, De Hillegommer en de gemeentelijke website.

2. Ingekomen vooroverlegreacties

1 Provincie Zuid-Holland			
	<i>Reactie</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
1.1	De provincie merkt op dat in de toelichting is opgenomen dat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt en volgt de bijbehorende re-denatie slechts ten dele. De provincie stelt dat de gronden waarvoor ge-compenseerd wordt aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin-en Bollenstreek voor het verlies aan bollenteeltareaal niet tot het be-staand stads- en dorpsgebied behoren. De provincie verzoekt de toelich-ting hierop aan te passen en de onderbouwing bij de ladder voor duur-zame verstedelijking te vullen.	De begrippen bestaand stedelijk gebied als bedoeld in het Bro en bestaand stads- en dorpsgebied als be-doeld in de Omgevingsverordening zijn (indirect) ge-definieerd in artikel 1.1.1 van het Bro. Dat een deel van het plangebied tot het bollenteeltgebied behoort en dat het verlies aan bollenteeltareaal gecomp-en-seerd moeten worden aan de Greenport Ontwikke-lingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek betekent niet per definitie dat deze gronden niet tot het be-staand stads- en dorpsgebied behoren. Desondanks zijn we net als de provincie van mening dat een deel van het plangebied niet tot het bestaand stads- en dorpsgebied/bestaand stedelijk gebied behoort en is de toelichting hierop aangepast en aangevuld.	De paragrafen 3.1.3 en 3.2.2 van de toelichting zijn aangepast en aange-vuld.
1.2	Uit bijlage bij de toelichting 10 'Memo spuitzone' komt de verplichting naar voren om in bepaalde gevallen een afschermende voorziening voor gewas-beschermingsmiddelen te treffen. Deze voorziening is niet terug te vinden in de planregels als een voorwaardelijke verplichting.	Uit de betreffende bijlage volgt welke afschermende voorzieningen toegepast kunnen worden bij de twee-onder-een-kapwoningen. De benodigde afscher-mende voorzieningen voor gewasbeschermingsmid-delen worden met een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.	Aan de regels is een voor-waardelijke verplichting voor de benodigde af-schermende voorzienin-gen voor gewasbescher-mingsmiddelen toege-voegd.
1.3	In de hoofdlijnennotitie van de regio Holland Rijnland voor het actualiseren van de regionale woonvisie staat dat 25% sociale huur per gemeente niet voldoende is. Daarbij streeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimte-lijke Ordening er naar dat het aantal sociale huurwoningen per gemeente op 30% komt te liggen. Het huidige percentage sociale huurwoningen in Hillegom ligt ongeveer op 24,6%. Tevens valt het de provincie op dat het	Het woningbouwprogramma bestaat uit 32 sociale huurwoningen (ca. 28%), 20 betaalbare koop/mid-deldure huurwoningen (ca. 17%) en 63 woningen in het vrije programma (ca. 55%). Er worden daarmee meer sociale huurwoningen gerealiseerd dan waar-van in het Woonprogramma 2020-2024 uitgegaan wordt. Het aandeel koop/middeldure huurwoningen	Geen.

	percentage middenduur in het planvoornemen afwijkt van de in de woonvisie van Hillegom 2020-2024 gestelde 35% voor de invulling van het bouwprogramma. Er is nog geen wet die het beleid van de minister bekrachtigd. Desondanks verzoek de provincie om te bezien of in het plan kan worden voorzien in meer sociale huurwoningen en meer woningen voor de middeninkomens.	daarentegen is lager. De reden hiervan is dat de ontwikkelende partij en gemeente voorafgaand aan het Woonprogramma 2020-2024 afspraken hebben gemaakt over het woningbouwprogramma. De toen geldende Woonvisie 2015-2019 streefde naar 20% sociale huur en 20% betaalbare koop/middeldure huur en de Regionale Woon Agenda Holland Rijnland naar 25% sociale huur. Het plan levert daarmee een substantiële bijdrage aan het woonbeleid van de gemeente Hillegom als ook de steeds grotere vraag naar sociale huurwoningen.	
--	---	---	--

2 Hoogheemraadschap van Rijnland			
	<i>Reactie</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
2.1	Het hoogheemraadschap heeft geen bezwaar tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Voor de werkzaamheden is wel een watervergunning nodig.	Wij hebben kennis genomen van deze reactie.	Geen.
2.2	Het hoogheemraadschap mist in de toelichting een verwijzing naar het Convenant Klimaatadaptief Bouwen van de provincie Zuid-Holland. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. De bestuurlijke afspraken en het minimale programma van eisen zijn vastgelegd in het convenant. Het hoogheemraadschap is medeondertekenaar en spant zich daarom ook in het convenant te effectueren.	Aan de toelichting is een verwijzing naar het Convenant Klimaatadaptief Bouwen toegevoegd.	De paragrafen 3.2.2 en 3.9 van de toelichting zijn aangevuld.
2.3	Het hoogheemraadschap merkt op dat het een optie is om het watersysteem (tijdens piekbuien) te ontlasten door het hemelwater eerst vast te houden op eigen terrein middels een berging, alvorens dit geleidelijk en over een langer tijdsbestek af te voeren naar het oppervlaktewater. Het hemelwater (en grijs water) kan ook hergebruikt worden. Zo zijn er relatief eenvoudige systemen op de markt die het hemelwater zo verwerken dat dit gebruikt kan worden voor het laten draaien van de wasmachine en het	Wij hebben kennis genomen van deze reactie en de projectontwikkelaar hierover geïnformeerd.	Geen.

	doorspoelen van het toilet. Het hoogheemraadschap adviseert om aandacht te besteden aan klimaatadaptieve maatregelen en het hoogheemraadschap te raadplegen voor vragen en/of advies.		
2.4	Het hoogheemraadschap vraagt aandacht voor het voorkomen van hitte-stress en verwijst voor de te treffen maatregelen naar het Convenant Klimaatadaptief Bouwen van de provincie Zuid-Holland en de Integrale Ontwerpmethode Openbare Ruimte.	Wij hebben kennis genomen van deze reactie en de projectontwikkelaar hierover geïnformeerd.	Geen.
2.5	In het plan zijn een drietal doodlopende watergangen ingetekend. Dit soort locaties is geschikt voor blauwalg, omdat het vaak stilstaand water betreft. Het hoogheemraadschap wil dit meegeven aan de gemeente, zodat hier eventueel rekening mee gehouden kan worden en voorzorgsmaatregelen getroffen kunnen worden.	Wij hebben kennis genomen van deze reactie en de projectontwikkelaar hierover geïnformeerd.	Geen.

3			
Prorail			
	Reactie	Beantwoording gemeente	Wijzigingen in het bestemmingsplan
3.1	Op basis van de Integrale Mobiliteitsanalyse 2021 ziet ProRail voor de spitsuren een aantal mobiliteitsontwikkelingen voor Hillegom tot 2040. De bereikbaarheid van werkgelegenheidslocaties vanuit het plangebied is in de huidige situatie per auto beter dan met het OV. De autobereikbaarheid van werkgelegenheidslocaties wordt tot 2040 per auto echter slechter, maar met het OV beter. Het ligt voor de hand om de bereikbaarheid in de toekomst duurzaam te faciliteren, met onder andere een goede bereikbaarheid van station Hillegom.	Wij hebben kennis genomen van deze reactie.	Geen.
3.2	ProRail ziet met dit bestemmingsplan een beperkte benutting van kansen voor duurzame bereikbaarheid. ProRail verzoekt om met het bestemmingsplan de duurzame bereikbaarheid op de volgende manieren te verbeteren: 1. De parkeernorm laat iets minder dan twee auto's per nieuwe woning toe. Voor een locatie nabij het treinstation draagt deze norm niet bij aan de duurzame bereikbaarheid van Nederland.	Ad 1). Met het bestemmingsplan wordt op basis van een specifieke doelgroepenanalyse afgeweken van de gemeentelijke parkeernormen zoals die opgenomen zijn in de Nota parkeernormen. Met deze doelgroepenanalyse is een parkeerbehoefte van 197,2 parkeerplaatsen berekend. Dit komt overeen met een gemiddelde parkeerbehoefte van 1,71 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte op basis van de gemeentelijke parkeernorm zou gelijk zijn	Geen.

	2. Bij de duurzame bereikbaarheid speelt niet alleen de trein, maar ook de duurzame bereikbaarheid van het station een rol. De aard en ligging van het station brengt met zich mee dat er goed moet (en kan) worden voorzien in aantrekkelijke en sociaal veilige loop- en fietsroutes naar de stations. De loop- en fietsroutes komen in het bestemmingsplan niet aan bod. Het verzoek is om hiervoor alsnog een regeling op te nemen. Heroverweeg daarbij het ontwerp van het klassieke wegprofiel, waar de auto domineert. Faciliteer de lopers en fietsers (met volledig vrijliggende fietspaden) eerst en pas dan de auto. Dan blijft er ook ruimte over, omdat de auto de grootste gebruiker van openbare ruimte is. De genoemde suggesties hebben samen ook positieve gevolgen voor leefbaarheid, duurzaamheid, kosten nieuwe infra, verkeersveiligheid, ruimte voor andere omgevingsopgaven, karakteristiek landschap en alsmede inclusiviteit/brede welvaart.	aan 220 parkeerplaatsen en 1,91 parkeerplaatsen per woning. Met de reductie is een balans gevonden tussen de ligging nabij het station en het voorzien in voldoende parkeervoorzieningen passend bij het woningbouwprogramma. Ad 2). De inrichting van het openbaar gebied is tot stand gekomen op basis van een zorgvuldige afweging. Hierbij zijn stedenbouwkundige en verkeerskundige belangen betrokken. Verder voldoet het plan aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Hillegom. We zien geen reden om de inrichting van het openbaar gebied anders vorm te geven.	
3.3	Omdat de in het bestemmingsplan beoogde nieuwe woningen dicht bij het spoor zijn gepland, kan trillinghinder voor de toekomstige bewoners/gebruikers ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder, dient het aspect trillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgewogen indien een trillingsbron aanwezig is. Pro-Rail verzoekt om het aspect trillinghinder te onderzoeken en af te wegen en verwijst in dit verband naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen	Er is een trillinghinderonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies daarvan zijn in de toelichting verwerkt.	Aan de toelichting is paragraaf 3.5.5 over trillingen toegevoegd.

4	Veiligheidsregio Hollands Midden		
	Reactie	Beantwoording gemeente	Wijzigingen in het bestemmingsplan
4.1	De Veiligheidsregio Hollands Midden merkt op dat haar advies uit 2021 in de toelichting is opgenomen.	Wij hebben kennis genomen van deze reactie.	Geen.

4.2	De veiligheidsregio vraagt zich af op welke manier er uitvoering gegeven gaat worden aan het advies ten aanzien van het verhogen van de rookmelderdichtheid vanwege de overschrijding van de opkomsttijd.	Er is geen wettelijke verplichting om een hogere rookmelderdichtheid toe te passen. Er zal voldaan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.	Geen.
4.3	Andere punten uit het advies uit 2021 (bereikbaarheid/bluswatervoorziening) zijn nog niet uitgewerkt. Graag ontvangt de veiligheidsregio te zijner tijd de tekeningen van de offensieve bluswatervoorziening (brandkranen). In basis wordt er een afstand van 100 m tussen brandkraan en een willekeurig adres aangehouden.	Bij de nadere uitwerking van het plan zullen de door de veiligheidsregio genoemde voorwaarden ingepast worden. Aan deze voorwaarden kan voldaan worden.	Geen.
4.4	De veiligheidsregio verzoekt op een tekening aan te geven hoe en op welke wijze het terrein door een brandweervoertuig benaderd kan worden. Hierbij is een minimale breedte van de weg van 4,5 m benodigd (minimale verharding 3,25 m) en een vrije hoogte van 4,2 m. Voor de bochtstalen moet rekening gehouden worden met een buitenbochtstraal van 10 m en een binnenbochtstraal van 5,5 m.	Bij de nadere uitwerking van het plan zullen de door de veiligheidsregio genoemde voorwaarden ingepast worden. Aan deze voorwaarden kan voldaan worden.	Geen.

5	Gasunie		
	<i>Reactie</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
5.1	Gasunie constateert dat de veiligheidszone van de aardgastransportleiding op de kaartbladen van de werkingsgebieden niet compleet is opgenomen en verzoekt om dit aan te passen.	Het kaartblad 'veiligheidszone' is aangepast conform de reactie van Gasunie. De veiligheidszone zal ook opgenomen worden voor de gronden ten noorden van 1e Loosterweg 42 en ten westen van 1e Loosterweg 44.	De veiligheidszone op het kaartblad 'veiligheidszone' is vergroot.
5.2	Gasunie geeft aan dat er mogelijk schuurtjes binnen de belemmeringenstrook van 4 m van de aardgastransportleiding gebouwd worden. Uit het stedenbouwkundig plan valt onvoldoende op te maken of hier sprake van is. Vanuit het oogpunt van tracébeheer is dit slechts mogelijk indien de schuurtjes totaal onderheid worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn.	Er zal voldaan worden aan de eisen die Gasunie stelt aan het bouwen binnen de belemmeringenstrook van de aardgastransportleiding. De vier schuurtjes die nabij de buisleiding zijn voorzien worden onderheid (zie onderstaande afbeelding). In paragraaf 2.6.3 van het omgevingsplan 'Buitengebied en de Zanderij' zijn voorwaarden opgenomen voor activiteiten nabij de aardgastransportleiding.	Geen.

			
--	--	--	--

6 GGD Hollands Midden			
	Reactie	Beantwoording gemeente	Wijzigingen in het bestemmingsplan
6.1	In de memo over spuitzones (bijlagen bij de toelichting 10 en 10a) wordt aangegeven dat er wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het is volgens de GGD niet mogelijk om dit voldoende te onderbouwen. Gezondheidskundig is het vooralsnog niet mogelijk aan te geven wat	De memo over spuitzones is aangevuld. We zijn van mening dat er na het treffen van enkele maatregelen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	De memo over spuitzones is aangevuld.

	een veilige afstand is. De GGD adviseert daarom in nieuwe situaties zoveel als mogelijk afstand te houden tussen landbouwgrond en kwetsbare bestemmingen. Het creëren van afstand tussen landbouwgrond en woningen leidt tot een lagere blootstelling van omwonenden aan bestrijdingsmiddelen. Dat blijkt uit resultaten van het onderzoek naar blootstelling van omwonenden aan bestrijdingsmiddelen.		
6.2	De GGD adviseert, indien er op korte afstand van de bollengrond wordt gebouwd, om toekomstige bewoners uit voorzorg te informeren over de mogelijke risico's en de handelingsperspectieven om blootstelling tot een minimum te beperken. De GGD noemt de volgende voorbeelden: - Eet je groenten of fruit uit eigen tuin? Was de groente en het fruit dan extra goed voor je ze eet. - Is de boer bezig met bespuiten of heeft hij dat net gedaan? Sluit je ramen en blijf binnen. Houd ook je huisdieren binnen. Hang de was niet buiten te drogen als er wordt gespoten. - Doe je schoenen uit voordat je je woning betreedt.	Wij hebben kennis genomen van deze reactie. De projectontwikkelaar zal toekomstige bewoners informeren.	Geen.
6.3	De GGD hanteert gezondheidkundige advieswaarden voor lood in de bodem die verder gaan dan het juridisch maximum. Het gezondheidkundig advies is om voor gevoelige bestemmingen (wonen met tuin) 90 mg/kg aan te houden, 100 mg/kg voor een speeltuin en 60 mg/kg voor een moestuin. De gemeten waarden blijven op twee meetpunten na onder de gezondheidkundige advieswaarden voor gevoelige bestemmingen. De twee overschrijdingen zijn minimaal vergeleken met de advieswaarden. Er is geen verdere sanering of voorlichting over bodemgebruik noodzakelijk voor de beoogde locatie.	Wij hebben kennis genomen van deze reactie.	Geen.
6.4	De GGD heeft aanvullende adviezen over de thema's luchtkwaliteit, groen en water, binnenklimaat en gezondheidsbevordering en veiligheid.	Wij hebben kennis genomen van deze reactie en hebben de projectontwikkelaar geïnformeerd over de aanvullende adviezen van de GGD.	Geen.

7	Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek		
	<i>Reactie</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
7.1	Het valt de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek op dat er niet (voldoende) aandacht is voor het feit dat het gebied rondom de planlocatie behoort tot het buitengebied van de Bollenstreek, dat het gelegen is buiten het BSD en dat dientengevolge woningbouw in beginsel niet is toegestaan, gelet op de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016. Anderzijds is het gebied in de ISG echter ook gekwalificeerd als 'reservelocatie woningbouw'. Met een beroep hierop kan het plan wel gerealiseerd worden, indien wordt gemotiveerd dat het noodzakelijk dan wel wenselijk is om van de reservestatus gebruik te maken.	De paragraaf over de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016 is aangevuld voor wat betreft de noodzaak dat gebruik gemaakt wordt van de 'reservelocatie woningbouw'.	Paragraaf 3.3.3 van de toelichting is aangevuld.