

NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN 'WEERESTEINSTRAAAT 209' TE HILLEGOM

Het ontwerp van het bestemmingsplan Weeresteinstraat 209 te Hillegom heeft van donderdag 8 december 2011 tot en met woensdag 18 januari 2012 ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen een reactie te geven op het plan. Gedurende de ter inzage legging zijn er twee zienswijzen op het plan ingediend.

Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

In onderstaande Nota van Zienswijzen wordt een beknopte weergave gegeven van de zienswijze met de beantwoording van de gemeente.

Zienswijze 1

De zienswijze van reclamant is opgebouwd aan de hand van negen punten. In de beantwoording van de zienswijze is deze volgorde aangehouden.

- 1.1 Reclamant stelt dat het beoogde gebruik van de gronden, de bouw van 22 startersappartementen op de hoek van de Weeresteinstraat/Noorderlaan, in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Het is juist dat het beoogde gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Voor de realisatie van de startersappartementen is het dan ook noodzakelijk om af te wijken van het geldende plan. Dit wordt gedaan door middel van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie (het bestemmingsplan Weeresteinstraat 209). In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt uiteengezet waarom de gemeente het aanvaardbaar vindt om af te wijken van de geldende bestemmingsplanregels.

- 1.2 Reclamant stelt dat de beoogde bouw van appartementen in ernstige mate conflicteert met de bestaande bebouwing in de directe omgeving (vrijstaande luxe villa's). De bouw van startersappartementen is stedenbouwkundig, planologisch of anderszins niet verenigbaar met de villa's. De ruimtelijke invulling lijkt uitsluitend afgestemd op hetgeen financieel haalbaar is. De stedenbouwkundige kwaliteit en leefbaarheid van het gebied worden daaraan ondergeschikt gemaakt. Reclamant acht dit niet toelaatbaar.

Gemeentelijke reactie

Het plan gaat uit van een "straatgebouw" aan de Weeresteinstraat en een "schuurgebouw" aan de Noorderlaan. Bij de stedenbouwkundige opzet is de vorm en massa van de bestaande bollenschuur aan de Weeresteinstraat uitgangspunt geweest voor het "straatgebouw". Hiermee wordt ruimtelijk goed aangesloten bij de aanwezige structuur en kwaliteit.

Voor het "schuurgebouw" is stedenbouwkundig aansluiting gezocht bij de bebouwingstypologieën aan de Noorderlaan. Oriëntatie, massa en kapvorm zijn hierop afgestemd. Voor beide gebouwen geldt dat nauwkeurig gezocht is naar een passende stedenbouwkundige inpassing en bijbehorende kwaliteit. Het tussengebied, waar het parkeren plaatsvindt, zal hoogwaardig worden ingericht. Ook gezien het feit dat omliggende woningen hierop georiënteerd zijn. Met de ontwikkeling van beide gebouwen krijgt het gebied een nieuwe impuls dat juist de leefbaarheid ten goed komt. Bestreden wordt dan ook dat het plan geen rekening houdt met de aanwezige stedenbouwkundige kwaliteiten en dat de leefbaarheid van het gebied ondergeschikt is.

- 1.3 Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan niet serieus wordt omgegaan met de beleidsvisies van de verschillende overheden. Als voorbeeld noemt hij de conclusie van hoofdstuk 3.4.2 (Structuurvisie Hillegom). Deze conclusie onderhoudt geen enkele relatie met het beoogde bouwplan. Het is volgens reclamant kennelijk

niet van belang hoe de visies luiden, om toch te kunnen concluderen dat het bouwplan in overeenstemming is met de visie. Reclamant wenst derhalve dat de beleidsvisies bijzonder serieus worden genomen.

Gemeentelijke reactie

Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt altijd serieus naar het van toepassing zijnde beleid gekeken. Het is wel degelijk van belang hoe een visie luidt. De conclusie zoals deze staat bij hoofdstuk 3.4.2 komt inderdaad niet overeen met het bouwplan. Per abuis is deze conclusie uit een ander bestemmingsplan in het bestemmingsplan voor de Weeresteinstraat 209 terechtgekomen. Er zal derhalve nog worden gekeken of het bouwplan in overeenstemming is met de Structuurvisie Hillegom. De conclusie hieruit zal in het bestemmingsplan verwerkt worden. Bestreden wordt dat conclusie onduidelijk of verassend is. In de plantoelichting is op een heldere wijze de beleidsafweging gedaan.

- 1.4 Reclamant stelt dat de gronden intensief bebouwd zullen worden op een wijze die voor de omgeving uiteenlopende vormen van overlast zullen veroorzaken. Reclamant noemt met name het aantal parkeerplaatsen dat naar verwachting ontoereikend zal zijn. De parkeerdruk voor de omgeving zal hierdoor worden vergroot.

Gemeentelijke reactie

Zoals reeds vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan wordt met de realisatie van 32 parkeerplaatsen voldaan aan de parkeernormen van het ASVV. Het ASVV is een door het CROW (nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) uitgebracht boek met aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom. Wanneer aan de normen van het ASVV wordt voldaan wordt geacht dat een plan voorziet in de parkeerbehoefte. Gedurende de planontwikkeling is de parkeernorm en het aantal te realiseren parkeerplaatsen voorgelegd aan de verkeerskundige van gemeente Hillegom. Deze heeft het plan getoetst en akkoord bevonden.

Anderzijds dient bij de belangenafweging ook gekeken te worden naar wat de huidige planologische mogelijkheden zijn. Wanneer de huidige mogelijkheden afgezet worden tegen het nieuwe plan is niet uit te sluiten dat er een afname ontstaat van de parkeerdruk.

- 1.5 Reclamant stelt dat, door de maximale bouwhoogte van 11 meter en de situering van de appartementen direct of nabij de erfgrans, de privacy van de aangrenzende percelen op ontoelaatbare wijze wordt aangetast. Reclamant stelt dat er zelfs sprake is van een directe inkijk in de woningen op de naastgelegen percelen, waardoor sprake is van een ernstige en niet toelaatbare wijze van aantasting van het woongenot. Reclamant acht dit ontoelaatbaar en wellicht onrechtmatig.

Gemeentelijke reactie

De appartementen aan de Noorderlaan staan niet direct op de erfgrans. De minimale afstand bedraagt, met uitzondering van de vluchtrap, meer dan 2,5 meter. Hiermee wordt voldaan aan de minimale vereisten uit het Burgerlijk wetboek. Juist vanwege privacy zijn er geen ramen in de kopgevel en worden met glazen panelen aan het einde van de galerij geplaatst om zodoende het zicht op de achtertuin van de burens te verhinderen. De verslechtering van de privacy is niet in die mate dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

- 1.6 Reclamant stelt dat er een groot aantal appartementen gebouwd wordt op een relatief geringe oppervlakte. Omdat deze appartementen op kleine afstand van de bestaande woonbebouwing zijn gepland, zal geluidsoverlast voor de omgeving ontstaan (komen en gaan bewoner/bezoeker). Reclamant acht dit ontoelaatbaar omdat de leefbaarheid van de omgeving wordt aangetast.

Gemeentelijke reactie

In een stedelijk woongebied is het gebruikelijk dat woningen op een bepaalde afstand van elkaar worden gerealiseerd. Vanuit wet- en regelgeving bestaan er geen aan te houden afstanden. Daarnaast wordt binnen de gangbare jurisprudentie geluid als gevolg van bewoning ten opzichte van een naastgelegen woonperceel niet beschouwd als onevenredige overlast.

- 1.7 Reclamant stelt dat het tot voor enige tijd niet mogelijk was om langs de Weeresteinstraat nieuwe woningen te bouwen met een grotere inhoud dan circa 650 m³. Als argument werd gehanteerd dat grotere woningen niet passen in het buitengebied en dat de openheid van het gebied zoveel mogelijk behouden moest worden. Kennelijk is het nu wel mogelijk om in ditzelfde buitengebied appartementen te bouwen met gezamenlijke inhoud van meer dan 650 m³. Reclamant stelt dat gemeten wordt met twee verschillende maten, waardoor sprake is van rechtsongelijkheid. De gemeente handelt hierdoor in strijd met het verbod van willekeur en het gelijkheidsbeginsel.

Gemeentelijke reactie

Met de bijstelling van de stedelijke bebouwingscontouren door de provincie Zuid-Holland is het betreffende gebied aangemerkt als stedelijk gebied. Hierop volgend is het ook toegestaan af te wijken van de maximale inhoudsmaat welke door de provincie Zuid-Holland in het verleden dwingend werd opgelegd. Voor dit plan geldt specifiek dat er sprake is van een afname van bebouwing. Hieruit volgt een ruimtelijke verbetering.

- 1.8 Reclamant stelt dat een bepaling dient te worden opgenomen dat de appartementen uitsluitend mogen worden bewoond door een huishouden. Het begrip huishouden zal hierbij precies moeten worden omschreven. Reclamant stelt dit om te voorkomen dat de appartementen gebruikt worden als pension of andere vormen van bewoning. Het tijdelijk huisvesten van één of meerdere personen moet worden uitgesloten.

Gemeentelijke reactie

Ingestemd kan worden met het opnemen van een begrip voor huishouden. Dit zal in de planregels worden opgenomen. Een pension is een verblijfsvorm welke niet past binnen de bestemming Wonen en is daarmee aan te merken als strijdig gebruik. Andere vormen van tijdelijke huisvesting kunnen worden uitgesloten. Hiervoor dient dat wel een ruimtelijke aanleiding te bestaan.

- 1.9 Het is reclamant niet duidelijk of het ontwerpbestemmingsplan, gezien de huidige economische omstandigheden, economisch uitvoerbaar is. Hierover dient duidelijkheid te worden verschaft.

Gemeentelijke reactie

Er bestaat vooralsnog geen aanleiding te twifelen aan de financiële uitvoerbaarheid. De te realiseren woningen zitten in een prijssegment welke voor starters en doorstarters bereikbaar is. De verwachting is niet dat een ander woningprogramma beter verkoopbaar zal zijn. De exploitatie is sluitend en met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst afgesloten. Voor de gemeente Hillegom is het plan, gezien de gesloten overeenkomst, zonder enige twijfel financieel uitvoerbaar.

Zienswijze 2

De zienswijze van reclamant is opgebouwd aan de hand van acht punten. In de beantwoording van de zienswijze is deze volgorde aangehouden.

- 2.1 Reclamant stelt dat het beoogde gebruik van de gronden, de bouw van 22 startersappartementen op de hoek van de Weeresteinstraat/Noorderlaan, in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Het is juist dat het beoogde gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Voor de realisatie van de startersappartementen is het dan ook noodzakelijk om af te wijken van het geldende plan. Dit wordt gedaan door middel van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie (het bestemmingsplan Weeresteinstraat 209). In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt uiteengezet waarom de gemeente het aanvaardbaar vindt om af te wijken van de geldende bestemmingsplanregels.

- 2.2 Reclamant stelt dat de gewenste ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. Een discrepantie wordt gezien tussen de beleidsdoelstellingen en het gewenste bouwplan.

Gemeentelijke reactie

In de plantoelichting is op een heldere wijze de beleidsafweging gedaan, een discrepantie is niet geconstateerd. Door reclamant is niet expliciet aangegeven op welke discrepantie gedoeld wordt. Een verdere inhoudelijke reactie is dan ook niet mogelijk.

- 2.3 Reclamant stelt dat de beoogde bouw van appartementen in ernstige mate conflicteert met de bestaande bebouwing in de directe omgeving (vrijstaande luxe villa's).

Gemeentelijke reactie

Het plan gaat uit van een "straatgebouw" aan de Weeresteinstraat en een "schuurgebouw" aan de Noorderlaan. Bij de stedenbouwkundige opzet is de vorm en massa van de bestaande bollenschuur aan de Weeresteinstraat uitgangspunt geweest voor het "straatgebouw". Hiermee wordt ruimtelijk goed aangesloten bij de aanwezige structuur en kwaliteit.

Voor het "schuurgebouw" is stedenbouwkundig aansluiting gezocht bij de bebouwingstypologieën aan de Noorderlaan. De vorm van het appartementengebouw is afgestemd op een passende stedenbouwkundige inpassing en bijbehorende kwaliteit behorend bij de Noorderlaan. Het betreft hier, gezien vanuit de Weeresteinstraat, tweedelijnsbebouwing achter de vrijstaande "luxe"villa's. Bij de stedenbouwkundige inpassing is er voldoende afstand gehouden ten opzichte van deze woningen en is de hoogte en vorm afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Bestreden wordt dan ook dat met de bouw van de appartementen een ernstig conflict ontstaat met de bestaande bebouwing.

- 2.4 Reclamant stelt dat voor de 22 appartementen geen afzetmarkt is. De financiering is voor starters veelal niet rond te krijgen.

Gemeentelijke reactie

Er bestaat vooralsnog geen twijfel over de afzetbaarheid van de appartementen. De grondexploitatie van initiatiefnemer is sluitend. Het spreekt voor zich dat ook initiatiefnemers niet wensen te bouwen voor leegstand. Ruimtelijk is van belang dat het bestemmingsplan binnen de planperiode van 10 jaar wordt verwezenlijkt. Er bestaat vooralsnog geen aanleiding hieraan te twifelen.

- 2.5 Indien verkoop niet mogelijk blijkt is onduidelijk wat de alternatieve invulling wordt. Wenselijk is te bepalen dat de woningen bedoeld zijn voor een huishouden gebaseerd op een duurzame relatie, niet zijnde familie in 2^e lijn of een huishouden gebaseerd op een vriendschappelijke of collegiale band.

Gemeentelijke reactie

Ingestemd kan worden met het opnemen van een begrip voor huishouden. Het nader regelen van relationele achtergrond is ruimtelijk niet relevant en kan daarmee niet in het bestemmingsplan geregeld worden..

- 2.6 Reclamant is van oordeel dat uit wordt gegaan van een te hoge parkeernorm. De hoeveelheid appartementen en het grote aantal parkeerplaatsen zal leiden tot overlast. Een parkeerplaats in deze omvang is onwenselijk in de achtertuin van een luxe vrijstaande villa.

Gemeentelijke reactie

Zoals reeds vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan wordt met de realisatie van 32 parkeerplaatsen voldaan aan de parkeernormen van het ASVV. Het ASVV is een door het CROW (nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) uitgebracht boek met aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde komt. Wanneer aan de normen van het ASVV wordt voldaan wordt geacht dat een plan voorziet in de parkeerbehoefte. Gedurende de planontwikkeling is de parkeernorm en het aantal te realiseren parkeerplaatsen voorgelegd aan de verkeerskundige van gemeente Hillegom. Deze heeft het plan getoetst en akkoord bevonden.

Anderzijds dient bij de belangenafweging ook gekeken te worden naar wat de huidige planologische mogelijkheden zijn. Wanneer de huidige mogelijkheden afgezet worden tegen het nieuwe plan is niet uit te sluiten dat er een afname ontstaat van de parkeerdruk en de daarmee samenhangende overlast.

- 2.7 Reclamant stelt dat, door de maximale bouwhoogte van 11 meter de privacy van de aangrenzende percelen op ontoelaatbare wijze wordt aangetast. Het vrije uitzicht wordt belemmert en mogelijk ontstaat een vermindering van bezonning. Er wordt geluidsoverlast verwacht en er zal sprake zijn van lichtoverlast.

Gemeentelijke reactie

De appartementen aan de Noorderlaan staan niet direct op de erfsgrens. De minimale afstand bedraagt, met uitzondering van de vluchttrap, meer dan 2,5 meter. Hiermee wordt voldaan aan de minimale vereisten uit het Burgerlijk wetboek. Juist vanwege privacy zijn er geen ramen in de kopgevel en worden met glazen panelen aan het einde van de galerij geplaatst om zodoende het zicht op de achtertuin van de burens te verhinderen. De verslechtering van de privacy is niet in die mate dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De huidige bedrijfsbebouwing staat op circa 18 uit de achtergevel van reclamant. Deze loods heeft een bouwhoogte van circa 4.5 meter. Het nieuwe appartementengebouw bevindt zich ten opzichte van de achtergevel van reclamant op meer dan 30 meter.

Gezien de situering van de nieuwbouw ten opzichte van de woning van reclamant wordt een afname van bezonning niet verwacht. Wanneer deze er toch blijkt te zijn zal deze gezien de onderlinge afstanden beperkt zijn. Wel kan op voorhand gesteld worden dat voldaan wordt aan de indicatieve bezonningsnorm van TNO. In een stedelijk woongebied is het gebruikelijk dat woningen op een bepaalde afstand van elkaar worden gerealiseerd. Vanuit wet- en regelgeving bestaan er geen aan te houden afstanden. Daarnaast wordt binnen de gangbare jurisprudentie geluid als gevolg van bewoning ten opzichte van een naastgelegen woonperceel niet beschouwd als onevenredige overlast.

Ook binnen de huidige planologische mogelijkheden kan er lichtoverlast ontstaan. Vorenstaande laat onverlet dat in de toekomstige situatie de galerijen en het parkeerterrein verlicht zal gaan worden. Dit zal niet in die mate zijn dat er een onevenredige afbreuk ontstaat aan het woongenot. Hierbij dient de huidige bestemming

meegewogen te worden.

- 2.8 Reclamant stelt dat het tot voor enige tijd niet mogelijk was om langs de Weeresteinstraat nieuwe woningen te bouwen met een grotere inhoud dan circa 650 m³. Als argument werd gehanteerd dat grotere woningen niet passen in het buitengebied en dat de openheid van het gebied zoveel mogelijk behouden moest worden. Kennelijk is het nu wel mogelijk om in ditzelfde buitengebied appartementen te bouwen met gezamenlijke inhoud van meer dan 650 m³. Reclamant stelt dat gemeten wordt met twee verschillende maten, waardoor sprake is van rechtsongelijkheid. De gemeente handelt hierdoor in strijd met het verbod van willekeur en het gelijkheidsbeginsel.

Gemeentelijke reactie

Met de bijstelling van de stedelijke bebouwingscontouren door de provincie Zuid-Holland is het betreffende gebied aangemerkt als stedelijk gebied. Hierop volgend is het ook toegestaan af te wijken van de maximale inhoudsmaat welke door de provincie Zuid-Holland in het verleden dwingend werd opgelegd. Voor dit plan geldt specifiek dat er sprake is van een afname van bebouwing. Hieruit volgt een ruimtelijke verbetering.

- 2.9 Reclamant doet de suggestie aan de hand het plangebied te vergroten en te kijken naar een ander programma.

Gemeentelijke reactie

Er wordt kennisgenomen van deze suggestie.