

De gemeenteraad van Hillegom  
Postbus 32  
2180 AA Hillegom

IJmuiden, 25 september 2023

**Betreft:** Zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Sizo terrein, Hillegom met zaaknummer: Z-22-261147

Geachte Raad,

Op 15 augustus 2023 is het ontwerpbestemmingsplan 'Sizo terrein, Hillegom' met identificatienummer **NL.IMRO.0534.BpSizoTerrein-ON01** ter inzage gelegd. Als ontwikkelaar van het naastgelegen perceel (Lommerse Uitendaal- Zuid) willen wij, als belanghebbende, gebruikmaken van de mogelijkheid om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Het is belangrijk om te benadrukken dat wij niet tegen woningbouw zijn. Ons uitgangspunt is dat wij de locatie Lommerse Uitendaal- Zuid op korte termijn willen wijzigen van bedrijfs- naar woningbestemming. We hebben echter al geruime tijd gesprekken met de gemeente Hillegom gevoerd, waar tot op heden nog geen haalbaar plan is afgestemd dat in procedure gebracht kan worden.

Onze zienswijze richt zich op een tweetal onderwerpen; de stedenbouwkundige opzet en het beoogd woonprogramma en het belemmeren van de (huidige) bedrijfsvoering.

### ***Stedenbouwkundige opzet en het beoogd woonprogramma***

Het is een gemiste kans van de gemeente dat er geen integraal ruimtelijk kader is opgesteld voor het gebied, gezien de hoge verwachtingen dat het industriële gebied verder plaats zou maken voor woningbouw. Doordat er geen integraal ruimtelijk kader ten grondslag ligt aan de ontwikkelingen, worden de plannen als postzegels benaderd, wat het planontwerp van de opvolgende ontwikkelingen voor alle partijen bemoeilijkt.

Op de plankaart wordt een appartementengebouw (blok 26) van circa 14,5 meter hoog mogelijk gemaakt. De afstand van het gebouw tot de erfgrens bedraagt op de kleinste afstand 8 meter en op zijn grootst 13 meter. We maken ons zorgen dat zo'n grote bouwmassa zo dicht bij onze planlocatie kan leiden tot belemmeringen voor onze ontwikkelingsmogelijkheden. We zouden graag een lager gebouw zien en/of een grotere afstand tussen het gebouw en de perceelgrens. Ons doel is om te voorkomen dat ons planontwerp wordt beperkt in aansluiting op het Sizo planontwerp. Het had dan ook ten alle tijden beter geweest om een stedenbouwkundige aansluiting te creëren waarop verder gebouwd kan worden.

In de toelichting lezen wij dat het bestemmingsplan uitgaat van het volgende woonprogramma;

De rest van het programma (prijsspeil 2019) werd aan inschrijvers overgelaten. Met het uitschrijven van de tender is al een belangrijk deel van het programma door de gemeente Hillegom vastgelegd. Het uiteindelijke plan wat nu mogelijk wordt gemaakt door onderhavig bestemmingsplan betreft:

- 136 betaalbare koopwoningen (44%);
- 26 sociale huurwoningen (9%);
- 147 vrije sectorwoningen (48%).
- Totaal dus 309 woningen.

Naar ons inziens sluit dit niet aan bij de gemeentelijke en de regionale visie die uitgaat van het volgende woonprogramma;

**Gemeentelijk (Sizo):**

Betaalbare koopwoningen	(35%)
Sociale huurwoningen	<b>(25%)</b>
Vrije sectorwoningen	(40%)

**Regionaal (Lommerse Uitendaal - Zuid):**

Betaalbare koopwoningen	(35%)
Sociale huurwoningen	<b>(30%)</b>
Vrije sectorwoningen	(35%)

Als argument wordt aangegeven dat er reeds voldoende sociale huurwoningen (25%) aanwezig zijn in de gemeente Hillegom, waardoor de (9%) zoals nu opgenomen in het woonprogramma volstaat. Dit strookt echter niet met de gestelde gemeentelijke eisen. Desalniettemin geeft dit aan dat maatwerk binnen een planvorming mogelijk is, waar wij als ontwikkelaar graag over in gesprek gaan.

***Belemmeren van de (huidige) bedrijfsvoering***

Gezien de huidige bestemming nog steeds bedrijventerrein is gaan de hieronder benoemde aspecten als een belemmering in de (huidige) bedrijfsvoering.

**Bedrijfsbestemming;** in artikel 4.2.4 valt o.a. te lezen dat nieuwe gevoelige functies op een verantwoorde afstand van bedrijven horen te staan. Verwezen wordt naar de richtlijn VNG en de daar bijhorende bedrijven en milieuzonering. Het plan voldoet niet aan deze richtlijnen.

***Borging maatregelen bij bedrijven***

Het is belangrijk op te merken dat de in het akoestisch onderzoek voorgestelde maatregelen bij de bedrijven, zoals het instellen van een hogere geluidnorm, het nemen van aanvullende maatregelen aan installaties en/of het beperken van de bedrijfsduur van installaties, niet kunnen worden vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Conform het Activiteitenbesluit zal het bevoegd gezag maatwerkvoorschriften moeten vaststellen om de noodzakelijke aanvullende maatregelen bij deze bedrijven te waarborgen. Zowel de bedrijfsduur van (Lommerse Uitendaal - Zuid en Noord) als de voorgeschreven maatwerkvoorschriften moeten een plek krijgen in de milieuvergunning.

Lommerse Uitendaal oud

- beperking bedrijfsduur 70% avond en 25% nacht
- toepassing dove gevels, vliesgevels of silent air windows
- nemen maatwerkvoorschrift

### Veiligheid

In de toelichting staat aangegeven dat het bedrijf (Lommerse Uitendaal - Zuid en Noord) nader moet worden beoordeeld op het gebied van Geluid en Gevaar. Wat betreft geluid is dit al gebeurd, maar er is geen verdere beoordeling gemaakt met betrekking tot het aspect gevaar. Volgens de richtafstand voor gevaar, die van toepassing is op een bedrijf met categorie 3.1 (Bloembollenbewaring en verpakkingsbedrijf), geldt een richtafstand van 30 meter. (Lommerse Uitendaal – Zuid) bevindt zich direct aan de erfgrans, met slechts 8 meter afstand tot het bouwvlak zoals weergegeven op de plankaart. Wij zijn niet overtuigd dat het aspect gevaar voldoende is beoordeeld.



ZUID

Tot slot willen wij benadrukken dat wij de zienswijze omtrent de aspecten stedenbouw, woonprogramma en belemmering van de (huidige) bedrijfsvoering als cruciaal beschouwen voor een gebalanceerde ontwikkeling in dit gebied. Het is van groot belang dat deze aspecten op een eerlijke en evenwichtige wijze worden toegepast, zowel voor ons als voor andere ontwikkelingen.

Wij hopen dat onze zienswijze zal bijdragen aan een zorgvuldige afweging en benodigde aanpassingen dan wel prioritering van de planontwikkeling van Lommerse Uitendaal -Zuid, met als uiteindelijk doel het creëren van een leefbare omgeving voor alle betrokkenen.

Met vriendelijke groet,

Middenduin Project B.V