

Aan de Gemeenteraad van Hillegom

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hillegom

7/2/2023

Betreft indiening zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'omgevingsplan De Witte Tulp, Hillegom' en de ontwerp-omgevingsvergunning [Z-22-280309]

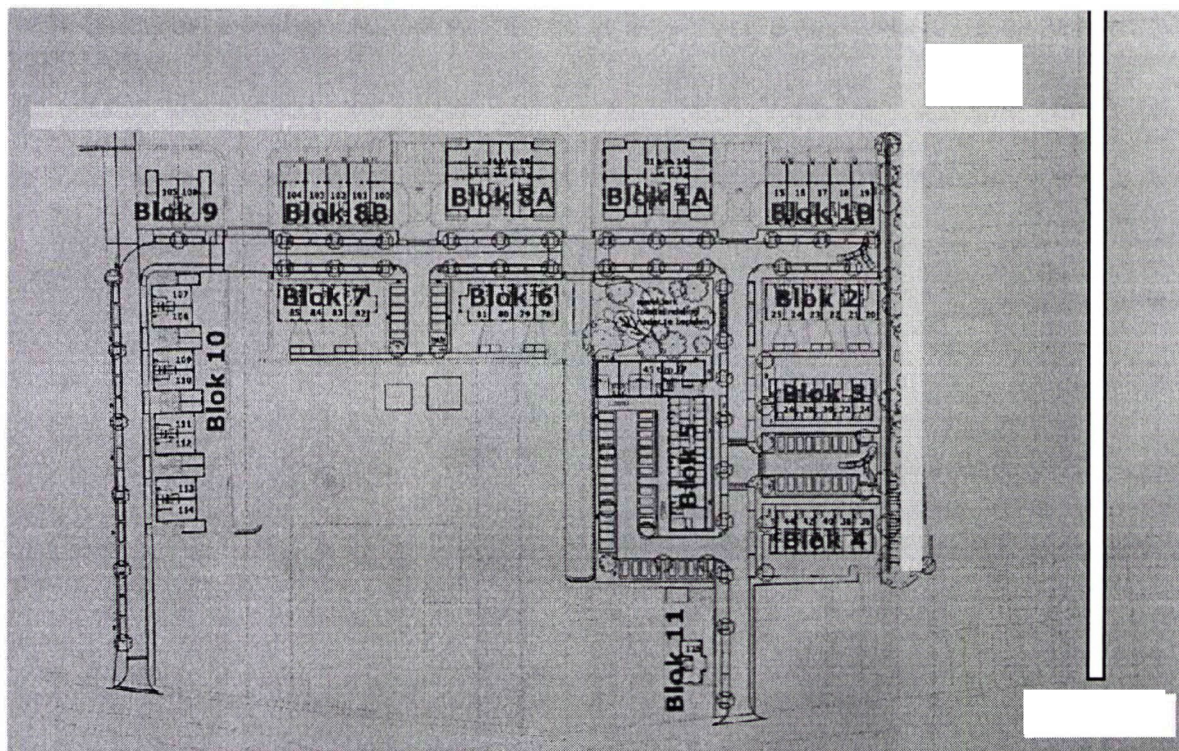
Geachte Gemeenteraad, College van burgemeester en wethouders,

Hierbij stuur ik u mijn zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning 'De Witte Tulp'.

De projectontwikkelaar heeft verleden jaar met omwonenden een participatie bijeenkomst gehouden. Op basis daarvan is het projectplan aangepast. 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.

Overzichtskaarten en beeldvorming

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 inzicht, privacy en ons uitzicht. Zie hieronder een kaartje met onze woning erop. De locatie van onze woning is trouwens ook niet afgebeeld in verkoop brochures van het projectplan.



1/5

Mijn zienswijze is dat de huidige kaarten en afbeeldingen niet de juiste situatie weergeven 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 ontwerp-bestemmingsplan en de vergunning.

Groenstrook

De groenstrook grenst aan zuidzijde van de projectlocatie en achtertuinen van bewoners van de Stationsweg. Voor de groenstrook zijn door de projectontwikkelaar in overleg met de bewoners aan de Stationsweg plannen gemaakt. Een deel van de met de projectontwikkelaar gemaakte afspraken zijn opgenomen in de bijlage 'Resultaten vanuit participatie omwonenden'.

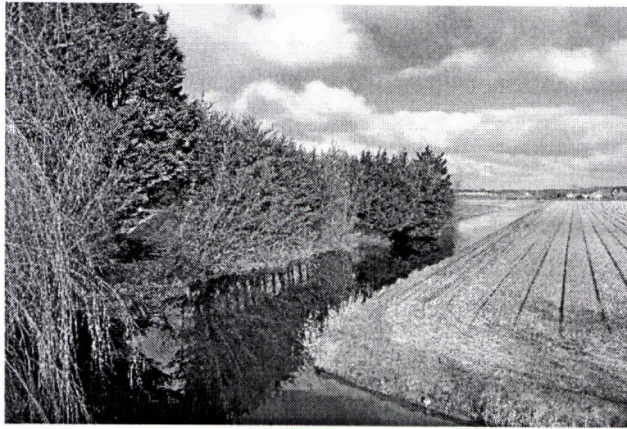
Op de tekeningen in het plan en de vergunning is de groenstrook een glooiende wal geworden van gras met een enkele boom. Met de projectontwikkelaar was afgesproken dat de groenstrook een stille rustige groene zone zou worden vol met struiken en bomen. Er zou geen doorzicht zijn naar de achtertuinen van de woningen aan de Stationsweg zijn. Het zou ook geen wandelpad, speelplaats of uitlaatsstrook voor honden worden. De nieuwe groenstrook wordt dus vergelijkbaar met de oude groenstrook. De tekeningen laten echter wel iets anders zien. Het lijkt op de tekening zo dat de groenstrook op verschillende plekken (tussen de blokken 1B, 2, 3, en 4) open is en doorkijk geeft. Mijn zienswijze is dat in de ter inzage gelegde plannen de met de omwonende gemaakte afspraken nog niet allemaal zijn opgenomen en nog niet correct zijn uitgewerkt. Ik wil u vragen om de hierboven genoemde punten over de groenstrook ook op te nemen in de vergunning dan wel bestemmingsplan.

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. Tot mijn genoegen is deze afspraak ook opgenomen in de bijlage 'Resultaten vanuit participatie omwonenden'.

In de ter inzage gelegde stukken staat dat het verwijderen van de bestaande knotwilgen in de huidige groenstrook moeten worden gecompenseerd. Kunt u aangeven waar en waarmee de bestaande knotwilgen worden gecompenseerd?

Bomen langs de sloot aan de oostzijde van de projectlocatie

In het projectplan 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. Alle de bomen op de onderstaande foto gaan weg en er komen volgens het huidige plan geen bomen voor terug. Ik zou graag zien dat er in het plan ook bomen worden geplaatst langs de sloot aan de oostzijde van de projectlocatie. Vanuit onze woonkamer kijken wij in de richting van deze sloot. Als er bomen tussen de bouwblokken zouden staan dan wordt het een aantrekkelijker beeld. Concreet betekent dit dat er bomen zouden moeten worden gepland tussen de blokken 1B-1A, op de hoeken aan de sloot tussen de blokken 1A-8A, tussen 8A en 8B, en op de hoeken aan de sloot tussen blok 8B en blok 9. Het zou mooi zijn als deze bomen bij de aanplant al enig formaat zouden hebben.



Hoogte van de huizen en appartementen complexen

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 wordt zo hoog mede omdat er ook half verdiepte garages worden gepland. Ik zou graag zien dat de verbouwing lager wordt door een verdieping minder te maken en of door de garages geheel verdiept aan te leggen. Hier bestaan in onze buurt voorbeelden van en dit kan zeker ook bij 'De Witte Tulp'. Een goed voorbeeld is het appartementencomplex Stationsweg 154. Zie bovenstaande foto. De grote groene coniferen achter in de foto staan op de plek waar de grote appartementencomplexen zijn gepland. Deze bomen zijn ca 8 meter hoog. De appartementencomplexen worden ca 15 meter hoog. Ik ben van mening dat dit veel te hoog is en ook dat het niet passend is 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.

Omgevingsplan

De projectlocatie ligt meer aan de bollenvelden dan bijvoorbeeld de Stationsweg. Het huidige plan met massieve en hoge appartementencomplexen past naar mijn mening niet in de omgeving en het dorpse 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 naar mijn mening onterecht het label 'lintbebouwing' en het past niet in het omgevingsplan.

Verontreinigingen: giftige grond, verontreinigd grondwater, verplaatsing door bemaling, en potentiële verontreiniging van de sloot

De bouwlocatie is verontreinigd met diesel, PAK's, asbest, en verontreinigingen door de vml. gasfabriek. De meeste bijlagen van de ter inzage gelegde stukken betreffen bodemonderzoek. Complimenten dat dit zo grondig wordt onderzocht. Tegelijkertijd zijn er ook zorgen. Er zijn verontreinigingen aangetroffen die boven de interventiewaarden liggen en nader onderzoek zal moeten aanwijzen of dit 'toevalstreffers' zijn of niet. Daarnaast is de gesaneerde locatie bij de voormalige gasfabriek nog niet stabiel. 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.

In de rapporten van de diverse bodemonderzoeken wordt veel informatie gegeven. 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. Wordt dit geloosd in de sloot? Worden er regelmatig monsters genomen? Bewoners spelen en zwemmen in de sloot en het water wordt ook gebruikt in de (groente)tuin.

Ik ben van mening dat op voorhand onderzocht moet worden wat de verwachte invloed is van bemaling op de bestaande bodem- en grondwaterverontreiniging. Ik ben van mening dat als er bemaald wordt, dat er regelmatig monsters moeten worden genomen van het bemaalde grondwater en dat het bemaalde water indien nodig wordt gezuiverd voordat het op de sloot 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.

Bestrijdingsmiddelen

Wonen langs een bollenveld heeft een groot nadeel en dat is de blootstelling aan de door de boeren gebruikte bestrijdingsmiddelen. Ik doe regelmatig de ramen dicht en de ventilatie uit als ik ruik dat er wordt gespoten. 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". Ik zie op de tekeningen wel heggen als afscherming bij de achtertuinen maar ik zie geen afscherming langs de tuinen en het openbare groen grenzend aan de bollenvelden. Ik ben van mening dat bovengenoemd voorschrift nog niet goed is overgenomen in het omgevingsplan dan wel vergunning. Ik ben van mening dat als de gemeente dit niet als een dwingend voorschrift opneemt er niks mee zal gebeuren. In mijn ogen laat de gemeente het dan na om voor haar nieuwe inwoners te zorgen en daardoor gezondheidsschade te voorkomen.

Ik ben verbaasd dat dit voorschrift niet geldt voor de 1B, 1A, 8A en 8B. Dit heeft volgens mij te maken met de wijze waarop Buro SRO (bijlage 11) haar advies heeft gemaakt. Misschien dat het onderstaande beeld wel duidelijk maakt dat men (buro SRO) moet kijken naar de specifieke situatie en niet moet uitgaan van algemeenheden en jurisprudentie om de blootstelling te berekenen (zie als voorbeeld onderstaande foto waar de spuitarm tot bijna in de projectlocatie in hangt). Er wordt tevens gezegd dat men pas in de maand april begint met spuiten. Dat klopt zeker niet. Vandaag (6 feb 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. Ik ben van mening dat u dit niet kunt 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. Ik ben van mening dat u als overheid de toekomstige bewoners moet informeren over de bestaande gezondheidsrisico's. Ik ben tevens van mening dat het advies van Buro SRO moet worden aangepast en dat men moet uitgaan van de specifieke lokale situatie. Ik ben van mening dat 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.



Stikstofuitstoot

In het plan is een uitvoerige berekening gemaakt over de effecten van het project op de stikstofuitstoot. Er wordt geconcludeerd dat er geen effecten zijn. Ik heb hier vragen bij want ik mis de onderbouwing van enkele belangrijke aannames / gegevens. 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. Ik 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. Ik ben van mening dat het niet zo kan 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.

Tot slot

Ik wil u bedanken voor de gelegenheid om een zienswijze te kunnen indienen. Ik hoop dat deze gaan bijdragen aan een beter omgevingsplan en vergunning.

Met vriendelijke groet,