

KENNEMERLAND BEHEER BV

bouw- en exploitatiemaatschappij

Gemeente Hillegom
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 32
2180 AA HILLEGOM

Haarlem, 10 november 2017

Betreft: Zienswijze ontwerp Omgevingsvisie 'Heerlijk Hillegom'

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Inleiding

Met interesse heeft Kennemerland Beheer kennisgenomen van de door het College van Burgemeester & Wethouders van Hillegom voorgelegde ontwerp Omgevingsvisie 'Heerlijk Hillegom' van september jl. Sinds 2003 is Kennemerland Beheer eigenaar van delen van de Zanderij. Door de aankoop van gronden van woningcorporaties Stek & de Key in 2016/17 is zij nu eigenaar van het totale gebied van ca. 30 ha. Gegeven deze positie in Hillegom maakt zij graag van de gelegenheid gebruik om te reageren op de Omgevingsvisie. Deze hebben wij hieronder voor u uiteengezet.

Veranderende wereld met grote opgaven

Het College signaleert dat de wereld in een razendsnel tempo verandert en dat plannen maken voor een periode van 10 jaar daardoor niet meer werkt. De Omgevingsvisie is dan ook geen eindbeeld maar een stip op de horizon. Het is volgens het College 'een instrument van de gemeente om samen te werken aan de duurzame toekomst van Hillegom'. Het College wil ook na vaststelling een permanente dialoog met de samenleving houden.

Duurzaamheid staat daarbij voor een gezamenlijke zorg voor planeet, welvaart en welzijn. Niet iets dat 'daar' en 'dan' gebeurt maar 'hier' en 'nu'. Het College beschrijft in de Omgevingsvisie landelijke trends en uitdagingen zoals vergrijzing, gezinsverdunding, schaalvergroting en klimaatproblematiek, maar ook bereikbaarheid en verbanden tussen infrastructuur, woningmarkt en bollensector. Duurzaamheid is bovendien het overkoepelend leidend principe voor de Omgevingsvisie. Het College wil dat Hillegom in 2030 energieneutraal is en in 2050 klimaatneutraal. De portefeuillehouder spreekt in het voorwoord van een 'stille revolutie in Hillegom', een toekomst van Hillegom die nauw verbonden is met ontwikkelingen in de wereld, Europa, Nederland en de Regio.

Kennemerland Beheer waardeert de insteek van het College om de ontwikkelingen in Hillegom in een breder perspectief te zien. Onderwerpen als duurzaamheid, bereikbaarheid, economie en volkshuisvesting kunnen nu eenmaal niet alleen vanuit lokaal perspectief worden gezien. Tegelijkertijd zullen fysieke maatregelen beslag leggen op de lokale ruimte: Duurzaamheid zorgt voor een compleet ander landschap, bereikbaarheid omgezet in wegen gaan door polders en woningbouw wordt gerealiseerd op plekken waar nu of groen aanwezig is of waar landbouw wordt bedreven.

KENNEMERLAND BEHEER BV

bouw- en exploitatiemaatschappij

De opvatting van een aantal jaren geleden dat 'Nederland af zou zijn' is resoluut achterhaald door de urgentie van de energietransitie, volkshuisvesting en bereikbaarheid. Deze uitdagingen staan hoog op de nationale, regionale politieke agenda's getuige het onlangs afgesloten Regeerakkoord, maar ook gezien de inspanningen van het College van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland om de woningbouwproductie te verhogen.

Onderzoek toekomst Zanderij

Met deze uitdagingen in het achterhoofd is Kennemerland Beheer een onderzoek gestart naar de toekomstmogelijkheden van de Zanderijpolder. De polder is momenteel in agrarisch gebruik voor de bollenteelt, maar de verwachting is dat de Zanderij, als stedelijke enclave, strategisch gelegen ten opzichte van stadscentrum en NS-station, op termijn een ander gebruik zal krijgen. Kennemerland Beheer stelt zichzelf de vraag welke kansen een integrale ontwikkeling van de Zanderijpolder de gemeente Hillegom en de regio in dat geval biedt. Daartoe is een groot aantal gesprekken gevoerd met omwonenden, het bedrijfsleven, overheden en belangenorganisaties en zijn door vakkundige externe adviesbureaus onderzoeken uitgevoerd.

Verschillende keren hebben wij het College schriftelijk op de hoogte gesteld van onze onderzoeken en van de tussentijdse onderzoeksresultaten. Onze correspondentie gericht aan het College is als bijlage aan onze zienswijze toegevoegd. De vragen die gesteld worden in de brieven maken integraal onderdeel uit van onze zienswijze. Overigens is de correspondentie ook te raadplegen op <https://hillegomdezanderijcommunity.ning.com>, het online platform dat wij hebben opengesteld om inwoners van Hillegom en andere geïnteresseerden breed te informeren.

Belang productie bollenteelt neemt af

Kennemerland Beheer verwacht dat het toekomstig gebruik van de Zanderijpolder anders zal zijn dan het huidige gebruik als bollenteeltgebied. Het belang van de bollenteelt in Hillegom en de regio is de afgelopen periode veranderd. De teelt levert nog maar 15% van het bbp van de streek. Een andere sector, de zorg, levert een veel grotere toevoeging. Alleen is er voor de zorgverleners in deze regio geen passende woonruimte beschikbaar. Ook in de Economische Agenda Duin- en Bollenstreek wordt de zorg uitgesproken dat het banenverlies in het mbo-segment sneller oploopt terwijl in de dragende sectoren geen of weinig groei is. Er is volgens de Agenda sprake van een onbenut potentieel voor wat betreft de suburbane economie: persoonlijke dienstverlening, zorg en kennis. Om dat potentieel te benutten zullen de condities voor ruimte (o.a. huisvesting) bereikbaarheid, opleidingen en innovaties moeten worden verbeterd.

De productie van de teelt is grotendeels verplaatst naar Noord-Holland Noord en de Flevopolders, waar onder gunstigere omstandigheden wordt geteeld. Stond voorheen de productie van bloembollen centraal, nu is de Bollenstreek met name de plek waar de handel, bewerking en opslag van bloembollen plaatsvindt, zoals door het College ook wordt vermeld in de Omgevingsvisie.

In een brief van 22 okt 2012 van de Stichting bedrijfsleven Greenport Duin- en Bollenstreek aan Gedeputeerde Post van de provincie Noord-Holland inzake de Duinpolderweg wordt gesteld dat nog maar 8% van het productieareaal in Nederland in de Duin- en Bollenstreek zit maar dat 70% van de wereldhandel fysiek door de Bollenstreek gaat om te worden gespoeld en verpakt. Voor deze handels- en bewerkingsfunctie is het niet noodzakelijk een groot beslag op de ruimte te leggen voor de productiefunctie die haar weg naar andere delen van Nederland heeft gevonden.

Dat het areaal bollenteelt in de bollenstreek de afgelopen jaren gelijk gebleven is komt hoofdzakelijk door het bestaan van het Pact van Teylingen en daarvan afgeleid het conserverend provinciaal, regionaal en lokaal beleid dat een slot op de ruimte en daarmee de economische dynamiek legt. Door de ruime mogelijkheden van wisselteelt worden op de Zanderij gewassen geteeld die weinig tot niets van doen hebben met zogeheten 1^e klas bollenteelt areaal. Het gebied de Zanderij is daarmee een doorsnee open gebied geworden waar gewassen geteeld worden die niet rechtstreeks gekoppeld zijn aan de geroemde kwaliteit van de bodem.

Kleinschaligheid geen toekomst

Het College geeft in de Omgevingsvisie aan dat de toekomstige ontwikkelingen van de bollensector gepaard zullen gaan met herstructurering en schaalvergroting. In het bijzonder door de steeds beperktere ontsluitingsmogelijkheden van de Zanderij voor bollenteelt en de aan grenzen gebonden opschalingsmogelijkheden is de locatie Zanderij voor de toekomst van de bollensector van minder belang. Vertegenwoordigers van de sector hebben zich daar ook over uitgesproken tijdens bijeenkomsten van de Omgevingsvisie die door het College zijn georganiseerd. Omwonenden beginnen, zo hoort Kennemerland Beheer terug uit de gesprekken, ook steeds meer moeite te krijgen met de zeer verkeersonveilige situatie die ontstaat doordat steeds grotere landbouwvoertuigen de Zanderij, die ingesloten is door woonlinten, inrijden.

Voorwaarden biologische bollenteelt ontbreken

Het College onderschrijft de 'ambitie plantgezondheid 2030' van LTO en breidt dat uit met de doelstelling dat de teelt in Hillegom in 2030 100% biologisch is en de gemeente daarbij de benodigde schaalvergroting en intensivering en herstructurering faciliteert die noodzakelijk is voor een rendabele bedrijfsvoering. Uit een factsheet van Bionext, verbindende partij in biologische sector, van december 2016 (als bijlage bijgevoegd) blijkt dat het areaal biologische bollenteelt in Nederland nog zeer beperkt is tot 10 telers die gezamenlijk slechts 30 ha grond in gebruik hebben (Vgl. er wordt in NL op 22.000 ha bollen geteeld). Uit een contact met Bionext blijkt dat Biologische bollenteelt moeizaam van de grond komt. Er bestaan geen dwingende, door de overheid gestelde kwantitatieve doelstelling en stimuleringsubsidies die voorheen bestonden zijn afgeschaft. Voor de omslag naar Biologische bollenteelt dienen Bollentelers de gronden twee jaar uit de productie te houden voordat alleen gestart kan worden met biologisch telen. Volgens Bionext maakt een beweging richting biologische bollenteelt alleen kans als dat gepaard gaat met een door de overheid/gemeente uitgewerkt plan van aanpak, waarmee die omstandigheden worden gecreëerd die de afzet van biologische bollen garanderen.

Het College verwacht dat biologische bollenteelt ook direct een positief effect heeft op landschap, water, natuur, toerisme en energiebesparing. Kennemerland Beheer twijfelt er ernstig aan of het College de doelstelling van biologische bollenteelt in Hillegom kan behalen maar is ook benieuwd hoe uw Raad hier tegenaan kijkt.

Volksgesondheid en bollenteelt worden onderzocht

Ongetwijfeld is uw Raad ook bekend met het Onderzoek Bestrijdingsmiddelen en Omwonenden dat door het RIVM wordt uitgevoerd op advies van de Gezondheidsraad in opdracht van het Ministerie van I&W (voorheen I&M) (www.rivm.nl/Documenten_en_publicaties/Algemeen_Actueel/Nieuwsberichten/2015/Onderzoek_Bestrijdingsmiddelen_en_Omwonenden_begint_bij_bollenteelt). Aanleiding voor het onderzoek zijn gezondheidsklachten van omwonenden. Het is onduidelijk in welke mate de omwonenden worden blootgesteld aan bestrijdingsmiddelen. Het onderzoek start bij omwonenden rond de bollenvelden. Eind 2018 worden de onderzoeksresultaten gepubliceerd. De uitkomsten zijn van groot belang voor de inwoners van Hillegom. Het is daarom wat te rooskleurig om bij voorbaat de bollengebieden als een 'duurzame Bloementuin' af te schilderen zoals het College doet. Vooral omdat het College op basis van GGD-onderzoek zelf al constateert dat de volksgezondheid in Hillegom onder druk staat doordat mensen bij drukke wegen en industrieterreinen wonen.

Locatie Zanderij minder oorspronkelijk door toegestane verstedelijking

Doordat achter de oorspronkelijke bebouwingslinten recent nieuwe woningbouw heeft plaatsgevonden (Klaproos en Hofduynlaan) op plekken waar voorheen cultuurhistorisch waardevolle bollenschuren stonden is het oorspronkelijk karakter van dunne lintbebouwing van de Zanderijpolder aangetast. Verder zijn verschillende sportaccommodaties gelegen in de Zanderij polder, waardoor het een meer stedelijk karakter kent. Aan de oostzijde is een parkachtige ontwikkeling toegestaan, waardoor de beleving van de polder aan de randen zeer beperkt wordt.

Inwoners Hillegom hebben voorkeur voor locatie Zanderij

Gezien de locatie en achtergrond van de Zanderij voelen veel Hillegommers een verbondenheid met dit gebied. Om de vinger te leggen op dit sentiment heeft Kennemerland Beheer onderzoeksbureau Totta gevraagd om een draagvlak onderzoek te doen onder bewoners van Hillegom. 755 huishoudens van de 11.000 aangeschreven huishoudens uit Hillegom hebben deelgenomen aan een enquête. Daarmee is de representativiteitsgraad behaald. Een belangrijke conclusie is dat het merendeel van deze Hillegomse respondenten sterk voorstander is van meer woningbouw in hun gemeente. Belangrijker nog, een meerderheid geeft aan dat de locatie Zanderij de voorkeur heeft boven de locatie Pastoorslaan die door het College als reservelocatie is aangegeven in de Omgevingsvisie.

Ontsluiting Locatie Zanderij leidt tot verlichting bestaande infrastructuur

Een ontsluiting door de Zanderij, waarmee een toekomstige woonwijk ontsloten wordt, kan tevens gebruikt worden als een directe en verkeersveilige doorsteek voor fiets- en wandelverkeer richting het station. Zowel de bewoners aan de Wilhelminalaan als aan de Stationsweg kunnen daarvan profiteren, zo is onderzocht door ingenieursbureau Goudappel Coffeng. Het College heeft op de kaart van de Omgevingsvisie een groen gestippelde pijl aangegeven waarlangs langzaamverkeerverbindingen tussen centrum, woonwijken en station worden versterkt. De wijze waarop dit concreet uitgevoerd wordt, is niet toegelicht in de Omgevingsvisie. Het onttrekken van bollengrond om een langzaamverkeerverbinding aan te leggen is echter in het verleden helaas onmogelijk gebleken door het Pact van Teylingen. Kennemerland Beheer ziet weliswaar kansen om de fiets- en wandelverbindingen te realiseren in de Zanderij als onderdeel van een integrale gebiedsontwikkeling en gaat daarover graag in gesprek met de gemeente.

Ligging Hillegom midden in Holland

Hillegom is goed bereikbaar per trein en zodoende onderdeel van het Stedenbaanconcept. Mainport Schiphol ligt dichtbij, zonder dat hinder van Schiphol wordt ervaren. Het College positioneert Hillegom als 'gelegen midden in Holland'. Hillegom is volgens het College nadrukkelijk onderdeel uit van de economische dynamiek van de MRA Regio en het netwerk van de zuidelijke Randstad. De ligging op de grens van Noord- en Zuid-Holland is alleen van administratief belang. Economische processen trekken zich niets aan van grenzen. Het heeft daardoor geen enkele zin om een aparte positie in te nemen als regio, laat staan als gemeente Hillegom. Sterker nog, het bedrijfsleven uit de Bollenstreek heeft recent nog gewaarschuwd voor het 'indutten van de streek' als gevolg van het economisch achterblijven van de regio. Ook het College vindt het van belang dat een goed winkelaanbod blijft bestaan. Dit gaat echter niet vanzelf, om de huidige voorzieningen in Hillegom in stand te houden, zal er meer dynamiek in de gemeente moeten komen. Ontwikkeling van de Zanderij kan hier een waardevolle bijdrage aan leveren. In dat verband noemt Kennemerland Beheer ook de herontwikkeling van de Draka op termijn in combinatie met ontwikkeling van de Zanderij.

Marktregio woningbouw Hillegom

De vraag naar woningen in Hillegom is groot en dit zal de komende jaren zo blijven zegt het College. Het College geeft aan dat er veel potentiële woningbouwlocaties zijn, veelal binnen bestaand stedelijk gebied, maar dat inbreiding niet ten koste mag gaan van eigen groen en leefbaarheid. De STEC-groep heeft geconstateerd dat de marktregio van Hillegom afwijkt van de bestuurlijke regio Holland Rijnland, sub regio Noord. Nog niet de helft van de alle in Hillegom gevestigde personen komt uit Hillegom. Er zijn sterke verhuisrelaties met gemeenten als Haarlemmermeer, Lisse, Haarlem en Amsterdam. Door de groei in de periode 2017-2027 is er sprake van een additionele behoefte van maar liefst 5.485 woningen. Doordat de bovenregionale vraag niet wordt meegenomen in de bestaande woningmarktonderzoeken dreigt deze behoefte totaal buiten beeld te raken. Vast staat dat de woningbouwproductie in de regio ver achter blijft bij de geraamde behoefte. Wordt de bovenregionale behoefte aan de cijfers toegevoegd dan zal de regio ver achterblijven in haar taak om voldoende woningen te bouwen.

Een reactie van Kennemerland Beheer op de recente RWA regio Holland Rijnland vormt onderdeel van de onderhavige zienswijze, maar zal later nagestuurd worden.

Het College doet een poging om de zogenaamde Greenportwoningen in de Omgevingsvisie te promoten. De Greenportwoningen vormen een financieringsbron voor de werkzaamheden van de GOM. De Greenportwoning komt in de praktijk niet goed van de grond. Een geclusterde Greenportwoningwijk is financieel niet alleen onaantrekkelijk voor ontwikkelende partijen, maar het creëert ook een woonwijk met een zeer eenzijdige differentiatie terwijl juist de vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen binnen Hillegom zo van belang geacht wordt, in verband hiermee verwijzen wij naar de eigen Hillegomse woonvisie opgesteld door Companen.

Duurzaamheidsuitdaging duurzame bloementuin

Energieneutraliteit in 2030. Het College vindt dit een uitermate belangrijke zaak. In de duurzame bloementuin worden volop mogelijkheden gegeven om een bijdrage te leveren aan duurzaamheid. Zo stimuleert het College het tijdelijk inzetten van percelen bollenland als zonneakker. Omdat Kennemerland Beheer, zoals reeds aangegeven, de toekomst van de duurzame bollenteelt in twijfel trekt, wordt er graag meegedacht over daadwerkelijk duurzame plannen. Zo zou in de Zanderij een zonneakker kunnen ontstaan van 30 ha groot met een geïnstalleerd productievermogen van ruim 20 Megawatt, voldoende om 5700 huishoudens te voorzien van duurzaam opgewekte energie. Dit is ca 60% van het aantal huishoudens in Hillegom. Daarmee levert het een grote bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen van het College. De randen van het zonnepark kunnen landschappelijk ingepast worden, zodat de panelen van ca 1,50 meter hoog aan het zicht onttrokken worden van aanwonenden. Aangezien grote delen van de Zanderij worden afgegrensd door sloten kunnen hoge hekwerken wellicht achterwege blijven in het geval verzekeringsmaatschappij dit niet als verplichte maatregel voorschrijven. Na 25 jaar is de grond weer beschikbaar voor het gebruik dat op dat moment gewenst is. In de bijlage is een legplan van de zonneakker opgenomen. Indien het klopt dat ook uw raad het tijdelijk gebruik van bollengebied voor zonneakkers ziet als bovenomschreven dan verkennen wij graag met de gemeente een concreet plan hiervoor.

Realiteit vraagt trendbreuk regelgeving

Het College wil Hillegom en de regio naar een hoger plan tillen, maar gaat aan een belangrijk aspect voorbij, de realiseerbaarheid van de Omgevingsvisie. Het College verwijst naar uitvoeringskaders, maar voor grote verandering op het gebied van duurzaamheid en woningbouw is het van cruciaal belang om naar het onderliggende beleid te kijken en niet te vertrouwen op een goede afloop. Door het ontbreken van een sterke sector met toekomstperspectief die krachtig genoeg is om het landschap te dragen, is de opgebouwde regelgeving door het Pact van Teylingen, de ISG en de GOM geworden tot een sectoraal landschapsbeschermingsbeleid. Het bollengebied, inclusief de Zanderij is feitelijk op slot gezet en de vraag is of het College door het in stand houden van dit extreem conserverende beleidshuis in staat is om de Omgevingsvisie uit te voeren dan wel uitgevoerd te krijgen.

KENNERLAND BEHEER BV

bouw- en exploitatiemaatschappij

Het College doet wel een aanzet door in de Omgevingsvisie te stellen dat het belangrijker is om via instrumenten sturing te geven op de belangrijke doelen voor de maatschappij "het is niet meer alleen een zaak dat de inrichting van de ruimte ordelijk en volgens van tevoren vastgestelde kaders verloopt" aldus het College. Desondanks wordt het in het beton gegoten ruimtelijk beleid als uitgangspunt gekozen. Het College gaat ondanks de goede bedoelingen en plannen hiermee mogelijk toch de mist in.

Kennemerland Beheer is benieuwd naar de visie van uw gemeenteraad hierop.

Hoe verder?

Kennemerland Beheer is verheugd om nu de mogelijkheid te hebben hun zienswijze te kunnen voorleggen aan het College. Eerder zijn er verschillende handreikingen gedaan richting het College. Voorbeeld hiervan is het aanbod om met het door de minister ingestelde O-team via een ontwerpend onderzoek de kansen in de Zanderij te onderzoeken. Helaas heeft het College dit aanbod afgeslagen, waardoor Kennemerland Beheer zelf de regie heeft moeten nemen in het proces. Het College is vanaf dat moment het gesprek met Kennemerland Beheer uit de weg gegaan. Van een echte dialoog, van echte integraliteit, van echte participatie, zoals bedoeld in de nieuwe Omgevingswet en waar het College in de Omgevingsvisie prat op gaat is zodoende in de beleving van Kennemerland Beheer helaas geen sprake.

Kennemerland Beheer gaat verder met onderzoeken van een invulling van de Zanderij die voor Hillegom en omgeving meerwaarde oplevert. Wij hopen dan ook dat het College met de Omgevingsvisie in de hand bereid is om alsnog met Kennemerland Beheer hierover verder in gesprek te komen.

Wij verzoeken uw raad met het vaststellen van de Omgevingsvisie nadrukkelijk rekening te houden met onze Zienswijze en zien een reactie graag tegemoet.

Hoogachtend en met vriendelijke groeten,



Gideon Kwint
Algemeen directeur
Kennemerland Beheer BV

KENNEMERLAND BEHEER BV

bouw- en exploitatiemaatschappij

NB. Volledigheidshalve vermelden wij dat, aangezien de provincie Zuid-Holland meer regie op woningbouw wil, wij onze zienswijze ook in afschrift naar het College van Gedeputeerde Staten en naar de leden van Provinciale Staten van Zuid-Holland versturen. Verder sturen wij een afschrift naar GS en PS van Noord-Holland, naar de ministeries van BZK en I&W, naar NVB, Bouwend Nederland, NVM, EIB, Holland Rijnland, het MRA-bureau, evenals naar het georganiseerd bedrijfsleven in de Duin- en Bollenstreek en naar lokale ondernemersverenigingen.

Lijst met bijlagen onderdeel uitmakend van zienswijze Kennemerland Beheer ontwerp Omgevingsvisie Hillegom september 2017:

Brieven:

- Brief 9 nov 2016 O-team 'tussen spoor en kern in Hillegom'
- Brief 11 nov 2016 verzoek deelname proces O-team
- Brief 11 april 2017 inzake bewonersavond Omgevingsvisie
- Brief 21 april 2017 inzake onderzoek Goudappel Coffeng kansen ontsluiting
- Brief 3 mei 2017 draagvlakonderzoek Totta
- Brief 15 juni 2017 inzake onderzoek Stec Groep woningbouwbehoefte
- Brief 14 juli 2017 openstaande vragen

Rapporten:

- Verkeersanalyse Zanderij Hillegom Goudappel Coffeng 14 april 2017
- Draagvlakonderzoek Totta april 2017
- Pre-check De Zanderij Stec Groep juni 2017
- QuickScan ecologie Zanderij te Hillegom 2 augustus 2017
- Legplan Zonneakker Zanderij okt 2017

Overig:

- Factsheet Bionext 1 december 2016