

GEMEENTE HILLEGOM

Nota van Zienswijzen BESTEMMINGSPLAN KWEKERIJ VEELZORG HILLEGOM

Datum : 24 maart 2016

Versie : 03

Auteurs : mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN.....	5
2.1 Reclamant 1	5
2.2 Reclamant 2	15
3. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN.....	19
3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijze	19
3.2 Ambtshalve aanpassingen	19
Bijlage NAW gegevens ingekomen zienswijzen	20

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kwekerij Veelzorg Hillegom' heeft gedurende 6 weken vanaf 23 december 2015 tot en met 2 februari 2016 in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode is door 2 reclamanten een zienswijze ingediend.


In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit enkele ambtelijke wijzigingen.

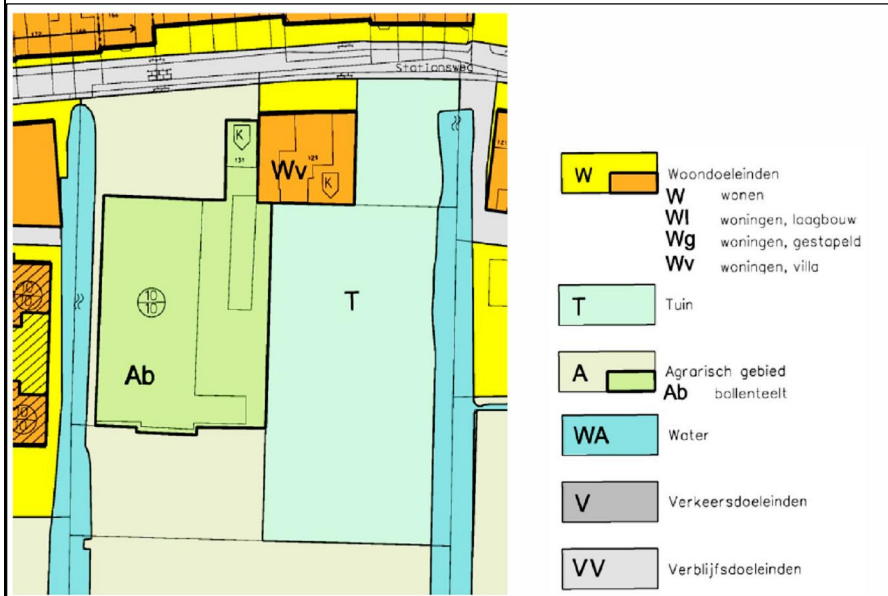
2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

<i>Zienswijze:</i>	<p>Reclamant is van mening dat het goed is dat er initiatieven worden ondernomen. Echter, de geplande hoeveelheid wooneenheden rechtvaardigt volgens reclamant niet het gebruik van eerste klas bollengrond buiten het huidige plangebied. Het plan is volgens reclamant in strijd is met het vastgesteld beleid. In het plan wordt onvoldoende aangegeven en gemotiveerd waarom verruiming van het plangebied ten koste van bollengrond nodig zou zijn.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>Wij waarderen de zorg voor de bollencultuur en het bollenlandschap die uit de zienswijze spreekt. Die gedeelde zorg is ook de motor geweest voor deze herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg. De voormalige eigenaar, wijlen de heer Arent Veldhuijzen van Zanten, wilde deze voor de bollencultuur waardevolle locatie en opstallen niet verloren laten gaan, en heeft daarom het initiatief genomen voor het behoud van de locatie.</i></p> <p><i>Voor een nieuwe moderne bollenbedrijfsvoering zijn de opstallen en de locatie niet meer geschikt. Daarom moest worden omgezien naar een andere mogelijkheid om de opstallen en het karakteristieke terrein te behouden. Simpel restaureren en behouden is financieel niet haalbaar. Daarvoor is restauratie en met name het onderhoud en beheer veel te duur. Een nieuw gebruik van de oude gebouwen als museum biedt onvoldoende financiële armslag om het onderhoud en beheer te bekostigen. Bovendien is er al een bollenmuseum in het nabijgelegen Lisse (De Zwarte Tulp).</i></p> <p><i>De heer Veldhuijzen van Zanten heeft BOEi, als specialist op dit terrein, gevraagd om een financieel haalbaar plan te ontwikkelen voor het behoud van Kwekerij Veelzorg. In goed overleg tussen de familie Veldhuijzen van Zanten, BOEi en de gemeente Hillegom is het plan voor de onderhavige herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg opgesteld. Daarbij is de beperkte woningbouw nodig om de restauratie en het behoud van de waardevolle gebouwen te kunnen bekostigen.</i></p> <p><i>Daar komt bij dat het plan niet ten koste gaat van bollengrond. De gronden van blok G zijn al lang niet meer als bollengrond in gebruik, maar altijd onderdeel geweest van de tuin van Villa Vredehof (het oostelijke deel) en de toegang vanaf het bedrijfsterrein naar het bollenland (het westelijke deel).</i></p> <p><i>Ter illustratie daarvan is hierna een oude luchtfoto's van google-earth opgenomen, waarop zichtbaar is dat de gronden van blok G als tuin en toegang (en niet als bollengrond) in gebruik zijn.</i></p>

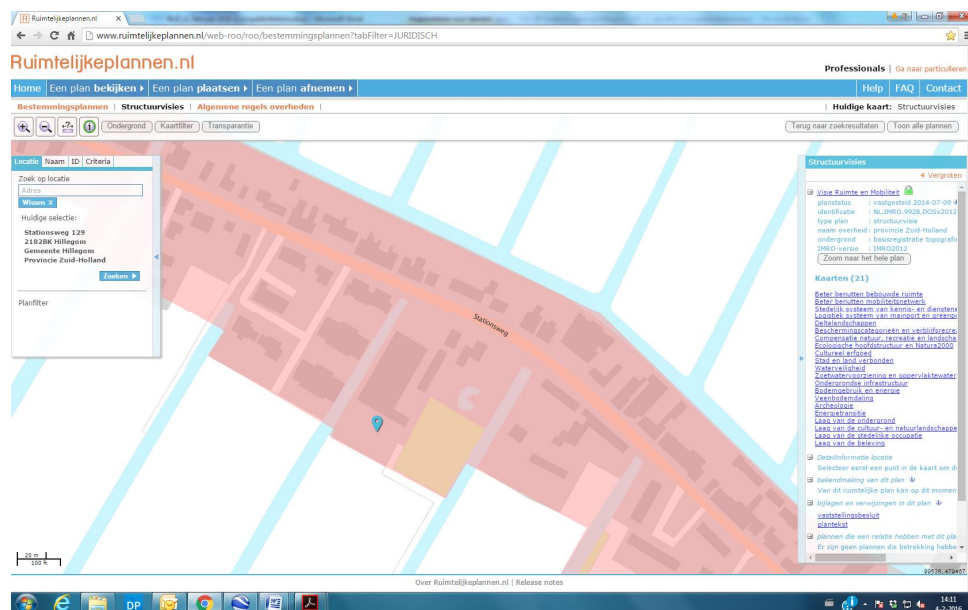
	 <p><i>Situatie in 2013 (Bron: Google-earth).</i></p>
<p><i>Conclusie:</i></p>	<p><i>De zienswijze geeft op deze punten geen aanleiding om het plan aan te passen.</i></p>
<p><i>Zienswijze:</i></p>	<p>Reclamant maakt de volgende opmerkingen op de toelichting van het ontwerpplan.</p> <p>1. Het plan zoals voorligt is onwenselijk</p> <p>Ten opzichte van het huidige, vigerende bestemmingsplan gaat het nieuwe, bovenstaande bestemmingsplan aan de zuidzijde ruim 20 meter over de contouren/grenzen van het huidige bestemmingsplan heen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hier blok G bedacht, zoals onder andere vermeld op blz. 20.</p> <p>Over de gehele lengte van 100 meter west-oost gerekend, gaat het dan in totaal om ruim 2000 m³ bollen grond die onttrokken wordt aan het bollenareaal.</p> <p>Ik acht deze afname een slechte zaak voor het bollenareaal in de Bollenstreek en tegenstrijdig aan eerder vastgesteld beleid door de verschillende overheden.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p><i>Hiervoor is al aangegeven dat de gronden van blok G niet als bollen gronden in gebruik waren maar als tuin en toegang naar het bollenland. Er gaat geen bollen grond verloren als gevolg van de onderhavige plannen.</i></p> <p><i>Ook in het geldende bestemmingsplan 'Zanderij' uit 2007 is een groot deel</i></p>

van de gronden al aangewezen als tuin bij Villa Vredenhof. De resterende gronden hebben weliswaar een agrarische bestemming, maar zijn door hun ligging (ingeklemd door de tuin van Villa Vredenhof, de zanderijsloot en de oostwest-sloot achter de tuin en het bedrijfsperceel) niet courant als bollegrond.



Uitsnede verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan Zanderijq

Daar komt bij dat de gronden in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit al zijn aangewezen als bebouwde ruimte (en niet als bollengrond), die volgens het provinciale beleid beter moet worden benut.



Schermafdruk: bebouwde ruimte volgens provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

	<p><i>Het plan voor de herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg voorziet nu juist in een betere benutting van deze bestaande bebouwde ruimte. Door met de herontwikkeling binnen deze bestaande bebouwde ruimte te blijven wordt het buitengebied gespaard en sluit het plan naadloos aan op het provinciale beleid.</i></p>
<i>Conclusie:</i>	<p><i>De zienswijze geeft op deze punten geen aanleiding om het plan aan te passen.</i></p>
<i>Zienswijze:</i>	<p>Reclamant maakt de volgende opmerkingen op de toelichting van het ontwerpplan.</p> <p>2. Er staan onduidelijkheden, contradicties en onjuistheden in het plan</p> <ul style="list-style-type: none"> • In de toelichting staat op pagina 20 nog dat blok G wonen betreft, op blz. 54 staat het blok G als winnen (groen gearceerde gedeelte) terwijl het daar gaat om zes vrijstaande woningen. De Legenda zegt: geel is wonen. • Op blz. 18 staat: Merder voorziet het plan in het behoud van doorzicht naar het achtergelegen bollenland over de Zanderijsloten en via de entree en centrale ontsluitingsweg, met zicht op de oude bollenschuur en een open achterkant richting bollenvelden Dit kan wel zijn voor degenen die op die plek staan of daar gaan wonen, maar vanaf vele andere zichtpunten aan de andere zijden van de Zanderij (zoals bijvoorbeeld de Tweede Loosterweg of de Wilhelminalaan) komt het over als een vooruitspringende bouwmassa die deels ook het zicht op het op Veelzorg aanwezige bos ontnemt. Dat is een vermindering van de kwaliteit van hetzelfde gebied. • Blz. 35 Fragment verbeelding 2015 blz.: beide tekeningen lopen op een verwarrende manier in elkaar over. De winkelhaak links van het blok op de rechttekening suggereert dat al bebouwing aanwezig is of gepland is terwijl het juist blok G is dat verder het bollenland in zal springen. Het bebouwingslint aan de zijde van het bollenland verlies zo in belangrijke mate aan kwaliteit. Dat zorgt ook in de toekomst voor ongewenste precedentes bij andere bouwinitiatieven. Immers, in een volgend plan kan dan ook weer verder het bollenland in gebouwd worden. • Wat betreft 4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied. Het inventariserend veldonderzoek is onvolledig door niet het nieuwe plangebied als uitgangspunt te nemen maar het oude (pagina 65 afbeelding 21) En de oude plangrens wordt bovendien aangegeven in plaats van de nieuwe bestemmingsplan waarbij die plangrens veel ruimer is. Omdat het plangebied groter is dan het onderzoeksgebied is het onderzoek onvolledig en onvoldoende.
<i>Reactie gemeente:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Het kaartje op pagina 20 is een afbeelding van de bestemmingsplankaart met daarop de beoogde toekomstige situatie. Daarin zijn de gronden inderdaad aangewezen voor wonen (geel). Het kaartje op pagina 54 is een figuur van de bestaande situatie (waarin nog geen woningen zijn</i>

gebouwd).

- *De aangehaalde tekst gaat inderdaad over doorzichten vanaf het bestaande bebouwingslint naar het achtergelegen bollenland. Vanaf de andere zijden zoals de Wilhelminalaan en de 2^{de} Loosterweg is de afstand zo groot dat niet meer waarneembaar is of de beoogde woningen vooruitspringen of op gelijke hoogte liggen met andere bebouwing. De afstand tot de Wilhelminalaan bedraagt meer dan 600 meter en de afstand tot de 2^{de} Loosterweg bedraagt meer dan 350 meter. Op dergelijke afstanden is de bebouwing waarneembaar als bebouwing in het lint langs de Stationsweg.*



Zicht vanaf de Wilhelminalaan. (Bron: Google-street view).

Wat betreft het aangehaalde bos, dat is de tuin bij de Villa Vredehof. Het zicht op deze achtertuin wordt vervangen door het zicht op de achtertuinen van de nieuwe woningen. Deze achtertuinen zullen bovendien landschappelijk worden ingepast met een karakteristieke haag die voor behoud van kwaliteit moet zorgen.

- *De kaartfragmenten op pagina 35 vormen een illustratie van de bijbehorende tekst en moeten ook in combinatie met die tekst gelezen worden. Het zijn 2 bestemmingsplankaartjes die de beoogde toekomstige situatie (met blok G) weergeven. Door ze naast elkaar te zetten, kunnen ze goed worden vergeleken.*



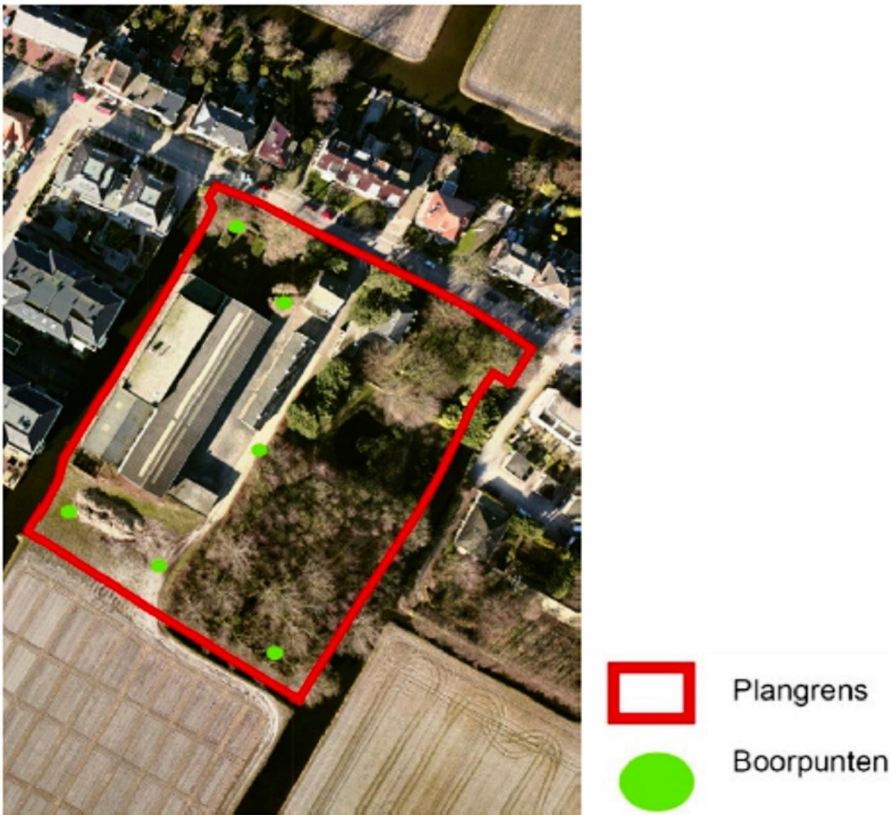
Fragment: Verbeelding concept 2012.

Fragment: Verbeelding 2015.

De bebouwing blijft binnen het 'Bestaand Stads- en Dorpsgebied' (voorheen provinciale rode contour) en steekt ook niet verder het bollenland in dan de bestaande tuin bij Villa Vredehof. Het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid.

Buiten het 'Bestaand Stads- en Dorpsgebied' is geen stedelijke bebouwing toegestaan. Voor precedentwerking behoeft niet te worden gevreesd.

- *In paragraaf 4.2.10 is een kaartje met de plangrens en de boorpunten van het booronderzoek opgenomen. Daaruit blijkt duidelijk dat het gehele plangebied door boorpunten is gedekt. De verwijzing naar het oude plangebied gaat niet over het plangebied van het geldende bestemmingsplan uit 2007, maar om een eerder concept van het onderhavige bestemmingsplan uit 2012. Het archeologische onderzoek uit 2012 dekt het gehele plangebied en is daarmee volledig en voldoende.*

	 <p><i>Figuur met plangrens en boorpunten zoals opgenomen in het bestemmingsplan.</i></p>
<p><i>Conclusie:</i></p>	<p><i>De zienswijze geeft op deze punten geen aanleiding om het plan aan te passen.</i></p>
<p><i>Zienswijze:</i></p>	<p>3. Punten 1 en 2 tonen aan dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met beleidsuitgangspunten van de diverse overheden Reclamant verwijst daartoe naar de onderstreepte gedeelten in de onderstaande tekst behorend bij het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>3.3 Regionaal beleid 3.2.1 In de visie is Hillegom en de omgeving aangewezen als bollenlandschap als onderdeel van het kustlandschap. Het bollenlandschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de (restanten van) landgoederen en oude duinen. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones. <u>De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur.</u> Mede door intensivering van de bollenteelt raakt het gebied daarmee steeds verder versnipperd. <u>Het zicht op de bollenvelden wordt door bebouwing steeds meer beperkt.</u> Dit</p>

	<p>betekent dat een ontwikkeling bijdraagt aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek in deze structuur ligt en toekomstbestendig is. <u>Opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur.</u></p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p><i>De herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg maakt juist deel uit van het samenhangende en herkenbare bebouwingslint langs de Stationsweg. Door binnen het 'Bestaand Stads- en Dorpsgebied' (voorheen provinciale contour) te blijven wordt een versnippering van het bollengebied voorkomen. Het bestaande bebouwingslint wordt zelfs versterkt door een leegstaande en gedateerde locatie nieuw leven in te blazen, en met behoud van historische waarden in te spelen op het straatbeeld langs de Stationsweg, een historisch 'binnenplein' en een landschappelijk ingepaste overgang naar het bollenlandschap.</i></p> <p><i>In het plan worden de bestaande doorzichten naar het achterliggende bollenlandschap gerespecteerd.</i></p> <p><i>Juist met deze keuze voor het behoud van cultureel erfgoed, met een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundig inpassing van de nieuwe bebouwing, wordt voldaan aan de opgave om de intensivering van de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur.</i></p> <p><i>Daar komt bij dat de locatie in het provinciale beleid in zijn geheel is aangemerkt als 'Bestaand Stads- en Dorpsgebied' dat beter moet worden benut. Het plan vormt een zorgvuldige invulling van dit beleid.</i></p> <p><i>Van strijd met regionale beleidsuitgangspunten is geen sprake.</i></p>
<p><i>Conclusie:</i></p>	<p><i>De zienswijze geeft op deze punten geen aanleiding om het plan aan te passen.</i></p>
<p><i>Zienswijze:</i></p>	<p>3.3.1 Regionaal Structuurvisie Holland Rijnland</p> <p>De Regionale Structuurvisie Holland Rijnland is op 24 juni 2009 door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland vastgesteld. De regio Holland Rijnland-gemeenten hebben een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren: bollenstreek, kustzone, stedelijk gebied en Veenweide en Plassen. De ruimtelijke positie van de regio wordt bepaald en er wordt gekeken hoe dit zich verhoudt tot haar (Randstedelijke) omgeving. Uit de visie blijkt dat de regio Holland Rijnland de volgende (voor de voorliggende ontwikkeling relevante) kerndoelen nagestreeft: Gemeente Hillegom Bestemmingsplan Kwekerij Veelzorg Hillegom Holland Rijnland is een top woonregio. 2. Concentratie van stedelijke ontwikkeling. 3. <u>Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open.</u> Specifiek voor Hillegom worden de volgende (relevante) keuzes gemaakt: - concentratie van woningbouw binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied (conform de Provinciale Structuurvisie 2010 en de Verstedelijkingsafspraken Zuidvleugel 2010); - er komt geen extra claim voor woongebieden om de daling in de vraag door een daling van het bevolkingsaantal eerder om te buigen; <u>kwaliteit van de leefomgeving is een harde randvoorwaarde;</u></p>
<p><i>Reactie</i></p>	<p><i>Zoals hiervoor al aangehaald gaat het hier om een verdichting van de</i></p>

<i>gemeente:</i>	<i>bestaande bebouwde ruimte volgens het provinciale beleid. Er wordt niet gebouwd in de open te houden ruimte (de Bollenstreek). Juist door de combinatie van het behoud van cultuurhistorische bebouwing en zorgvuldig ingepaste nieuwe bebouwing is sprake van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving.</i>
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op deze punten geen aanleiding om het plan aan te passen.</i>
<i>Zienswijze:</i>	3.3.4 Ruimtelijke perspectief 2030 (2008) De gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout hebben op 12 februari 2008 het Ruimtelijk perspectief 2030 vastgesteld. Deze drie gemeenten streven naar een sterke goed ontsloten Greenport waar het uitstekend wonen en recreëren is. <u>Het open landschap blijft daarbij in stand.</u> Nieuwe woningbouw tot 2030 dient binnen bestaand stads en dorpsgebied te worden gerealiseerd. Er wordt voorzien in eigen behoefte en die van de omliggende regio.
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Het gaat juist om woningbouw binnen het bestaande stads- en dorpsgebied, namelijk in het bestaande bebouwingslint van de Stationsweg die volgens de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit, deel uit maakt van de bestaande bebouwde ruimte.</i>
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op deze punten geen aanleiding om het plan aan te passen.</i>
<i>Zienswijze:</i>	3.3.6 Conclusie regionaal beleid <u>De beoogde herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg Hillegom past binnen het regionale beleid.</u> De herontwikkeling is binnen het BSD gesitueerd en voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Gelet op de vorenstaande beantwoording van deze zienswijze blijft deze conclusie geheel overeenind. De beoogde ontwikkeling van Kwekerij Veelzorg past binnen het regionale beleid.</i>
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op deze punten geen aanleiding om het plan aan te passen.</i>
<i>Zienswijze:</i>	3.4.10 Conclusie gemeentelijk beleid De beoogde herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg Hillegom is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan bestaand gemeentelijk beleid. Het plan voorziet in behoud en versterking van een cultuurhistorisch waardevol bollencomplex langs het bebouwingslint van de Stationsweg. Niet alleen de bollenschuur, maar het gehele bollencomplex blijft behouden met het ensemble van bedrijfsgebouwen op het bedrijfsterrein en de aangrenzende villa met siertuin. Met de ontwikkeling van woningen en gemengde functies op de locatie Kwekerij Veelzorg groeit het woningbestand. Uit de toets aan de Ladder voor Duurzame Ontwikkeling blijkt dat er sprake is van een regionale afgestemde behoefte. Er komen moderne woningen die invulling geven aan de behoefte in de regio. Het project vindt binnenstedelijk plaats waardoor er sprake is van concentratie. <u>Hiermee blijven de landelijke gebieden open, dit is in lijn met</u>

	<p>provinciaal beleid. Woonbeleid De herbestemming met maximaal 18 woningen voorziet in de regionale behoefte. Voor Kwekerij Veelzorg is een uitzondering gemaakt op de afspraken ten aanzien van sociale woningbouw. <u>Door het behoud van dit bollencomplex wordt verdere versnippering van het bebouwingslint tegengegaan en de overgang naar het buitengebied versterkt.</u> In het ontwerp is daar op ingespeeld door de grote bollenschuur ook vanuit het bollenlandschap zichtbaar te houden en de nieuwe woningen lager te houden. <u>Ook de harde en duidelijke begrenzing van het complex met een nieuwe watergang op de achtergrens van het perceel en de inkleding van de tuinen met een groene haag, dragen bij aan een goede overgang tussen bollenlandschap (buitengebied) en bebouwingslint (stedelijk gebied).</u> Verder blijft de groene voortuin met beeldbepalende plataan behouden en is ook de siertuin van Villa Vredenhof weer als tuin met beeldbepalende bomen bestemd.</p> <p>Op grond van de plannen die momenteel voorliggen zal een deel van de gebouwen gesloopt worden, waarna het gebied met de volgende functies wordt herontwikkeld⁶: · Wonen en een gemengde bestemming in een deel van de te behouden gebouwen (Blok B, C, D E en F); · 4 rijwoningen (Blok A); · 6 vrijstaande woningen (Blok G); · Een centraal plein; · Ontsluitingsweg en parkeerplaatsen; · Tuinen en groenvoorzieningen. ⁶ <u>De stedenbouwkundige invulling is op enkele details aangepast. Het kaartbeeld is daardoor niet meer geheel actueel. Ter illustratie van de tekst kan dit kaartbeeld worden volstaan, aangezien de aanpassingen daarvoor niet relevant zijn.</u></p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Gelet op de vorenstaande beantwoording van deze zienswijze blijft deze conclusie geheel overeind. De beoogde ontwikkeling van Kwekerij Veelzorg past binnen het gemeentelijke beleid.</i>
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op deze punten geen aanleiding om het plan aan te passen.</i>
<i>Zienswijze:</i>	<p>4.10.2 archeologie in relatie tot plangebied</p> <p>Het inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het bureauonderzoek. Hierbij is de tijdens dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting in het veld getoetst. Bij het inventariserend veldonderzoek (verkennde fase) is het plangebied onderzocht op de geomorfologische, geologische en bodemkundige karakteristieken. Ook geeft het booronderzoek informatie over de mate waarin de bodem intact is en daarmee over de gaafheid van een eventuele archeologische vindplaats. Vanwege de middelhoge verwachting in het plangebied is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Met deze methode worden gemiddeld 6 boringen per hectare verricht met een edelmanboor, die een doorsnede heeft van 7 cm. <u>In het plangebied zijn er 6 boringen geplaatst. Ze zijn uitgevoerd tot maximaal 4 m. beneden het maaiveld. Het plangebied is groter dan het onderzoeksgebied. De boringen zijn uitgevoerd in het gedeelte waar veranderingen van functies mogelijk zijn of worden verwacht.</u> Het plangebied ligt op een oude strandwal.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<i>Met de onderstreepte zinsnede is bedoeld dat booronderzoek heeft plaatsgevonden op de locaties waar grondbewerkingen plaats gaan vinden en waar gebouwd gaat worden. Omdat de monumentale gebouwen behouden blijven vinden daar ook geen werkzaamheden plaats die eventuele</i>

	<p><i>archeologische waarden kunnen schaden. Hetzelfde geldt voor het grootste gedeelte van de tuin achter Villa Vredenhof.</i></p> <p><i>Om die reden heeft daar ook geen booronderzoek plaatsgevonden.</i></p> <p><i>Overigens heeft het onderzoek uitgewezen dat de grond onder de gehele locatie al geroerd is, waardoor er geen archeologische waarden meer zijn te verwachten.</i></p>
<i>Conclusie:</i>	<i>De zienswijze geeft op deze punten geen aanleiding om het plan aan te passen.</i>

2.2 Reclamant 2

<i>Zienswijze:</i>	<p>Reclamant heeft de volgende opmerkingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De ontwikkelaar Boei is een non-profit organisatie, een organisatie zonder winstoogmerk. - Boei heeft van Kwekerij Veelzorg de grond en opstal gekocht voor € 1,00. Boei gaat restauratie van opstal realiseren en de gerestaureerde opstal voor een deel verkopen en voor een deel verhuren en tevens ook percelen verkopen. De restauratie/ontwikkelingskosten zullen bij kopers en huurders in rekening worden gebracht. De baten behoren/zullen de kosten verre overstijgen. Niet in de laatste plaats door de gratis verkrijging van bouwgrond en de doorverkoop van percelen. Kennelijk is deze winstmarge voor Boei onvoldoende en daarom heeft Boei bij de vorige wethouder gelobbyd om ook nieuwbouw te realiseren. - Deze nieuwbouw is o.a. gepland tussen de monumenten enerzijds en de Stationsweg anderzijds en onttrekt daarom een groot deel van de monumenten aan het zicht, hetgeen ongetwijfeld niet de bedoeling mag zijn van Boei en van de gemeente Hillegom. - Bovendien verminderd die nieuwbouw aanzienlijk de bestaande openruimte en maakt daarom inbreuk op waarde/kwaliteit van woonomgeving/woongenot. - Boei verkoopt met de verkoop van de nieuwbouwwoningen tevens de waarde/kwaliteit van bestaande woonomgeving/woongenot en levert daar aan de bestaande gemeenschap niets voor terug. - Door het realiseren van deze woonwijk zal het verkeer op de reeds drukke Stationsweg toenemen en zal een deel van de reeds schaarse parkeerplaatsen op de stationsweg met grote regelmaat worden ingenomen door (niet structureel ingeplande) bezoekers en leveranciers van kwekerij Veelzorg. <p>Reclamant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan aan te passen.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>- BOEi is inderdaad een organisatie zonder winstoogmerk die zich richt op de restauratie en herbestemming van Cultureel Erfgoed. Voor Kwekerij Veelzorg heeft BOEi op verzoek van de voormalige eigenaar/initiatiefnemer, wijlen de heer Veldhuijzen Van Zanten, en</i></p>

in nauwe samenwerking met de gemeente Hillegom en de Monumentencommissie, een plan ontwikkeld voor het behoud van het Monumentale Kwekerijcomplex met een toekomstbestendige herbestemming naar een woonfunctie en deels een gemengde functie.

- *Aan de herontwikkeling met behoud van het monumentale complex liggen onder meer de volgende overwegingen ten grondslag. Voor een nieuwe moderne bollenbedrijfsvoering zijn de opstallen en de locatie niet meer geschikt. Daarom moest worden omgezien naar een andere mogelijkheid om de opstallen en het karakteristieke terrein te behouden. Simpel restaureren en behouden is financieel niet haalbaar. Daarvoor is restauratie en met name het onderhoud en beheer veel te duur. Een nieuw gebruik van de oude gebouwen als museum biedt onvoldoende financiële armslag om het onderhoud en beheer te bekostigen. Bovendien is er al een bollenmuseum in het nabijgelegen Lisse (De Zwarte Tulp). Om de restauratie en het behoud van de waardevolle gebouwen te kunnen bekostigen is daarom beperkte woningbouw nodig. Daarbij gaat de kost uit voor de baat en is BOEi de financier en risicodragende partij. Om de herontwikkeling te kunnen realiseren zijn inderdaad grondtransacties nodig en worden renovatie en behoud deels gefinancierd uit deze grondtransacties en toekomstige verkoop/verhuur van de gerestaureerde opstallen.*

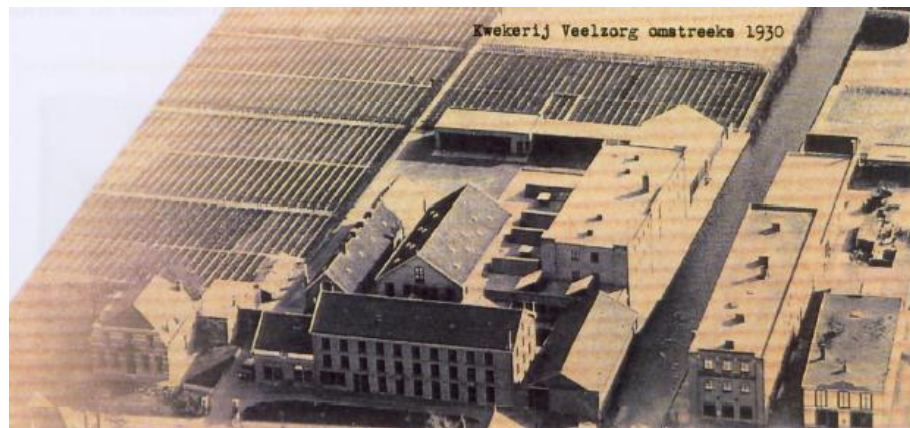


Foto van de situatie omstreeks 1930 met een groot pakhuis aan de Stationsweg op de locatie waar nu (veel kleinere) woningbouw is voorzien.

- *De locatie van de nieuwbouw aan de Stationsweg is zorgvuldig gekozen op basis van een stedenbouwkundige analyse van het bebouwingsbeeld langs de Stationsweg en als verwijzing naar de historische gebouwen die hier in het verleden hebben gestaan.*

	<p><i>agrarische bedrijfsterrein, verwijzend naar de monumentale gebouwen die hier ooit hebben gestaan. Bewust is een deel van de groene voortuin behouden en is de grote plataan als te behouden boom in het bestemmingsplan opgenomen. Om het groene voorterrein en de historische setting te benadrukken zijn de beoogde nieuwe woningen iets teruggelegd achter de rooilijn van het kantoorgebouw en de Villa Vredenhof. Het plan voorziet in kwaliteit voor de woonomgeving.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Het gaat om een bestaande maar leegstaande bedrijfslocatie. Een nieuwe moderne bollenkwekerij is op deze locatie niet meer reëel. Op verzoek van de voormalige eigenaar heeft BOEi een plan ontwikkeld voor het behoud van de monumentale panden en het voor de Bollenstreek zo karakteristieke terrein. De beoogde nieuwe woningen vormen inderdaad een deel van de financiering van het behoud en de renovatie. Daarbij gaan de kosten voor de baat uit en is BOEi de partij die alle risico's draagt van de gevraagde investeringen. Daarbij ligt er nu een plan dat voorziet in het behoud van de monumentale gebouwen en het karakteristieke terrein van Kwekerij Veelzorg. Op veel andere plekken in Hillegom is dat niet gelukt en zijn de monumentale panden eenvoudigweg gesloopt en vervangen door nieuwe woningen. Met het onderhavige plan blijft een belangrijk stuk cultureel erfgoed voor Hillegom en de Bollenstreek behouden. Dat is de meerwaarde die BOEi hier heeft ingebracht.</i> - <i>In het plan is voorzien in voldoende parkeren voor de toekomstige bewoners en hun toekomstige bezoekers. Daarbij zijn de actuele parkeernormen van de gemeente gehanteerd. Om een goede en veilige ontsluiting van het terrein op de Stationsweg te bewerkstelligen zal de Stationsweg daartoe worden heringericht. De capaciteit van de Stationsweg is ruim voldoende om het extra verkeer van Kwekerij Veelzorg te kunnen verwerken. Daarbij komt dat los van dit bestemmingsplan een herinrichting van de Stationsweg is voorzien ter verbetering van de doorstroming, het parkeren en de verkeersveiligheid.</i>
<p><i>Conclusie:</i></p>	<p><i>De zienswijze geeft op deze punten geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p>

3. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

3.1 Geen aanpassingen naar aanleiding van zienswijze

In het plan zijn geen aanpassingen in de regels en de verbeelding doorgevoerd naar aanleiding van de Zienswijzen. Wel zijn er ambtshalve aanpassingen opgenomen op basis van gewijzigde wetgeving zoals de parkeernormen uit de Bouwverordening.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

In artikel 9.3 van de regels (algemene bouwregels) is de tabel met 'Parkeernormen Kwekerij Veelzorg' als bijlage toegevoegd. Deze tabel was al in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen, maar nu dus ook rechtstreeks in de regels.

In artikel 10.2, onder a, van de regels (algemene gebruiksregels) is de tabel met 'Parkeernormen Kwekerij Veelzorg' als bijlage toegevoegd. Deze tabel was al in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen, maar nu dus ook rechtstreeks in de regels.

Verder is de toelichting op enkele onderdelen geactualiseerd en zijn er tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Zo is de Woonvisie 2015-2018 inmiddels vastgesteld en is een visualisatie van de doorzichten in overeenstemming gebracht met het Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan.

Bijlage NAW gegevens ingekomen zienswijzen

