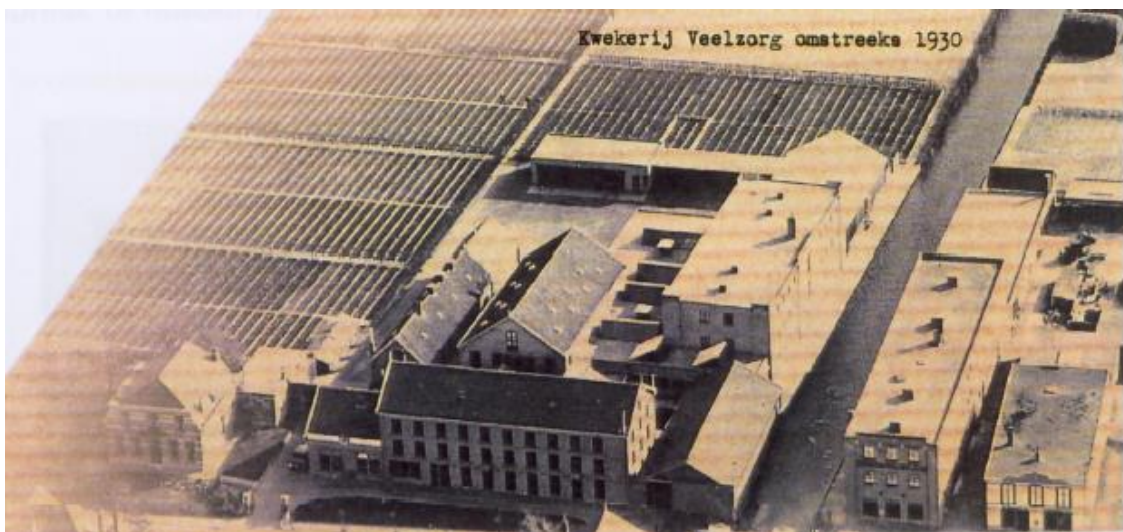


**TOELICHTING**

**VAN HET**  
**BESTEMMINGSPLAN**

**KWEKERIJ VEELZORG HILLEGOM**

**GEMEENTE HILLEGOM**



*Kwekerij Veelzorg Hillegom omstreeks 1930*

Opdrachtnummer : 99.293

IDnr. : NL.IMRO.0543.BpKwekerijVeelzorg-VA01

Datum : april 2016

Versie : v9

Auteurs : *maatschap* voor Ruimtelijke Ordening BV,  
met medewerking van BOEi en gemeente Hillegom.

Vastgesteld d.d. : 28 april 2016



## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	VOORGESCHIEDENIS .....	5
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....	6
1.4	HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN .....	7
1.5	LEESWIJZER.....	8
<b>2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>9</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE .....	9
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	13
2.3	VERTALING NAAR HET BESTEMMINGSPLAN .....	19
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>21</b>
3.1	RIJKSBELEID .....	21
3.2	PROVINCIAAL BELEID .....	23
3.3	REGIONAAL BELEID .....	27
3.4	GEMEENTELIJK BELEID .....	29
<b>4</b>	<b>RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN .....</b>	<b>35</b>
4.1	INLEIDING.....	35
4.2	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....	36
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING .....	36
4.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	38
4.5	LUCHTKWALITEIT .....	41
4.6	GELUID .....	42
4.7	BODEM .....	44
4.8	WATER.....	47
4.9	ECOLOGIE .....	58
4.10	ARCHEOLOGIE .....	64
4.11	CULTUURHISTORIE .....	66
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE PLANOPZET .....</b>	<b>69</b>
5.1	INLEIDING.....	69
5.2	HET BESTEMMINGSPLAN .....	69
5.3	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING .....	70
5.4	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN .....	71
<b>6</b>	<b>MAATSCHAPPELIJK UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>75</b>
6.1	INFORMATIEBIJENKOMST .....	75
6.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	76
6.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN .....	76
<b>7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>77</b>
7.1	GRONDEXPLOITATIE.....	77
7.2	FINANCIERING .....	77

***Bijlagen bij toelichting:***

- 1.** MWH, Akoestisch onderzoek verkavelingsstudie Kwekerij Veelzorg, 14 september 2012.
- 2.** Verkennend bodemonderzoek Stationsweg 133, MWH B.V., proj.nr. M11G0072, 13 oktober 2011.
- 3.** Afperkend bodemonderzoek PAK en minerale olie verontreiniging Stationsweg 129-131, Greenhouse Advies, proj.nr. BOI00312, 25 oktober 2012.
- 4.** Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan, Scale Studio voor stedenbouwkundig ontwerp, 26 oktober 2015.
- 5.** Ecologische QuickScan, MWH B.V., proj.nr. M11G0072, 21 september 2011.
- 6.** Natuurtoets Stationsweg 129-131 Hillegom, Nieuwland, mei 2012.
- 7.** Najaarsonderzoek vlermuizen Kwekerij Veelzorg Hillegom, Bureau Blijerveld, 19 november 2012.
- 8.** Vleermuisonderzoek Kwekerij Veelzorg Hillegom, Bureau Blijerveld, 2 november 2015.
- 9.** Aanvullend onderzoek Steenmarter Kwekerij Veelzorg, Ruimte voor advies, 31 augustus 2015.
- 10.** Nota van Zienswijzen bij bestemmingsplan Kwekerij Veelzorg Hillegom, mRO, 24 maart 2016.

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

BOEi (Nationale Maatschappij tot Restaureren en Herbestemmen van Cultureel Erfgoed) en de familie Veldhuijzen van Zanten willen de monumentale gebouwen en het kwekerijcomplex van de voormalige Kwekerij Veelzorg behouden voor het nageslacht. Daartoe is in nauw overleg met de gemeente Hillegom een plan voor de herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg opgesteld. Beoogd is om de monumentale gebouwen van het complex te behouden en een nieuwe bestemming te geven en bij de herinrichting van het terrein te verwijzen naar het historische kwekerijcomplex. Daartoe worden de bedrijfsloods (van recente datum), de garage en de in slechte staat verkerende narcissenloods gesloopt en vervangen door een beperkt aantal nieuwe woningen.

In het geldende bestemmingsplan 'Zanderij' hebben de gronden en gebouwen van Kwekerij Veelzorg nog een agrarische bestemming, waarbinnen de herontwikkeling met woningen en gemengde functies niet is toegestaan. Dat betekent dat voor de beoogde herontwikkeling een nieuw planologisch-juridisch kader nodig is. Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in het planologisch-juridisch kader om deze herontwikkeling mogelijk te maken.

### 1.2 Voorgeschiedenis

De initiatiefnemer voor het behoud van Kwekerij Veelzorg is de voormalige eigenaar, de heer Arent Veldhuijzen van Zanten. Hij heeft contact gezocht met BOEi, de Nationale Maatschappij tot Restaureren en Herbestemmen van Cultureel Erfgoed, en dat heeft er toe geleid dat er afspraken zijn gemaakt tussen de familie Veldhuijzen van Zanten, BOEi en de gemeente Hillegom over de herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg.

Op basis daarvan zijn alle gebouwen, met uitzondering van de Villa Vredehof met achtergelegen percelen (Stationsweg 129), in 2010 overgedragen aan BOEi en is een start gemaakt met de voorbereiding van het bestemmingsplan. Helaas is de heer A. Veldhuijzen van Zanten in februari 2014 overleden, met als gevolg dat een heroriëntatie op het project nodig was.



*De initiatiefnemer: Wijlen de heer A. Veldhuijzen van Zanten*

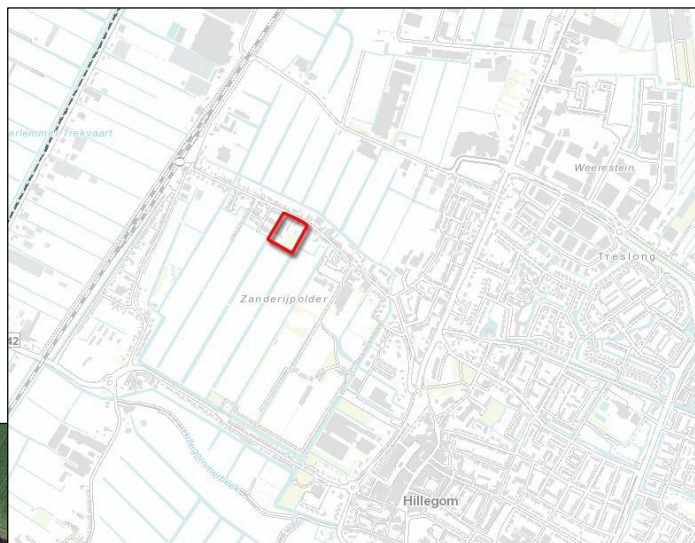
Vanaf oktober 2014 is de samenwerking tussen BOEi, de Familie Veldhuijzen van Zanten en de gemeente Hillegom weer hervat, en is de inzet van alle partijen gericht op een haalbaar plan voor het behoud van het bollencomplex van Kwekerij Veelzorg.

### 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Stationsweg even ten westen van de kern Hillegom, en wordt begrensd door de Stationsstraat in het noorden, de agrarische gronden van de zanderijpolder in het zuiden, een zanderijsloot aan de oostzijde en een zanderijsloot aan de westzijde.

In bijgaande figuren is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

*Ligging en begrenzing plangebied op een topografische kaart en een luchtfoto  
(bron: Topografische Dienst Kadaster en Google Earth)*



## 1.4 Het geldende bestemmingsplan

Het plangebied maakt op dit moment nog deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Zanderij' dat op 14 juni 2007 door de raad van de gemeente Hillegom werd vastgesteld. In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden met de voormalige bedrijfsgebouwen de bestemming 'Agrarisch gebied' met de subbestemming 'bollenteelt'.

De voor 'Agrarisch gebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Alleen waar op de plankaart Ab is aangegeven, zijn de gronden subbestemd voor agrarisch gebied bollenteelt.

De bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Per bollenteeltbedrijf is een oppervlakte van maximaal 3.000m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen en overkappingen toegestaan, afhankelijk van de hectares bijbehorende bollengrond. De gezamenlijke oppervlakte kassen mag per bollenteeltbedrijf maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedragen.

Het kantoor (Stationsweg 131) is op de plankaart aangeduid als karakteristiek bouwwerk. De karakteristieke verschijningsvorm van deze bouwwerken is beschermd. Vernieuwing of verandering van deze bouwwerken is alleen met een vrijstelling van burgemeester en wethouders en na advies van de Monumentencommissie toegestaan.



*Uitsnede verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan 'Zanderij'*

De gronden van Villa Vredenhof met bijbehorende tuin hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden' en 'Tuin'. De villa is subbestemd als 'woningen, villa' en aangeduid als 'karakteristiek bouwwerk'. Hoofdbouwen en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. In de tuin bij de villa zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Na de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het thans nog geldende bestemmingsplan 'Zanderij' -ter plaatse van het onderhavige plangebied- vervangen door het bestemmingsplan 'Kwekerij Veelzorg Hillegom'.

## **1.5 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan bestaat uit een analoge/digitale verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 is de inleiding van deze toelichting beschreven. Hierin worden de aanleiding van het plan, de voorgeschiedenis, de begrenzing van het plangebied en het geldende bestemmingsplan beschreven.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie.

In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader. De belangrijkste beleidsstukken van het Rijk, provincie, regio en gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu komen aan bod.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

Hoofdstuk 5 staat in het teken van de juridische aspecten van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding en de regels die bij het bestemmingsplan horen.

In hoofdstuk 6 is de maatschappelijke verantwoording van het plan beschreven. Tot slot is in hoofdstuk 7 kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan.



## 2 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige en de toekomstige situatie van het voormalige bollencomplex 'Kwekerij Veelzorg'.

### 2.1 Huidige situatie

#### 2.1.1 Ruimtelijk

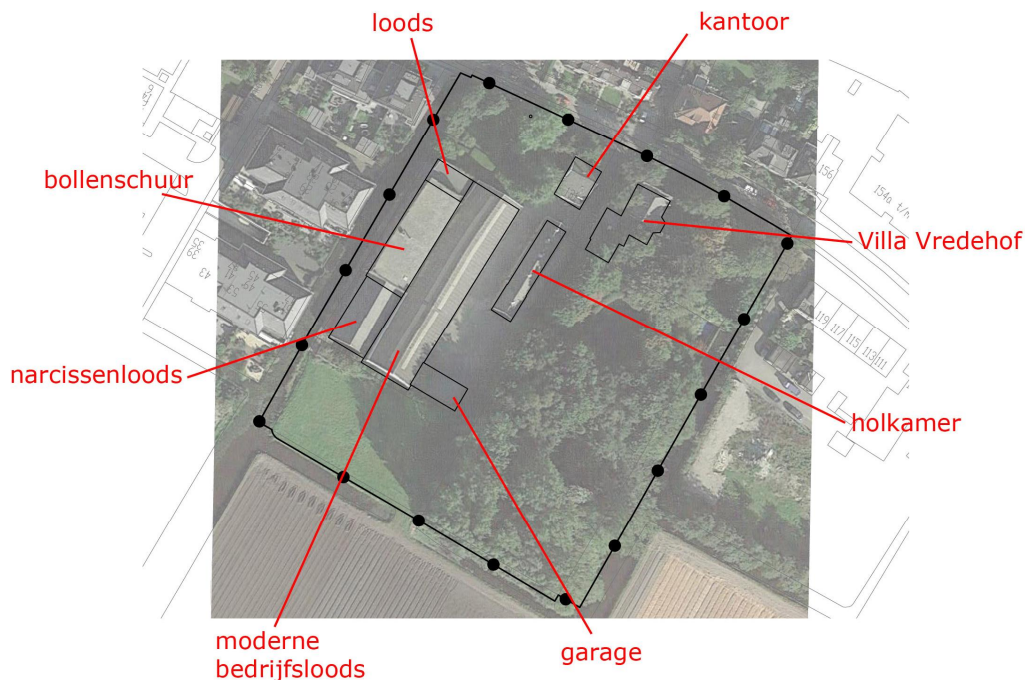
Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Hillegom, aan de Stationsweg. Het gebied is ontsloten vanuit de Stationsweg waar vroeger bloembollenbedrijven gevestigd waren. De Stationsweg heeft tegenwoordig primair een woonfunctie. Bedrijven liggen voornamelijk aan het begin en einde van de straat.

De Stationsweg heeft een relatief groen beeld. Hierbij valt op dat het groen zich voornamelijk op de privé kavels bevindt. Er bevindt slechts in zeer beperkte mate groen op openbaar terrein. Het onderhavige plan biedt de kans meer groen toe te voegen. Aan beide zijden van de weg zijn er smalle trottoirs met langsparkeren aan de noordzijde van het profiel. Vanaf de straat zijn er doorkijkjes tussen huizen (langs water) naar het achterliggende agrarische gebied. De meeste bebouwing is voorzien van een voortuin met een open uitstraling waardoor het zicht op de bebouwing intact blijft. Een groot deel van de tuinen is vormgegeven als siertuin met een lage haag of muurtje als erfafscheiding. In de siertuinen is vaak gras of grind toegepast, al dan niet met bomen daarachter. In sommige gevallen bevindt de rooilijn zich vlakbij de weg, met her en der een geveltuintje aan het trottoir.

Het plangebied wordt aan de oost- en de westzijde begrensd door een zanderijsloot. Over de zanderijsloten is er vanaf de Stationsweg zicht op de achtergelegen bollenvelden. Deze sloten hebben een waterbergende functie en staan in verbinding met het boezemwater van de polder. Het plangebied heeft een industriële uitstraling. Op het terrein domineren de bedrijfsgebouwen, die het zicht op de achtergelegen bollenvelden ontnemen. Aan de noordzijde langs de Stationsweg is een groen voorterrein aanwezig met een beeldbepalende plataan. Aan de achterzijde wordt het perceel begrensd door een sloot op de overgang naar de bollenvelden. Deze was achter de tuin van de Villa Vredenhof reeds aanwezig maar is onlangs doorgetrokken achter de bedrijfsgebouwen. Tussen deze sloot en de achterkant van de bedrijfsgebouwen is nog een stukje groen weiland gesitueerd.

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de groene tuin met bomen bij de Villa Vredenhof. Het achterste gedeelte van deze tuin zal bij de planontwikkeling worden betrokken, en is daartoe inmiddels vrijgemaakt.

Het plangebied omvat de Villa Vredenhof met siertuin en het voormalige bedrijfsterrein van Kwekerij Veelzorg. De beoogde herontwikkeling betreft het voormalige bedrijfsterrein met gebouwen en niet de Villa Vredenhof. In de figuur hierna zijn de verschillende bestaande gebouwen weergegeven.



*Figuur: Overzicht bestaande gebouwen.*

Het kantoor (voormalig woonhuis 1850)

Aan de Stationsweg bij de ingang van het terrein is het huidige kantoor gesitueerd dat in 1850 werd gebouwd als woning voor het gezin Veldhuijzen van Zanten. Nadat in 1896 villa Vredehof was gebouwd, werd het oude woonhuis verbouwd tot kantoor.



*Bestaand kantoor*

Villa Vredehof (1895)

Ook villa Vredehof is aan de Stationsweg gesitueerd en behoort tot het ensemble van Kwekerij Veelzorg. Het woonhuis wordt nog steeds bewoond door de familie Veldhuijzen van Zanten en maakt geen deel uit van de beoogde herontwikkeling.



*Villa Vredehof*

### De hyacinten-Holkamer (1906)

Bollenschuren worden gebruikt om bloembollen te drogen en op te slaan.

De hyacinten-Holkamer is een speciale Bollenschuur voor de vermeerdering van hyacinten. In deze 'kraamkamer' werden hyacintebollen bij een constante temperatuur en luchtvochtigheid bewaard. De bollen zijn aan de onderkant met een mesje uitgehold, zodat ze nog meer jonge bolletjes kunnen voortbrengen. Zulke speciale 'Holkamers' zijn zeldzaam in de Bollenstreek.



*De holkamer*

### De bollenschuur aan de Zanderijsloot (1928)

In 1928 werden door architect Leen Tol uit Lisse drie gebouwen aan het Van Zanten-complex toegevoegd: de grote Bollenschuur aan de Zanderijsloot, de narcissenloods en de garage voor de directiewagens.



*De bollenschuur*

### De Narcissenloods (1928)

Aan de Bollenschuur grenst een open houten narcissenloods met een zadeldak, eveneens gebouwd in 1928. Narcissenbollen hoeven niet te worden bewerkt, opslag in een goed geventileerde houten schuur is voldoende. De narcissenloods is gebouwd met gevels van houten latten op regels met regelmatige ventilatiekieren en heeft een gemetselde borstwering. De loods is in matige staat. Aan de westzijde bevindt zich de Zanderijsloot, de oude loswal is nog aanwezig.



*De narcissenloods*

### Moderne bedrijfsloods

Tegen de oude bollenschuur aan is een moderne bedrijfsloods gebouwd. De loods ontleent het zicht op de oude bollenschuur en concurreert wat betreft afmetingen met de oude bollenschuur. De moderne bedrijfsloods wordt gesloopt.



### Loods aan zijde Stationsweg

Ook aan de zijde van de Stationsweg is een moderne loods tegen de oude bollenschuur aangebouwd. Ook deze moderne loods wordt gesloopt om de bollenschuur weer grotendeels zichtbaar te maken vanaf de Stationsweg.



### Garage

Achter op het terrein staat de oude garage ten behoeve van de voormalige directiewagens. De garage verkeert in slechte bouwkundige staat en de vormgeving en maatvoering zijn zodanig incurant dat behoud niet mogelijk is. Het gebouw wordt gesloopt en vervangen door een bungalow die wat betreft situering en vormgeving naar de oude bedrijfssituatie verwijst.



Het plangebied maakt deel uit van het zanderijlandschap met een kenmerkend patroon van zanderijsloten aan weerszijden van het bollencomplex Kwekerij Veelzorg, rechthoekige bollenpercelen (of tuinbouw) en een bebouwingslint (De Stationsweg) met bollenbedrijven (thans vooral woningen).

### **2.1.2 Functioneel**

De bedrijfsactiviteiten van de kwekerij zijn in 1990 beëindigd. Sindsdien staan alle gebouwen leeg (met uitzondering van Villa Vredehof) en is gezocht naar een passende herbestemming.

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Cultuurhistorie<sup>1</sup>

Aan de voorgenomen ontwikkeling ligt de droom van wijlen de heer A. Veldhuijzen van Zanten ten grondslag: het behoud van de Kwekerij Veelzorg voor Hillegom als cultureel erfgoed. Daartoe heeft hij BOEi (Nationale Maatschappij tot Restaureren en Herbestemmen van Cultureel Erfgoed) als herontwikkelaar ingeschakeld.

De gemeente Hillegom ondersteunt de herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg in woord en daad. Volgens de gemeentelijke structuurvisie wordt geprobeerd door een zorgvuldige herbestemming, waardevolle bollenschuren te beschermen en behouden voor de toekomst. De beoogde herontwikkeling is dan ook in nauwe samenwerking met de gemeente Hillegom en de gemeentelijke monumenten- en welstandscommissie tot stand gekomen.

De visie van A. Veldhuijzen van Zanten, BOEi en de gemeente Hillegom geven rekenschap van het belang van de bloembollenteelt voor Hillegom en de Bollenstreek. Tot ongeveer 1850 was de huidige Bollenstreek een bebost gebied met landgoederen en buitenplaatsen, die tussen de duinen en het Haarlemmermeer lagen. Daarna is het hele gebied in hoog tempo afgezand en voor de tuinbouw en bollenteelt in cultuur gebracht.

Hillegom was in de eerste helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw het belangrijkste bollendorp van de Bollenstreek. Hillegom had het grootste areaal bollenland en de meeste kwekerijen en exportbedrijven. Alles in het dorp draaide om de bollenteelt en de bollenhandel. De hele infrastructuur was erop ingericht, met een haven en een station, en ook sociaal-economisch was de bloembollencultuur allesbepalend. Overal langs de bollenvelden stonden bollenschuren en exportbedrijven. Daartussen de woningen voor arbeiders van de bollenbedrijven en de villa's voor de directeuren.



*De bloembollenexport zorgde voor topdrukke in de Haven en op het station van Hillegom.*

#### De Stationsweg

De Stationsweg was een van de voornaamste straten van de Bollenstreek. Ooit waren er zo'n 20 bloembollenbedrijven gevestigd. De meeste daarvan zijn de laatste decennia afgebroken. De bollenschuren zijn vervangen door woningbouw. Ook elders in Hillegom en de Bollenstreek zijn veel bloembollenschuren gesloopt. Van alle circa 1500 bollenschuren die tussen Haarlem en Leiden hebben gestaan is nog maar 25% over.

<sup>1</sup> Voor deze paragraaf is veelvuldig gebruik gemaakt van de teksten van de Werkgroep Bollenerfgoed van het Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek.



*De bollenschuren van Van Til en Hylkema, aan de andere kant van de zanderijsloot, zijn in 2005 gesloopt, ze hebben plaats gemaakt voor appartementen.*

### Kwekerij Veelzorg: Hoogtepunt in bollenerfgoed

Volgens de Werkgroep Bollenerfgoed van het Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek, die al ruim 15 jaar onderzoek doet naar bollenerfgoed, is Kwekerij Veelzorg het absolute hoogtepunt op het gebied van bollenerfgoed in de Bollenstreek.

Kwekerij Veelzorg is één van de gaafst bewaard gebleven bloembollenbedrijven in de Bollenstreek. Vrijwel alle gebouwen zijn nog in de staat waarin ze waren toen het bedrijf in 1990 haar deuren sloot. Door de diversiteit van de gebouwen en hun onderlinge samenhang is de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde van het complex zeer groot. Behoud ervan is volgens de werkgroep van groot belang, om de volgende redenen:



- De gebouwen staan nog in hun oorspronkelijke setting: te midden van de bloeiende bollenvelden;
- Het complex geeft een compleet en herkenbaar beeld van de ontwikkelingsgeschiedenis van het bloembollenvak van 1850 tot 1990. Vooral de, voor de ontwikkeling van de bloembollencultuur, cruciale periodes 1890-1910 en 1920-1930 hebben hier hun sporen nagelaten;
- Het complex Veelzorg maakt deel uit van de Regionale Collectie Bollenschuren. De gemeenten in de Bollenstreek hebben besloten dat de bollenschuren uit deze collectie voor de hele regio waardevol zijn en behouden moeten blijven;
- Van alle circa 1500 bollenschuren die tussen Haarlem en Leiden hebben gestaan is nog maar 25% over.
- Aan de Stationsweg hebben 20 bollenbedrijven gestaan. De meeste bedrijfsgebouwen daarvan zijn afgebroken of door verbouwingen onherkenbaar geworden. Kwekerij Veelzorg is vrijwel het enige complex bollenerfgoed dat behouden is gebleven.
- De bloembollencultuur is bepalend is geweest voor de ontwikkeling van Hillegom en de Bollenstreek. Behoud van de gebouwen van Kwekerij Veelzorg kan dat besef levend houden.

### Behoud en versterken herkenbaarheid

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg is een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan opgesteld door Studio Scale<sup>2</sup>. Daarin is een analyse van de stedenbouwkundige en historische situatie opgenomen. Uitgangspunt is om de oude bollenschuur, het kantoor en de holkamer te behouden en om de vorige functie van de gebouwen en het complex als inspiratiebron voor het stedenbouwkundig ontwerp te nemen.

Op basis daarvan is er bij de herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg voor gekozen om de mooie oude bollenschuur aan de Zanderijsloot weer vol in het voetlicht te zetten en de herkenbaarheid van het complex te versterken door een hofachtig binnenplein te creëren met daaromheen de gebouwen die verwijzen naar de ontwikkelingsgeschiedenis.

Daartoe worden de tegen de bollenschuur aangebouwde moderne bedrijfsloods, de in slechte staat verkerende loods aan de zijde van de Stationsweg en narcissenloods aan de achterzijde gesloopt. Op die wijze is de oude bollenschuur langs de Zanderijsloot weer in volle glorie zichtbaar vanaf de Stationsweg en vormt het de blikvanger op het binnenplein. De oude bollenschuur wordt gerestaureerd en geschikt gemaakt voor de woonfunctie. Het kantoor en de holkamer blijven behouden als omlijsting van het binnenplein. De omlijsting van het plein wordt versterkt door de narcissenloods te vervangen door een twee-onder-één-kap-woning waarvan de situering en verschijningsvorm verwijst naar het voormalige bedrijfsgebouw.

De garage achter op het terrein verkeert in slechte bouwkundige staat en kan helaas niet worden behouden. De garage zal worden gesloopt en vervangen door een bungalow die wat betreft situering en vormgeving verwijst naar de oude bedrijfssituatie en die de omlijsting van het binnenplein versterkt.

---

<sup>2</sup> Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan, Scale Studio voor stedenbouwkundig ontwerp, augustus 2015.



Overzicht te slopen en te handhaven gebouwen.

Verder blijven ook de oude statige entree en het oude lage hek aan de voorzijde behouden om de historische kwaliteit van het complex te benadrukken.

### **2.2.2 Stedenbouwkundige Uitgangspunten**

Op basis van deze cultuurhistorische analyse zijn de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd:

- De gerestaureerde bollenschuur vormt de blikvanger op een nieuw te creëren binnenplein.
- Het binnenplein wordt versterkt door de nieuwe woningen aan de Stationsweg en de nieuwe bungalow ter vervanging van de oude garage te laten fungeren als pleinwand.
- Tegelijkertijd worden de nieuwe woningen aan de Stationsweg zodanig gesitueerd dat de gerestaureerde bollenschuur duidelijk zichtbaar blijft vanaf de Stationsweg.
- Aan de Stationsweg behoudt het complex de oude statige entree met het lage 'art deco-ijzeren hek' en een groene uitstraling;
- De gebouwen aan het binnenplein worden georiënteerd op het binnenplein, tegelijkertijd mogen aan de zijde van de Stationsweg geen achterkantsituaties ontstaan.
- Het nieuwe binnenplein vormt een belangrijke gemeenschappelijke ruimte hetgeen in de inrichting van het plein tot uiting moet komen.
- Over de zanderijsloten en vanaf de entree van Kwekerij Veelzorg blijft er doorzicht naar het achtergelegen bollenland.



### **Nieuwe inrichting**

Voor de beoogde nieuwe inrichting van Kwekerij Veelzorg wordt hier verwezen naar het 'Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan' dat als bijlage is opgenomen achter deze toelichting.

#### **2.2.3 Parkeren en verkeer**

Het parkeren is van het gemeenschappelijke binnenterrein geweerd om een 'hofjesachtig' binnenterrein (met een industriële uitstraling) te creëren voor gemeenschappelijk gebruik. Tegelijkertijd is het parkeren ook aan de zijde van de Stationsweg geweerd om de groene kwaliteit van de voorzijde en de representatieve entree te benadrukken. In totaal zijn 39 parkeerplaatsen voorzien.

Daarbij zijn de volgende parkeernormen gehanteerd:

<b>Gebouw</b>	<b>functie</b>	<b>m2/bvo</b>	<b>aantal</b>	<b>parkeernorm</b>	<b>pp</b>	<b>Eigen terrein</b>
Bollenschuur	wonen	900	5,0	1,8	9,0	
Holkamer	wonen	0	0,0	1,8	0,0	
Kantoor	gemengd	103	1,0	1,1	1,1	Eigen terrein
Nieuwbouw Stationsweg	wonen	700	4,0	1,8	7,2	
Narcissenloods	wonen	200	2,0	1,8	3,6	
Bungalow tpv garage	wonen	135	1,0	1,8	1,8	Eigen terrein
Nieuwbouwkavels Eigen terrein	wonen	220	6,0	2,2	13,2	Eigen terrein
Nieuwbouwkavels Openbaar/bezoek	-	-	6,0	0,5	3,0	
<b>Totaal</b>			<b>18,0</b>		<b>38,9=39,0</b>	

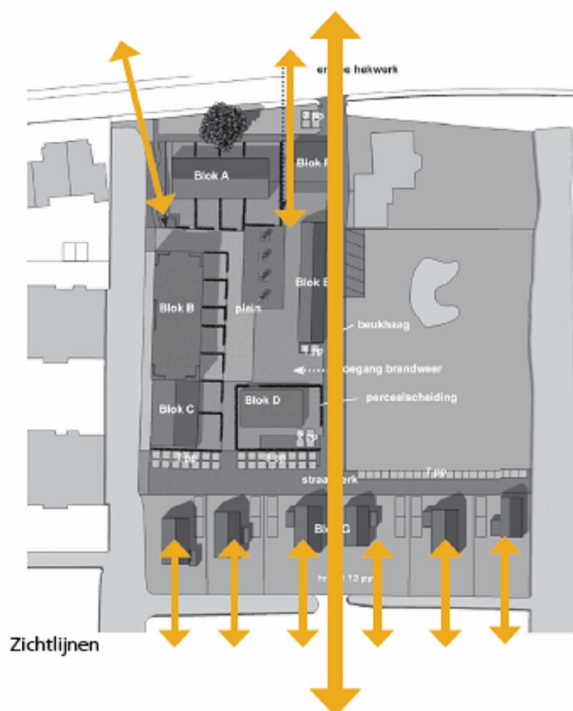
De parkeerplaatsen worden zorgvuldig op het terrein ingepast en zijn allen bereikbaar via de centrale entree en de dwarsstraat achter het gemeenschappelijke binnenterrein.

## VOORBEELD INPASSING PARKEERPLAATSEN



Bron: Studio Scale, Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit.

Verder 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.



Bron: Studio Scale, Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan/Hurenkamp, architecten&adviseurs.

Kwekerij Veelzorg zal met de centrale ontsluitingsweg op de Stationsweg worden ontsloten, waarmee de bereikbaarheid voor het bestemmingsverkeer, bezoekers, vuilniswagen en de hulpdiensten is verzekerd. Bij de herinrichting van de Stationsweg zal aandacht worden besteed aan de in- en uitrit van Kwekerij Veelzorg. De capaciteit van de Stationsweg is, ook na de herinrichting voldoende, om het extra verkeer van Kwekerij Veelgoed te verwerken. Vergeleken met de voorheen aanwezige bedrijfsfunctie met het nodige vrachtverkeer, is de beoogde invulling een verbetering.

### **2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan is dat vertaald door de bollenschuur als karakteristiek gebouw bescherming te geven, de nieuwe woningen langs de Stationsweg 'aan het binnenplein' te situeren en het binnenplein zelf als verblijfsgebied te bestemmen. De bouwvlakken zijn als een 'pleinwand' rond het binnenplein gesitueerd.

Overigens zijn ook de holkamer, het kantoor en Villa Vredenhof als karakteristiek gebouw aangeduid, met de bijbehorende bescherming van de uiterlijke verschijningsvorm. De verschijningsvorm is beschermd door sloop en gedeeltelijke vernieuwing van de karakteristieke gebouwen aan een omgevingsvergunning te binden en de gemeentelijke Monumentencommissie daarover te laten adviseren. Ook kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen in verband met de bescherming van karakteristieke gebouwen.

Voor de nieuwe woningen aan de Stationsweg is bepaald dat de voorkant van deze woningen aan de zijde van de Stationsweg moet zijn gesitueerd. Dat is gedaan door op de verbeelding een 'gevellijn' aan te duiden, en in de regels te bepalen dat de voorkant van het hoofdgebouw aan deze zijde moet worden gebouwd. Dat betekent dat de vergunningvrije bouwmogelijkheden op het achtererf zich achter deze 'voorkant' bevinden.

Overigens zal er ook in het ontwerp van de woningen rekening mee worden gehouden dat er aan de zijde van de Stationsweg, maar ook aan de zijde van het centrale binnenplein geen achterkantsituaties ontstaan. Eén en ander zal ook contractueel worden vastgelegd met de bewoners (en via een kettingsbeding voor opvolgende bewoners).

De groene uitstraling van de Stationsweg is zeker gesteld door de voorzijde van het terrein een tuinbestemming te geven (waar geen parkeren is toegestaan). De bestaande bomen aan de Stationsweg hebben een aanduiding als te beschermen boom gekregen met een kapverbod.

Ook zijn in de regels voorschriften opgenomen om het doorzicht vanaf de entree naar het achtergelegen bollenland te verzekerd door de centrale ontsluitingsweg een verkeersbestemming te geven en deze met een tuinbestemming door te trekken tussen de woonvlakken grenzend aan het bollenland. Binnen de verkeersbestemming en de tuinbestemming is geen bebouwing toegestaan.

Op de overgang naar het bollenlandschap is een karakteristieke haag voorzien.

Tot slot zijn de nieuwe woningen en parkeerplaatsen achter het nieuwe binnenplein met bebouwing gesitueerd.



Verbeelding bestemmingsplan. mRO b.v..

### **3 BELEIDSKADER**

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2), regionaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

#### **3.1 Rijksbeleid**

##### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook: SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid.

De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

##### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Besluit van 22 augustus 2011, houdende algemene regels ter bescherming van nationale ruimtelijke belangen (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd. Ten behoeve van de bescherming van de in het SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Barro algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente.

Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

##### **3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking**

In verband met bestemmingsplanwijzigingen/uitgebreide omgevingsvergunning is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van

kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

De ladder is in het provinciale beleid verankerd. Zie paragraaf 3.2.2. voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.1.4 Waterbeleid**

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water en de uitwerking daarvan in nationale regelgeving speelt hierbij een belangrijke rol.

#### De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Kaderrichtlijn Water heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreinigingen;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.
5. Ter implementatie van deze Europese richtlijn is in 2009 de Waterwet opgesteld.

#### Waterwet (2009)

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet op de waterkering;
- Grondwaterwet;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904);
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte');
- Waterstaatswet 1900;
- Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Hierbij moet worden gedacht aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd.

## Nationaal Waterplan

Het ontwerp Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van behoud van het bestaand groen en water.

### **3.1.5 Overig wettelijk kader van het Rijksbeleid**

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

### **3.1.6 Conclusie Rijksbeleid**

Bij het onderhavige project zijn geen nationale belangen betrokken zoals opgenomen in de SVIR en het Barro. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit**

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), door Provinciale Staten vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

## Vier thema's

In de VRM zijn vier thema's te onderscheiden:

### *1. Beter benutten en opwaarderen*

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde

gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden.

### *2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)*

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijventra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer.

### *3. Versterken ruimtelijke kwaliteit*

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

### *4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving*

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

### Beter benutten en opwaarderen bebouwde ruimte

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Het plangebied is gelegen in bestaand stads- en dorpsgebied. Door herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg Hillegom wordt deze ruimte beter benut.

### Bollenlandschap

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.

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. Mede door intensivering van de bollenteelt raakt het gebied daarmee steeds verder versnipperd. Het zicht op de bollenvelden wordt door bebouwing steeds meer beperkt.

Dit betekent dat een ontwikkeling bijdraagt aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek in deze structuur ligt



en toekomstbestendig is. Opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur.

### **3.2.2 Verordening Ruimte**

Tegelijkertijd met de Visie Ruimte en mobiliteit hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte vastgesteld. De verordening vormt een juridische vertaling van het beleid uit de genoemde Visie en bevat daartoe regels over de inhoud van bestemmingsplannen. In de Verordening zijn de volgende regels opgenomen die relevant zijn voor het onderhavige plan.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

De provinciale ladder voor duurzame verstedelijking is een invulling van de 'Rijksladder' die in paragraaf 3.1.3. kort is beschreven. Uitgangspunt van de provinciale ladder is een strategie voor de bebouwde ruimte die inzet op betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen het BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, bevat daartoe het afwegingskader.

De ladder bestaat uit drie stappen.

- Stap 1 houdt in dat aangetoond wordt dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. Met de modernisering van het bestaande tuincentrum in het plangebied wordt voorzien in een actuele behoefte. Het is ook de behoefte die aanleiding heeft gegeven om tot modernisering over te gaan.
- Stap 2 houdt in dat wordt onderzocht in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins, rekening houdend met belangrijke waarden en kwaliteiten van het gebied.  
Bij het voorliggende plan wordt gebruik gemaakt van bestaand stads- en dorpsgebied, door herstructurering van de bestaande locatie van het tuincentrum.
- Stap 3 houdt in dat indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan plaatsvinden, in die behoefte kan worden voorzien op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.  
Deze stap is gezien het feit dat gebruik gemaakt wordt van bestaand stads- en dorpsgezicht voor het onderhavige plan niet van belang.

#### Toetsing aan Ladder duurzame verstedelijking

##### *Trede 1:*

In het provinciale beleid heeft de provincie Zuid-Holland een maximum aantal te bouwen woningen aan de regio Holland Rijnland toegewezen en daarbij een onderverdeling tussen de gemeenten gemaakt.

### **Woningbouwaantallen**

De provincie doet iedere drie jaar onderzoek naar de woningbehoefte in de provincie. In 2013 heeft de provincie voor het laatst dit onderzoek uitgevoerd (WBR 2013). Hier kwam uit dat de gemeente Hillegom in de periode van 2012 tot 2019 een woningbehoefte heeft van 553 nieuw toe te voegen woningen.

In de periode van 2020 tot 2029 wordt de behoefte aan nieuwe woningen berekend op 166 woningen.

Naast de woningbehoefte die is vastgelegd door de provincie, bestaan er ook nog bovenregionale afspraken. Voor de gemeente Hillegom zijn dit de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer - Bollenstreek. De opgave voor de Bollenstreek is verdeeld over de gemeenten, waardoor Hillegom 500 woningen voor de bovenregionale behoefte mag bouwen en 100 GOM woningen in het buitengebied.

Voor Hillegom betekent dit een opgave van:

- |   |              |
|---|--------------|
| • 2012 – 2019 WBR 2013                            | 553 woningen |
| • 2020 – 2029 WBR 2013                            | 166 woningen |
| • Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer – Bollenstreek | 500 woningen |
| • GOM woningen                                    | 100 woningen |

### **Woningbouwlijst**

De provincie heeft in haar Visie Ruimte en Mobiliteit bepaald dat de woningbouwplannen ieder jaar door de diverse regio's in kaart gebracht moeten worden en binnen de regio afgestemd moeten zijn. Met de woningbouwlijsten informeert de regio de provincie over de woningbouwplannen die passen binnen de maximum behoefte aan woningen. De gemeenten hoeven hierdoor niet ieder plan voor wat betreft de woningbouwaantallen aan de provincie voor te leggen.

De woningen uit de categorieën 1 en 2a tellen mee voor de vastgestelde WBR 2013 opgave.

De plannen uit categorie 1, 2a en 4a passen binnen de afspraken met de provincie en regio. Deze plannen zijn binnen de regio afgestemd en zijn voor 1 juli 2015 bekend gemaakt aan de regio en de provincie. De provincie hoeft deze plannen qua woningbouwaantallen niet meer te keuren.

De plannen in categorie 2b en 3 passen niet binnen de afspraken met de provincie en regio. Dit zijn zogenoemde reserve plannen.

### **Kwekerij Veelzorg**

Kwekerij Veelzorg is een bestaande en bebouwde stedelijke locatie. De herontwikkeling van deze locatie is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor zover de herontwikkeling toch volgens de ladder moet worden beoordeeld is de locatie Kwekerij Veelzorg met 18 woningen ingedeeld in categorie 2a, en valt het project onder de reserveplannen waar actief aan gewerkt wordt.

De plannen uit categorie 2a passen binnen de afspraken met de provincie en regio. Deze plannen zijn binnen de regio afgestemd en zijn voor 1 juli 2015 bekend gemaakt aan de regio en de provincie. De provincie hoeft deze plannen qua woningbouwaantallen niet meer te keuren, eventueel nog wel op andere punten.

#### **Trede 2:**

De behoefte wordt volledig opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

#### **Trede 3:**

Een toets aan trede 3 is dan ook niet nodig.

### **3.2.3 Programma Ruimte**

In het Programma Ruimte wordt het strategisch beleid uit de Visie Ruimte en Mobiliteit doorvertaald naar operationele doelen. Daarnaast wordt aangegeven welke mix aan instrumenten door de provincie wordt toegepast en welke mix de provincie aan wil bieden om de doelen te realiseren. De provincie wil meer ruimte geven aan initiatieven vanuit de markt en samenleving. Directe betrokkenheid van de provincie kan soms wenselijk en noodzakelijk zijn. In het Programma Ruimte wordt ingegaan op dezelfde onderwerpen als in de Verordening Ruimte. De vraag naar centrumstedelijke, buitencentrum en centrumdorps milieus is beduidend groter dan die was in 2010. De vraag naar landelijke woonmilieus neemt af. Uit het programma ruimte blijkt dat in de periode 2012 tot 2029 binnen de regio Holland Rijnland op basis van de behoefteraming 31.260 woningen nodig zijn.

### **3.2.4 Provinciale Woonvisie**

De provincie Zuid-Holland heeft in oktober 2011 de woonvisie 2011-2020 vastgesteld. De hoofdlijnen uit deze visie zijn een analyse van de woningmarkt, en ambities en rol van de provincie. Uit deze analyse blijkt dat meer nieuwbouwwoningen zijn gepland dan nodig. De kwaliteit van de huidige voorraad is voor verbetering vatbaar. Voor een deel van de woningmarkt een disbalans is tussen vraag en aanbod. In deze woonvisie is een vijftal ambities verwoord:

1. Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
2. Provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
3. Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
4. Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
5. Inzetten op de verbetering van de leefbaarheid.

In het uitvoeringsprogramma zal het onder meer gaan over afspraken met de regio's over het aantal te bouwen woningen, het verplicht stellen van een regionale woonvisie, de introductie van een afwegingskader woningbouw (vergelijkbaar met een SER-ladder) en mee sturen op woonmilieus, alsook het opstellen van kaders om ruimte voor ontwikkelingen te bieden.

### **3.2.5 Conclusie provinciaal beleid**

De beoogde herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg is in overeenstemming met het provinciale beleid. De herbestemming met maximaal 18 woningen voorziet in de regionale woningbehoefte. Het behoud en herstel van het cultuurhistorisch waardevolle bollencomplex draagt bij aan de versterking van het bollenlandschap en behoud van cultureel erfgoed.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland**

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 nagestreefd:

1. Holland Rijnland is een top woonregio.
2. Concentratie van stedelijke ontwikkeling.
3. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open.

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;
- kwaliteit van de leefomgeving is een harde randvoorwaarde;
- een gedifferentieerde woningvoorraad is uitgangspunt voor de regio;
- in de regio wordt per gemeente 30 procent van de woningbouwopgave in de sociale sector gerealiseerd;
- gedifferentieerde woonmilieus realiseren met voldoende recreatievoorzieningen;
- duurzaam en levensloopgeschikt bouwen.

### **3.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport**

In december 2009 is de "Intergemeentelijke Structuurvisie Duin- en Bollenstreek" vastgesteld. Hiermee wordt inzicht geboden in de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de greenportgemeenten tot 2030. Voor wat betreft wonen geldt dat met het uitvoeren van de overeengekomen woningbouwopgave ("greenportwoningen") de maximale woningbouwbijdrage van de Duin- en Bollenstreek bereikt is. Voor wat betreft de woningbouwopgave geldt dat de eigen opgave en de regionale behoefte zoveel mogelijk binnen de bebouwingscontouren worden opgelost waarbij de bouw voor de eigen behoefte geschiedt op basis van "migratiesaldo nul"; uitzondering vormen, onder andere, de vijfhonderd offensiefwoningen (thans greenportwoningen). De wateropgave wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in concrete initiatieven. De actualisatie van de intergemeentelijke structuurvisie is thans in voorbereiding.

### **3.3.3 Regionale woonagenda Holland Rijnland**

In 2014 is de Regionale Woonagenda Holland Rijnland opgesteld. Gedeputeerde Staten heeft deze woonagenda met bijbehorende planlijst als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen, zoals bedoeld in de provinciale Verordening Ruimte, aanvaard. Voor de totstandkoming van de woonagenda is intensief overlegd met gemeenten, zowel op regionaal als op subregionaal niveau. De woonagenda is een leidraad, zodat de gemeenten optimaal kunnen werken aan de versterking van de regionale woningmarkt. Plannen die overeenstemmen met de woonnotitie en de bijbehorende planlijst voldoen aan het onderdeel verantwoording van de woningbouwbehoefte en regionale afstemming daarvan voor wonen van de in de Verordening Ruimte opgenomen Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 3.2.2).

### **3.3.4 Ruimtelijk 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. Het open landschap blijft daarbij in stand. Nieuwe woningbouw tot 2030 dient binnen bestaand stadsen dorpsgebied te worden gerealiseerd. Er wordt voorzien in eigen behoefte en die van de omliggende regio.

### **3.3.5 Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw**

Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw is in mei 2006 vastgesteld door de gemeente Hillegom. Hierin wordt een planfasering beschreven van een stedenbouwproject. Zo is per fase weergegeven welke inhoudelijke stap wordt gezet en welke vorm van communicatie belangrijk is om duurzame ambities te verwezenlijken. Op het gebied van duurzame stedenbouw gelden bijvoorbeeld het Klimaatbeleid en het DuBoPlus-richtlijn GPR7.0 als vigerend beleid. Deze kaders dienen als basisambitie gehanteerd te worden. Andere afspraken als gebiedsgerichte milieuprofielen en gezondheidsaspecten zijn als uitgangspunt vastgelegd. De duurzaamheidsthema's en deelaspecten zijn opgenomen in de Ambitietabel Duurzame Stedenbouw.

Zie voor het regionale beleid ten aanzien van water paragraaf 4.8.

### **3.3.6 Conclusie regionaal beleid**

De beoogde herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg Hillegom past binnen het regionale beleid. De herontwikkeling is binnen het BSD gesitueerd en voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurvisie Hillegom**

De structuurvisie is de basis voor het ruimtelijk beleid en het kader voor toekomstige ontwikkelingen in de gemeente Hillegom. In de structuurvisie wordt vooruit gekeken naar 2020 met een doorkijk naar de periode daarna. Nieuwe woningen zijn voor een belangrijk deel bedoeld voor gezinnen met jonge kinderen, jongeren en starters op de woningmarkt. Maar ook ouderen en mensen met een lager inkomen, die een huurwoning zoeken, vormen een belangrijke doelgroep. Tenminste 30% van de nieuwe woningen zal als bereikbare huur- en koopwoningen worden uitgevoerd.

De locatie Kwekerij Veelzorg is in de Structuurvisie niet expliciet aangewezen als woningbouwlocatie maar geschaard onder 'diverse kleinschalige inbreidingslocaties met minder dan 20 woningen'.

Volgens de structuurvisie geniet het 'zanderijlandschap' met bollenvelden, zanderijsloten, bebouwingslinten en oude bollenschuren bescherming. Het beleid van de gemeente Hillegom is volgens de structuurvisie dan ook gericht op het behoud van oude bollenschuren door herbesteding. Zie hierover meer in hoofdstuk 2.2.1 (meerwaarde behoud Kwekerij Veelzorg) en hoofdstuk 4.11 (beleid).

### **3.4.2 Structuurvisie Thema Wonen 2009-2013**

De structuurvisie thema Wonen voorziet in het beleid dat de gemeente Hillegom heeft opgenomen voor de periode 2009 – 2013 waar het gaat om het thema wonen. Met de woonvisie wil de gemeente werken aan 'een evenwichtige en sociale dorpsgemeenschap met een compleet voorzieningenaanbod van commerciële en collectieve voorzieningen. De gemeente blijft zich inzetten voor jonge huishoudens en senioren. In de visie is een indicatief nieuwbouwprogramma opgenomen voor huishoudens:

- 20% voor starters;
- 40% procent voor gezinnen;
- 20% voor senioren;
- 20% vrije markt.

Op basis van dit conceptprogramma is een uitvoeringsprogramma voor de verschillende woningbouwlocaties uitgewerkt rekening houdend met de onderhandelingsresultaten, de ruimtelijke haalbaarheid en de exploitatie. Al snel bleek echter dat het uitvoeringprogramma vanwege de situatie op de woningmarkt moest worden geactualiseerd. In 2012 is dan ook een actualisering van het Uitvoeringsprogramma Thema Wonen opgesteld.

### 3.4.3 Actualisering Structuurvisie Thema Wonen

In de actualisering van het Uitvoeringsprogramma wordt geconstateerd dat zowel de provincie Zuid-Holland als de Regio Holland Rijnland vanwege de gewijzigde situatie op de woningmarkt een nieuwe woonvisie voorbereiden, die moeten leiden tot nieuwe afspraken op provinciaal en regionaal niveau.

Vooruitlopend daarop heeft Hillegom in het Collegeprogramma 2010-2014 de locatie Veelzorg benoemd als locatie waar woningbouw wordt gestimuleerd.

In de actualisering wordt het indicatieve programma voor huishoudens vervangen door de afspraak om op nieuwbouwlocaties, met een ondergrens van 15 à 20 woningen, tenminste 30% sociale nieuwbouw op te nemen. Op basis daarvan is het indicatieve nieuwbouwprogramma aangepast en ziet dat er nu als volgt uit:

Tabel 2: *Indicatief woningbouwprogramma nieuwbouw (actualisatie)*

	Gewenste samenstelling nieuwbouw
<b>Sociaal</b>	
Eengezinswoningen huur / starters	5%
Eengezinswoningen koop tot € 198.000 (koop)starters	10%
Levensloopgeschikte woningen ggb / senioren	10%
Levensloopgeschikte woningen app / senioren	5%
<b>Markt</b>	
Eengezinswoningen € 198.000 - €250.000 / gezinnen	10%
Eengezinswoningen > € 250.000 / gezinnen	30%
Overig / vrije invulling	30%

### 3.4.4 Woonvisie 2015-2018

Op 3 maart 2016 is de nieuwe Woonvisie 2015-2018 vastgesteld. De eerder gemaakte afspraken met BOEi zijn gebaseerd op basis van de voorgaande Structuurvisie Thema Wonen, en niet in strijd met de nieuwe Woonvisie.

### 3.4.5 Hillegom's Verkeers- en vervoerplan

Het Hillegoms verkeers- en vervoersplan is op 10 september 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Hillegom. In het verkeers- en vervoersplan geeft de gemeente Hillegom haar visie ten aanzien van verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. Voor deze thema's worden in het verkeers- en vervoersplan verschillende uitwerkingen gegeven, waaronder Duurzaam Veilig, het fietsverkeer stimuleren, het stimuleren en optimaliseren van het openbaar vervoer, voldoende parkeerruimte en aandacht voor milieu in de vorm van het milieubeleidsplan, geluidsplan en luchtkwaliteit. Voor nieuwe ontwikkelingen dient dan ook aandacht te worden besteed aan en dienen afwegingen te worden gemaakt op basis van deze thema's binnen het verkeers- en vervoersplan.

### 3.4.6 Speelruimteplan Hillegom

In het speelruimteplan van Hillegom is een lijn uitgezet voor speelmogelijkheden voor kinderen van 0 tot en met 18 jaar in de openbare ruimte. In dit speelruimteplan worden alle aspecten betrokken die van belang zijn bij het aanbieden van openbare speelgelegenheden. In het speelruimteplan wordt per buurt een aantal maatregelen geformuleerd. In de buurt Zanderij is het aantal speelvoorzieningen langs de Stationsweg in de huidige situatie net voldoende om aan de normen te voldoen. Wel is voor Zanderij op circa 150 meter van het jongerenproject 'Solution', een formele ontmoetingsplek gerealiseerd.

### **3.4.7 Groenbeleidsplan Hillegom**

Het Groenbeleidsplan (2015-2024) geeft aan dat de relatie tussen het buitengebied en de bebouwde kom versterkt dient te worden. Dit houdt in dat de groenstructuur -van het buitengebied één geheel dient te vormen met de groenvoorzieningen in de bebouwde kom. Ook wordt ingegaan op de mogelijkheden om de groenstructuur en het groene karakter in de bebouwde kom te versterken. Voor nieuwere wijken gaat het dan met name om de koppeling van het groene netwerk, zowel langs de singels als langs de wegen.

### **3.4.8 Welstandsnota**

In de Welstandsnota Hillegom 2011 wordt duidelijk gemaakt welke voorwaarden er zijn voor bouwplannen. De nota geldt als handreiking voor het maken van een ontwerp binnen de context van haar omgeving. Er zijn algemene welstandscriteria die gaan over vrij universele kwaliteitsprincipes betreffende vorm, context en verhoudingen met de directe omgeving. Daarnaast zijn er de gebiedsgerichte criteria waarbij Hillegom opgedeeld is in een aantal welstandsgebieden. Voor elk van deze gebieden is een beoordelingskader opgesteld.

De herontwikkeling van het cultuurhistorisch waardevolle bollencomplex van Kwekerij Veelzorg is echter zo specifiek dat daarvoor geen algemene welstandscriteria gelden. Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten zoals Kwekerij Veelzorg vormt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met en na advies van de welstandscommissie en vastgelegd in een beeldkwaliteitplan. De gemeenteraad stelt dit beeldkwaliteitplan vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Een beeldkwaliteitplan wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Het beeldkwaliteitplan moet zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

Voor Kwekerij Veelzorg zal het 'Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan' gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

### **3.4.9 Duurzaamheid**

#### Beleid

Het algemene kader voor het milieu- en duurzaamheidsbeleid van de gemeente Hillegom is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". De Duurzaamheidsagenda noemt de volgende doelstelling voor duurzame gebiedsontwikkeling:

"Voor alle gebiedontwikkelingen in onze gemeente is ons uitgangspunt het basisniveau uit het RBDS met waar mogelijk voor één of meer deelaspecten een hoger niveau. Wanneer DPL (Duurzaamheidsprofiel van een Locatie) als

instrument wordt gebruikt is het uitgangspunt een score van minimaal zeven. We streven naar het maximaal haalbare bij de actuele stand van de techniek. Waar de gemeente zelf initiatiefnemer is zetten we hier op in. Waar private partijen initiatiefnemer zijn, nodigt de gemeente deze uit om mee te gaan in ons streven. We ondersteunen hen daarbij maximaal."

Ook het klimaatbeleid heeft een directe relatie met de ruimtelijke ordening. Daarom is ook het Regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland relevant bij ruimtelijke ontwikkelingen. In 2008 heeft de gemeente Hillegom in samenwerking met de Milieudienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland vastgesteld. In het kader van het Klimaatprogramma is een de Co<sub>2</sub>-kansenkaart opgesteld. Berekend is dat de Kabinetsambitie een Co<sub>2</sub>-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor onze regio betekent. Dit klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de doelgroepen 'woningen', 'bedrijven', 'duurzame energieproductie', 'bouwers en projectontwikkelaars' en 'mobiliteit'.

#### Instrumenten en ambities

Duurzame stedenbouw en duurzame gebiedsontwikkeling zijn gericht op de kansen om de kwaliteit van een project op een bouwlocatie te vergroten. Door in een vroeg stadium van het planproces aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan duurzaamheid bijdragen aan een aantrekkelijke woon- en werkomgeving. Duurzaamheid vanaf het begin van een project meenemen voorkomt ook dat in een latere projectfase vertraging optreedt of de gewenste inrichting niet mogelijk blijkt, omdat er niet voldoende rekening is gehouden met milieu- en duurzaamheidsaspecten.

Voor middelgrote projecten (10 of meer woningen, een bruto vloeroppervlak vanaf 3.000 m<sup>2</sup> voor utiliteitsbouw maar minder dan 1 hectare bebouwd gebied) geldt het volgende.

De gemeente hanteert bij middelgrote voor zowel nieuwbouw als renovatie de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008. Voor de woning- en utiliteitsbouw betekent deze richtlijn dat de duurzaamheidsprestaties berekend worden met het instrument GPR-Gebouw. De ontwikkelaar informeert de gemeente met een GPR-Gebouw berekening (meest recente versie) of een gelijkwaardig rekeninstrument (Greencalc of BREEAM) of aan de regionale ambitie wordt voldaan. De ontwikkelaar krijgt daarvoor van de gemeente een intakeformulier GPR-Gebouw. Op basis van een ingevuld intakeformulier ontvangt de ontwikkelaar een gratis sublicentie GPR-Gebouw.

Voor elk thema geeft GPR-gebouw een kwaliteitsoordeel op een schaal van 1 tot 10. Een score van 6,0 (voor energie 6,8) komt overeen met het Bouwbesluit (nieuwbouw).

De regionale en gemeentelijke ambitie is:

- een score van minimaal 8.0 voor gemeentelijke gebouwen;
- een score van minimaal 7.0 voor overige gebouwen.

Voor het renoveren van gebouwen geldt een verbetering van 2.0 punten na de ingreep t.o.v. van voor de ingreep.

#### **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 sieruin.

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. Hiermee blijven de landelijke gebieden open, dit is in lijn met 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. Bij Kwekerij Veelzorg gaat het niet om een reguliere nieuwbouwlocatie, maar staat het behoud van cultureel erfgoed en het hergebruik van bestaande en reeds langere tijd leegstaande gebouwen voorop. Bovendien is het met maximaal 18 woningen een locatie rond de ondergrens waarvoor deze afspraken in de gemeentelijke woonvisie 2009 golden.

### Verkeer en vervoer

Bij de herontwikkeling van de locatie Kwekerij Veelzorg is rekening gehouden met de situering aan de Stationsweg door één in- en uitrit op deze weg te maken en op het achterterrein te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

### Speelvoorzieningen

Kwekerij Veelzorg wordt in zijn geheel als particulier woonerf uitgegeven. Wel zal voor het binnenterrein in de regels worden bepaald dat speelvoorzieningen zijn toegestaan.

### Groenbeleid

De beoogde herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg draagt bij aan de versterking van het cultuurhistorisch waardevolle zanderijlandschap met bebouwingslinten en bollenschuren. Door het behoud van dit bollencomplex wordt verdere versnippering van het bebouwingslint tegengegaan en de overgang naar het buitengebied versterkt. 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. 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).

Verder blijft de groene voortuin met beeldbepalende plataan behouden en is ook de siertuin van Villa Vredenhof weer als tuin met beeldbepalende bomen bestemd.

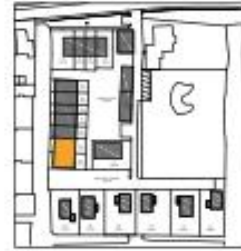
### Welstand

Voor Kwekerij Veelzorg wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan in procedure is gebracht. Daarin is veel aandacht uitgegaan naar de beoogde architectuur van de nieuwbouw, maar ook naar het materiaalgebruik voor de terreininrichting.

## NARCISSENLOODS (NIEUW)



- gerealiseerd binnen de contour van de oude loods
- langshevels met verticale betimmering
- daarin zijn ook de ramen opgenomen
- pannengedekt zadeldak met dakramen, geen kapellen
- kopgevel wat vrijer worden ingedeeld.



Bron: Studio Scale, Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit.

Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

### Duurzaamheid

Bij de herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg is veel geïnvesteerd in het hergebruik van bestaande gebouwen en bestaande materialen. Zo zal bij de herinrichting van het terrein zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van gebruikte materialen (bijvoorbeeld klinkers) die bij de sloop vrij komen. Verder is beoogd om op het dak van de bollenschuur vergunningvrije zonnepanelen (uit het zicht) te plaatsen voor energieopwekking.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkelingen passen binnen het beleid van de verschillende overheden.

## 4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

### 4.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te geven in de relevante omgevings- en milieuhygiënische aspecten. In de paragrafen hierna komen deze aan de orde.

Daarvoor is van belang dat al eerder in 2012 een concept bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg. Het concept uit 2012 en de daarvoor uitgevoerde onderzoeken is in 2012 ook door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld (13 augustus 2012, kenmerk: 2012010110).



Fragment: Verbeelding concept 2012.

Fragment: Verbeelding 2015.

Ten opzichte van het concept uit 2012 is het huidige voorontwerp bestemmingsplan vooral verder uitgewerkt en nader gemotiveerd. Op hoofdlijnen van het plan zijn niet gewijzigd, slechts op de volgende onderdelen zijn aanpassingen doorgevoerd:

- het parkeren aan de voorzijde langs de Stationsweg is verplaatst naar elders op het terrein;
- de nieuw te bouwen woningen worden georiënteerd op het binnenplein.
- de grote bollenschuur heeft geen gemengde bestemming meer maar een woonbestemming.
- op de locatie van de voormalige garage komt een bungalow die wat betreft situering en vormgeving is geïnspireerd op de garage en fungeert als pleinwand van het binnenterrein.
- op de overgang naar het bollenlandschap is een karakteristieke haag voorzien.

Voor deze aanpassingen is geen nieuw omgevings- of milieuhygiënisch onderzoek nodig. Voor dit hoofdstuk is dan ook gebruik gemaakt van de in 2012 uitgevoerde onderzoeken. Alleen op het onderdeel flora- en fauna is mede naar aanleiding van de beoordeling van de Omgevingsdienst West-Holland aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Wel zijn de motiveringen in dit hoofdstuk aangevuld en geactualiseerd.

## 4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. Het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. Het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. Het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. De activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

### Relatie met het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg in Hillegom. Daarbij zijn maximaal 18 woningen voorzien verdeeld over hergebruik van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en nieuwbouw. Verder voorziet het plan in een herbestemming van het voormalige kantoor met holkamer voor kleinschalige gemengde functies. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt bij lange na niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. Omdat het in onderhavig plan gaat om slechts 18 woningen is in overleg met het bevoegd gezag bepaald dat afgezien kan worden van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met het de reguliere onderzoeken naar de haalbaarheid in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

## 4.3 Bedrijven en milieuzonering

### 4.3.1 Algemeen

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv.

bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6. Die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

### **4.3.2 Relatie met het plangebied**

#### **Bedrijvigheid**

Binnen de bestemming Gemengd zijn niet alleen maatschappelijke functies toegestaan, maar is ook kleinschalige bedrijvigheid toegestaan. Thans ligt die invulling nog niet vast, maar gezocht wordt in de richting van kleinschalige invullingen die inspelen op de historie van het complex en wat betreft het behoud van cultureel erfgoed aansluiten bij de doelstellingen van BOEi en een meerwaarde hebben voor Kwekerij Veelzorg. Een dergelijke functie is heel goed te combineren met de woonfunctie, waarbinnen ook kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan. Binnen de gemengde bestemming zijn echter ook andere kleinschalige functies mogelijk. Om te kunnen beoordelen of dergelijke andere functies ook toelaatbaar zijn is gekeken naar een reële (maar thans fictieve) invulling van deze mogelijkheden met een kleinschalig museum over de bollencultuur. Een dergelijk museum zal vanwege de beschikbare gebouwen alleen maar kleinschalig van opzet kunnen zijn, en bijvoorbeeld kunnen bestaan uit een permanente tentoonstelling over de historie van de bollenteelt. Het regelmatig wisselen van de collectie of het organiseren van overige activiteiten is niet aan de orde. De bezoekers naar en van het museum zullen niet herkenbaar zijn buiten het overige verkeer van en naar de projectlocatie. Om die reden achten wij het niet noodzakelijk om voor het museum milieuzonering vast te stellen.

Verder wordt in het rapport onderzocht in hoeverre deze woningen zich in voorgeschreven milieuzones van bedrijven in de directe omgeving bevinden. Alle in de tabel genoemde bedrijven bevinden zich op veel meer dan de voorgeschreven minimale afstand tot de beoogde nieuwe woningen.

Naam bedrijf	Branche	Minimale afstand t.o.v. woning (m)	Knelpunt
Sigma Statistiek	Adviesburo	10	Nee
Megavisie Consultancy & Development B.V.	Adviesburo	10	Nee
Wificity	Informatietechnologie	10	Nee
G.T. van den Berg Telecom	Telecommunicatie/advies	10	Nee
2B-Online	Informatietechnologie	10	Nee
Jonkheer en Bakker	Handel en reparatie auto's	30	Nee
Sportplaza Physical B.V.	Sportschool	30	Nee
Schoonderbeek Installatie-techniek	Elektrotechnisch installatiebureau	30	Nee
De Wit Transport Hillegom B.V.	Opslag en transport goederen	50	Nee
Megavisie	Informatietechnologie	10	Nee

Overzicht bedrijven in de omgeving. Bron: MWH.

### **Gewasbeschermingsmiddelen:**

Het plangebied is gesitueerd aan de rand van de zanderij met een agrarische bestemming en in gebruik voor bollenteelt. Voor een goede ruimtelijke ordening is de drift van gewasbeschermingsmiddelen in dergelijke situaties van belang. Volgens de geldende jurisprudentie behoeft bij de volle grond bloembollenteelt geen zone in acht te worden genomen (ABRS 13 mei 2009, nr. 200801516/1). Ter bescherming van het woon- en leefklimaat is op de overgang van het bollenland naar de tuinen een groene haag voorzien die een barrière opwerpt voor drift richting de beoogde woningen en tuinen. Ook met 'good housekeeping' door de telers kan drift richting woningen en tuinen worden beperkt.

### **4.3.3 Conclusie bedrijven en milieuzonering**

De geplande woningen bevinden zich buiten de minimale afstanden zoals voorgeschreven in tabel 5.

In verband met de zeer kleinschalige opzet van mogelijke andere functies zijn deze goed te combineren met de nieuwe woonbestemmingen. Voor bepaalde bedrijfsmatige functies zal te zijner tijd mogelijk een melding in het kader van het Activiteitenbesluit moeten worden gedaan.

## **4.4 Externe veiligheid**

### **4.4.1 Algemeen**

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

De externe veiligheidsrisico's kunnen worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. (Bevi-)inrichtingen;
2. Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
3. Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

De volgende wetgeving is relevant voor de externe veiligheidsrisico's:

- Het beleid ten aanzien van de opslag van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen

(Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), voor zover de risico's door een inrichting worden veroorzaakt.

- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn van toepassing op het transport van gevaarlijke stoffen door ondergrondse buisleidingen.
- Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en het Basisnet.

Deze wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca.

Daarnaast wordt in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

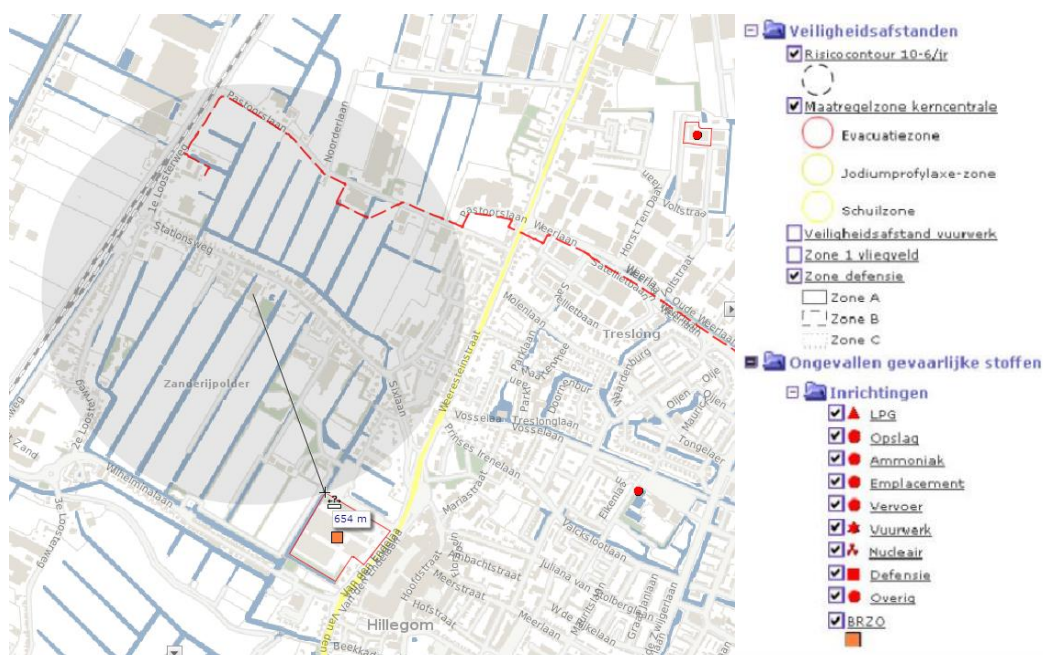
- Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. De kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ( $PR=10^{-6}$ ) is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden.
- Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht).

In een bestemmingsplan dient bepaald te worden of de beoogde nieuwe invulling van het gebied verantwoord is op het aspect externe veiligheid. Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

#### **4.4.2 Relatie met het plangebied**

Het plan voorziet enkel in de toevoeging van woonfuncties en een gemengde functie met maatschappelijke functies, dienstverlening en lichte bedrijvigheid.

Met behulp van de nationale risicokaart is er een analyse gemaakt van de risicobronnen in de omgeving van het plangebied met een straal van circa 1 kilometer (zie fragment Risicokaart).



Fragment Risicokaart met straal 1km.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende risicobronnen relevant:

(Bevi)inrichtingen:

De meest nabijgelegen inrichting is Draka Interfoam BV aan de Van den Endelaan 15. Het plangebied is op meer dan 650 meter van het terrein van Draka Interfoam gesitueerd en valt niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting. De overige inrichtingen in de omgeving (Zwembad De Vossen aan de Vosselaan 152 en NWL Netherlands Productions BV aan de Amèrestraat 12) zijn op meer dan een kilometer gesitueerd. Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van deze inrichtingen.

Buisleidingen:

Op circa 360 meter van het plangebied bevindt zich een Aardgasleiding van de Nederlandse Gasunie BV met een diameter van 12 inch en een werkdruk van 40 bar.

Bij een leiding van 12 inch en een werkdruk van 40 bar hoort volgens informatie van de Gasunie een invloedsgebied van 140 meter. Het plangebied is ver buiten dit invloedsgebied gesitueerd.

Transport weg, spoor en water:

Volgens de risicokaart is er geen relevante infrastructuur in de omgeving van het plangebied.

Wel is het mogelijk dat over de N208 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Aangezien de weg niet is aangeduid op de risicokaart zal het aantal vervoersbewegingen van gevaarlijke stoffen beperkt zijn.

In de verantwoording van het groepsrisico die voor het bestemmingsplan 'Centrum' is opgesteld, wordt ervan uitgegaan dat, gelet op het naar verwachting beperkte aantal transporten van gevaarlijke stoffen het groepsrisico kleiner is dan 0,01 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Volgens het afwegingskader groepsrisico van de Omgevingsvisie Externe Veiligheid Holland Rijnland valt het groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de N208 in zone 3. Indien een



groepsrisico in zone 3 valt, stelt de omgevingsvisie dat het groepsrisico onder voorwaarden verantwoord geacht kan worden.

Direct ten westen van het plangebied is de spoorlijn Leiden Centraal – Haarlem gelegen. De marktprognose vervoerscijfers 2010-2010 van ProRail (Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor, 26 september 2007, ProRail) voorziet geen transport van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn. Incidenteel kan er wel, in geval van omleidingen, een transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit geeft geen significante externe veiligheidsrisico's. Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor is derhalve geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

#### **4.4.3 Conclusie externe veiligheid**

Het aspect externe veiligheid staat niet in de weg aan de voorgenomen ontwikkelingen.

### **4.5 Luchtkwaliteit**

#### **4.5.1 Wettelijk kader**

De luchtkwaliteitseisen staan beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt.

De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Besluit NIBM;
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen Regeling NIBM;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingprogramma Lucht in werking trad.

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteitberekeningen dan wel -onderzoek nodig is.

Voor woningen is in de Regeling NIBM het maximale aantal van 1.500 nieuwe woningen gesteld uitgaande van de 3%-grens. Als de 3%-grens niet wordt overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden en hoeft er geen onderzoek (berekeningen) te worden uitgevoerd.

#### **4.5.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied**

Bij de herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg wordt voorzien in maximaal 18 woningen. Dat betekent dat het project volgens de normen niet in

betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en er verder geen onderzoek nodig is.

#### **4.5.3 Conclusie luchtkwaliteit**

Het aspect luchtkwaliteit staat niet in de weg aan de voorgenomen ontwikkelingen.

### **4.6 Geluid**

#### **4.6.1 Wettelijk kader**

Volgens de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek nodig voor de bouw van woningen binnen de geluidzone van een weg. Binnenstedelijke wegen met 2 rijbanen hebben volgens de Wet geluidhinder een geluidzone van 200 meter. Dat betekent dat de beoogde woningen van het project Kwekerij Veelzorg binnen de geluidzone van de Stationsweg zijn voorzien en dat een akoestisch onderzoek nodig is. De Stationsweg is echter een 30km-zone. In dat geval geldt er volgens de Wet geluidhinder geen verplichting meer tot een akoestisch onderzoek (artikel 74, lid 2 Wgh).

Maar volgens de huidige jurisprudentie dient in dat geval nog wel te worden beoordeeld of in de beoogde situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening en ter plaatse van de beoogde woningen kan worden voorzien in een goed woon- en leefklimaat. Voor een dergelijke beoordeling is geen wettelijk beoordelingskader van toepassing, maar wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de streef- en grenswaarden van de Wet geluidhinder, het gemeentelijke hogere waardenbeleid en de normen voor het binnenniveau van een woning in het Bouwbesluit (33 dB).

Het bestemmingsplan voorziet in een gemengde bestemming voor het voormalige kantoor en holkamer (waarbinnen een kantoor, een maatschappelijke voorziening, dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid is toegestaan) op een terrein waar ook woningen zijn voorzien. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of in de beoogde woningen kan worden voorzien in een voldoende woon- en leefklimaat.

Op basis van deze uitgangspunten is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door MWH<sup>3</sup>. Het onderzoek is op 13 augustus 2012 beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland. Naar aanleiding van de opmerkingen van de Omgevingsdienst is het onderzoek vervolgens aangevuld. Hierna zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek weergegeven. Het integrale rapport is als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

#### **4.6.2 Onderzoek**

Volgens het akoestische onderzoek van MWH is ter plaatse van de beoogde woningen een geluidbelasting berekend van 58 dB (exclusief 5 dB aftrek volgens artikel 110g Wgh). Dat is weliswaar een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale waarde die volgens de Wet geluidhinder toelaatbaar zou zijn (63 dB).

Volgens het gemeentelijke hogere waardenbeleid zou bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, onderzocht moeten worden of maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren door het toepassen van ander wegdek of het verplaatsen van de woning.

<sup>3</sup> MWH, Akoestisch onderzoek verkavelingsstudie Kwekerij Veelzorg, 14 september 2012.

Bij toepassing van een wegdek van asfalt mag een reductie van 2 dB worden verwacht. In deze situatie is het echter niet gewenst om asfalt toe te passen. Op een asfaltweg rijden automobilisten in de regel harder en dat is op de smalle bochtige Stationsweg niet verantwoord.

Verder is het niet gewenst om de woningen verder naar achter te plaatsen vanwege de aanwezigheid van de bestaande karakteristieke bebouwing. Dit betekent dat er geen eenvoudige maatregelen mogelijk zijn en dat bij realisatie van de beoogde woningen uitgegaan moet worden van een geluidsbelasting van 57-58 dB.

Daarbij kan volgens het geluidonderzoek worden meegewogen dat de geluidbelasting aan de achterzijde van de woningen aanzienlijk lager is. Wel dient de geluidsisolatie van de voorgevel zondanig te worden uitgevoerd dat binnen de woning gestreefd wordt naar een binnenwaarde van 33 dB.

In het onderzoek is ook aandacht besteed aan het woon- en leefklimaat in verband met de gemengde bestemming. Daarbij werd nog uitgegaan van de vestiging van een museum. Thans bestaat daarover nog geen zekerheid en wordt gezocht naar een kleinschalige invulling die aansluit bij de doelstelling van BOEi -behoud van cultureel erfgoed- en meerwaarde heeft voor de cultuurhistorie van Kwekerij Veelzorg.

Het bestemmingsplan biedt met de gemengde bestemming echter vestigingsmogelijkheden voor diverse kleinschalige functies. De invulling met een (fictief) museum blijft dan ook relevant om de passendheid van de gemengde bestemming op korte afstand van de woonfunctie te beoordelen. Het onderzoek op basis van de (fictieve) vestiging van een museum geeft derhalve een relevante indruk van de effecten van de vestiging van een kleinschalige gemengde functie.

In het onderzoek is uitgegaan van een relatief kleinschalig museum met, gezien het mogelijke karakter, hooguit enkele tientallen bezoekers per dag. Gezien dit karakter en het aantal bezoekers valt het museum dan onder het Activiteitenbesluit waarin standaard grenswaarden worden gesteld waar eventuele activiteiten binnen het museum dan aan zullen moeten voldoen. Deze bezoekers zullen gebruik kunnen maken van enkele extra parkeerplaatsen bij het museum en soms van andere openbare parkeerplaatsen. Vanwege het rijden en parkeren kan enige geluidhinder ontstaan maar omdat het gaat om een klein aantal en het museum normaliter alleen in de dagperiode open zal zijn, mag verwacht worden dat deze hinder zeer beperkt zal zijn.

Aangezien ook in een kleinschalig museum vaak een kop koffie kan worden gedronken is in het onderzoek rekening gehouden met een gelegenheid voor bezoekers om koffie/thee te nuttigen. Mogelijk wordt er dan gebruik gemaakt van achtergrondmuziek op een laag geluidsniveau zodat een gesprek mogelijk blijft (< 65 dB(A)). Van deze activiteit mag verwacht worden dat dit bij de woningen niet of nauwelijks hoorbaar is. Bij plaatsing van een luchtbehandelingssysteem zal de installateur rekening moeten houden met de eisen die het Activiteitenbesluit stelt.

Op basis van het bovenstaande mag verwacht worden dat aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

#### **4.6.3 Conclusie geluid**

##### **Wegverkeerslawaai voor woningen langs Stationsweg:**

De beoogde woningen langs de Stationsweg zijn in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, omdat er deugdelijke stedenbouwkundige argumenten zijn om vast te houden aan de beoogde verkaveling en in de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat voor de geluidgevoelige ruimten van de woningen aan de Stationsweg moet kunnen worden voorzien in een binnenwaarde van 33 dB. Op die wijze zijn er voldoende garanties voor een goed woon- en leefklimaat in de woning.

Naast de in het geluidonderzoek aangehaalde argumenten kan namelijk nog worden aangevoerd dat het plan voorziet in de herontwikkeling van een cultuurhistorisch waardevol bollencomplex, waarbij bestaande gebouwen worden hergebruikt en de beoogde woningen aan de Stationsweg het 'gat' opvullen dat is ontstaan door de sloop van een grote bollenschuur die in het verleden op deze locatie heeft gestaan.

Verder maakt de klinkerbestrating van de Stationsweg deel uit van het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint in het zanderijlandschap. De toepassing van asfalt zou ten koste gaan van deze cultuurhistorische waarden.

Daar komt bij dat de milieuhygiënische situatie in zijn totaliteit zal verbeteren door de voormalige agrarische bedrijfsbestemming te vervangen door een woon- en deels gemengde bestemming. Feitelijk voorziet het plan in niet meer dan een beperkte uitbreiding van de bestemming 'Wonen' die grotendeels al van toepassing is langs de Stationsweg.

Omdat de Wet geluidhinder bij een snelheidsregime van maximaal 30 km op dit gedeelte van de Stationsweg niet van toepassing is, kan ook geen hogere waarde procedure worden toegepast voor de realisatie van de woning. Ten aanzien van de geluidwering van de gevels dienen wel maatregelen te worden getroffen teneinde in de woning een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen. Daartoe is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat ter plaatse van de geluidgevoelige ruimten van de woningen aan de Stationsweg moet kunnen worden voorzien in een binnenniveau van 33 dB.

#### *Gemengde bestemming en Activiteitenbesluit:*

In de beoogde nieuwe woningen kan een voldoende woon- en leefklimaat worden voorzien. Daartoe is de gemengde bestemming beperkt tot het voormalige kantoor en de voormalige holkamer. Dat betekent dat de omvang van een toekomstige functie in ieder geval zeer beperkt is. Voor dergelijke kleinschalige functies biedt het Activiteitenbesluit voldoende garanties voor een goed woon- en leefklimaat in de woningen op het terrein.

Al met als staat het aspect geluid niet in de weg aan de voorgenomen ontwikkelingen.

## **4.7 Bodem**

### **4.7.1 Wettelijk kader**

Voor bodem is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. De Wbb bevat artikelen ter voorkoming van en de omgang met bodemverontreiniging. In de Circulaire Bodemsanering 2009 zijn interventiewaarden en streefwaarden/achtergrondwaarden vastgelegd voor de diverse verontreinigende stoffen. De achtergrondwaarde/streefwaarde geeft het

kwaliteitsniveau aan waarbij een verwaarloosbaar risico bestaat. Bij het niveau van de interventiewaarde is er sprake van een ernstige of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook wordt onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd op die locaties binnen het plangebied, waarvan een bestemmingswijziging wordt voorgesteld. Bij functiewijzigingen in het kader van bestemmingsplannen moeten risico's van bodemverontreiniging worden betrokken.

Een doelstelling van de Woningwet (artikel 8, tweede lid, onder c) is dat bouwen op verontreinigde bodem wordt tegengegaan. Dit is nader uitgewerkt in de bouwverordening. In het kader van de Bouwverordening dient de aanvrager aan te tonen dat de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om te bepalen of de bodem geschikt is, dient voor de goedkeuring van het bouwplan een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) beschikbaar te zijn. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

#### **4.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied**

In het kader van de beoogde herontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door MWH<sup>4</sup> en een afperkend bodemonderzoek door Greenhouse Advies<sup>5</sup>. De belangrijkste conclusies van deze onderzoeken zijn hierna weergegeven. De integrale onderzoeksrapporten zijn als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

Volgens het verkennende bodemonderzoek is er geen asbestverdacht materiaal op maaiveld aangetroffen en luiden de conclusies als volgt:

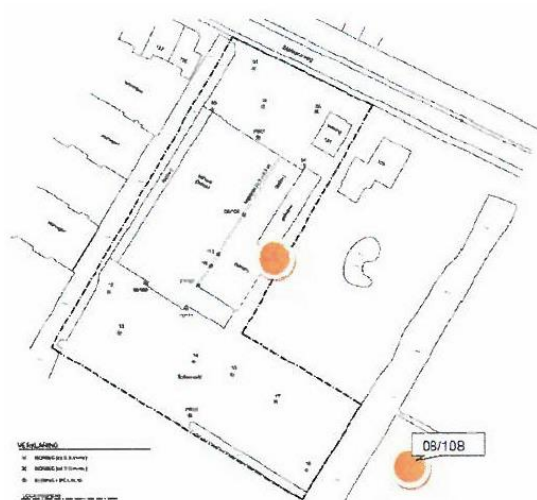
- In het opgeboorde materiaal zijn bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Deze bijmengingen bestaan voornamelijk uit sporen baksteen, sporen metselpuin, kolengruis en steen.
- In de zandige bovengrond is een sterk verhoogde concentratie PAK-totaal aangetoond en licht verhoogde concentraties kwik, lood, zink en som DDD.
- In de zandige ondergrond zijn licht verhoogde concentraties kwik en PAK-totaal gemeten.
- In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties gemeten.
- Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de locatie ter hoogte van boringen 08/108 in milieuhygiënisch opzicht niet geschikt geacht voor de toekomstige bestemming (zie de afbeelding hieronder). Het overige terreindeel is wel geschikt voor de toekomstige bestemming.
- Door de aard en concentraties van de in de grond aanwezige stoffen kent bij eventuele graafwerkzaamheden vrijkomende grond mogelijk een beperkt hergebruik.

---

<sup>4</sup> Verkennend bodemonderzoek Stationsweg 131, MWH B.V., proj.nr. M11G0072, 13 oktober 2011.

<sup>5</sup> Afperkend bodemonderzoek PAK en minerale olie verontreiniging Stationsweg 129-131, Greenhouse Advies, proj.nr. BOI00312, 25 oktober 2012.

- Eventueel vrijkomende grond kan waarschijnlijk niet op of buiten de locatie worden hergebruikt.



Afbeelding 9. Aanvullend bodemonderzoek op dit punt.

Naar aanleiding van deze conclusies zijn in het verkennende bodemonderzoek de volgende aanbevelingen gedaan.

- Aanvullend bodemonderzoek ter plaats van boring 08/108 om te bepalen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ( $> 25 \text{ m}^3$  grond verontreinigd boven de interventiewaarde).
- Het verdient altijd aanbeveling om tijdens grondwerkzaamheden alert te zijn op een eventuele onvoorziene verontreiniging van de bodem.
- Indien vrijkomende grond elders wordt hergebruikt kunnen partijkeuringen conform het Besluit bodemkwaliteit noodzakelijk zijn om de uiteindelijke hergebruiksmogelijkheden van de grond vast te stellen.

Op 13 augustus 2012 is het verkennende bodemonderzoek door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld. Volgens deze beoordeling was nader onderzoek nodig om na te gaan of de gehele locatie geschikt is voor de voorgenomen bestemming. Wanneer uit dat onderzoek blijkt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zal de bodem eerst gesaneerd moeten worden om deze geschikt te maken voor de beoogde bestemming. In de beoordeling wijst de Omgevingsdienst er op dat het nadere bodemonderzoek en een eventueel saneringsplan ook door de Omgevingsdienst dienen te worden beoordeeld.

Op basis van het verkennende bodemonderzoek en de beoordeling van de Omgevingsdienst heeft in 2012 een afperkend bodemonderzoek plaatsgevonden naar de verontreiniging met PAK en minerale olie. De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

- Er kan worden vastgesteld dat de omvang van de sterke PAK verontreiniging zich beperkt tot een volume van maximaal  $25 \text{ m}^3$ . Hiermee betreft het geen geval van ernstige bodemverontreiniging.
- De omvang van de sterke minerale olie verontreiniging in de ondergrond en het grondwater heeft een volume van circa  $100 \text{ m}^3$ . Hiermee betreft het een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het is niet bekend wanneer de verontreiniging is ontstaan. Verwacht wordt dat het een historisch geval betreft.

- Indien de verontreiniging gesaneerd wordt dient overleg met de gemeente Hillegom en/of de provincie plaats te vinden en dienen die werkzaamheden onder milieukundige begeleiding en door een gecertificeerde aannemer te worden verricht.
- Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek. Onderhavig onderzoek schetst hiermee een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij het uitvoeren van eventueel grondverzet dient men dan ook alert te zijn op mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen. Hergebruik van grondstromen dienen uitgevoerd te worden volgens de richtlijnen uit het Besluit Bodemkwaliteit.

#### **4.7.3 Conclusie bodem**

Voor de beoogde ontwikkeling, waarbij sprake zal zijn van een gevoelig gebruik van de bodem (wonen met tuin) en woningbouw, is het noodzakelijk dat de ernstige verontreiniging met minerale olie met instemming van het bevoegd gezag Wbb wordt gesaneerd. Geadviseerd wordt tevens de PAK-verontreiniging aan te pakken.

Daarover zal overleg met de gemeente Hillegom/Omgevingsdienst West-Holland plaatsvinden. Voor de werkzaamheden zal een gecertificeerd aannemer worden ingeschakeld en de werkzaamheden zullen onder milieukundige begeleiding worden uitgevoerd.

Bovengenoemde bodemrapporten en het aanvullend onderzoek kunnen gebruikt worden voor de aanvraag van de omgevingsvergunning en dienen ter beoordeling te worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst.

Het aspect bodem staat met inachtneming van hetgeen hiervoor is geschreven, niet in de weg aan de voorgenomen ontwikkelingen.

## **4.8 Water**

### **4.8.1 Wettelijk kader**

Voor de uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met het aspect water. Om dit te kunnen waarborgen is een watertoets verplicht voor diverse ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan (artikel 12, tweede lid, aanhef en onder c, van het Besluit op de ruimtelijke ordening). Dat betekent dat de gemeente Hillegom de waterbelangen in het bestemmingsplan goed moet beschrijven en afwegen en dat het Hoogheemraadschap Rijnland vervolgens met een watertoets beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen.

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals

toename van verharding en riooloverstortingen met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Deze beleidsomslag is vastgelegd op Europees niveau in de Kaderrichtlijn Water (waterkwaliteit) en op Rijksniveau in de 4e Nota Waterhuishouding (waterkwaliteit en waterkwantiteit) en de nota Waterbeheer 21e Eeuw (waterkwantiteit; WB21). Zie hoofdstuk 3.

De watertoets, een sinds november 2003 verplicht onderdeel van alle ruimtelijke plannen, is een uitvloeisel van dit nieuwe beleid. Op regionaal niveau worden de kaders aangegeven door het provinciaal Waterplan Zuid-Holland (2010-2015) en het Waterbeheerplan (2010-2015) van het Hoogheemraadschap Rijnland. Op lokaal (gemeentelijk) niveau zijn de kaders doorvertaald in het Gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP 2010-2015) en in de bestemmingsplannen. In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) (waterkwantiteit) is het nieuwe beleidsdenken gezamenlijk vastgelegd door Rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. Daarvoor gelden eisen van het Hoogheemraadschap om de kwaliteit van het open water te waarborgen. Verder heeft de gemeente de zorgplicht voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen, om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Uiteraard voor zover doelmatig is en niet de verantwoordelijkheid is van het waterschap of de provincie.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van de waterkeringen en het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

Voor relevante wetgeving en beleid op Europees, landelijk en provinciaal niveau zij hier verwezen naar hoofdstuk 3. Relevante regelgeving en beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente Hillegom hebben een veel concretere relatie met het plangebied, en zijn hierna beschreven.

#### Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap Rijnland)

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan 4 (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige



dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net). Eind 2015 zal naar verwachting het Waterbeheerplan 5 voor de periode 2016-2021 worden vastgesteld.

#### Keur en Beleidsregels 2015 (Hoogheemraadschap Rijnland)

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. Deze maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren en ze zijn daarmee een belangrijk middel om het watersysteem op orde te houden of te krijgen. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor activiteiten/handelingen (zoals graven, bouwen, onttrekken, lozen) rondom waterkeringen, watergangen (zoals kanalen, rivieren en sloten) en andere waterstaatswerken (zoals duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De keur gaat uit van een Ja, tenzij benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of wordt een watervergunning geëist. Het beleid waaraan deze moeten voldoen is uitgewerkt in de uitvoeringsregels die bij de Keur horen. De Keur en uitvoeringsregels zijn te vinden op de website: [www.rijnland.net/regels/keur-  
algemene-regels-en-beleidsregels](http://www.rijnland.net/regels/keur-algemene-regels-en-beleidsregels).

#### **Hemelwater en afvalwater**

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* houdt in:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d wordt zo nodig na zuivering bij de bron, hergebruikt of lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu gebracht.

Deze *voorkeursvolgorde* is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Het aanbrengen en hebben van werken, voor transport of zuivering (bijv. IBA) van afvalwater of om te lozen vanuit het (hemelwater)riool, in de beschermingszone van watergangen, zijn activiteiten die onder de Keur vallen.

Aandachtspunten om het goed functioneren van het watersysteem te waarborgen zijn:

- zorg dat er geen oppervlaktewater via de riolering van een hoger naar een lager peilvak kan stromen;
- zorg dat er geen oppervlaktewater een (gemengd) riool in kan lopen richting de awzi;
- zorg dat regenwaterstelsels die onder het oppervlaktewaterwaterpeil uitkomen geen zuurstofproblemen in de watergang veroorzaken;
- ga na dat betrokken watergangen de afvoer kunnen verwerken;
- stem af met Rijnland als neerslag in een ander peilvak wordt gebracht, dan waarin het valt;
- zorg dat de lozingsconstructie geen obstakel vormt voor onderhoud of voor de afvoerfunctie van de watergang;
- zorg dat schade aan de oever en waterbodem wordt voorkomen.

Als de gemeente dit beleid adequaat opneemt in het gemeentelijk rioleringsplan, zodat het bij toetsing en uitwerking van ruimtelijke plannen als uitgangspunt wordt gehanteerd, is er voor de in het GRP aangegeven riooloverstorten en hemelwateruitlaten geen watervergunning nodig. Alle hemelwateruitlaten en riooloverstorten die niet goed geregeld zijn in het GRP of daarin genoemde BRP blijven vergunningplichtig.

### **Zorgplicht hemelwater**

Er is een aantal aandachtspunten voor de verwerking van hemelwater, zodat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaakt en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uitvoeren met (straat)kolken voorzien van extra zand-/slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voorlichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor een andere oplossing.

### Stedelijk Waterplan 2009-2013

De gemeente Hillegom en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben gezamenlijk een visie ontwikkeld op de waterhuishouding in de gemeente Hillegom, in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen en andere beleidsontwikkelingen. Daarbij zijn het algemene beleid en wensen van de verschillende betrokken partijen omgezet in streefbeelden en doelen voor de waterhuishouding in Hillegom, inclusief de bijbehorende oplossingsrichtingen. De visie geeft een beeld van het watersysteem zoals dit op de middellange termijn (2015) gerealiseerd zou moeten worden, met een doorkijk naar de

lange termijn (2030). Het gaat daarbij zowel om technische doelstellingen - zoals het voorkomen van wateroverlast en verbeteren van de waterkwaliteit - als ruimtelijke doelstellingen - zoals het aangeven van de gewenste ruimtelijke (water)structuur en de ruimtelijke inpassing van het water in de leefomgeving.

#### Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015

Om afvalwater uit de woonomgeving af te voeren is riolering een onmisbare voorziening. De inzameling en transport van dit afvalwater zijn gemeentelijke taken. De zorgplichten van de gemeente richt zich op:

- het doelmatig inzamelen van het afvalwater;
- het doelmatig inzamelen van hemelwater;
- een inspanningsplicht om nadelige gevolgen van grondwater te voorkomen of beperken.

De gemeente is verantwoordelijk voor het functioneren van de riolering en er voor te zorgen dat bijbehorende gemalen en andere voorzieningen, geschikt zijn en blijven voor het doel waarvoor ze gemaakt zijn. De rioolvoorzieningen moeten constructief in orde te zijn en het afval- en hemelwater moet worden afgevoerd naar een geschikt lozingspunt (waterzuivering of oppervlaktewater).

Het Gemeentelijk Rioleringsplan kent een aantal belangrijke uitgangspunten die leiden tot het invullen van de doelen en de zorgplichten van de gemeente. Deze uitgangspunten zijn:

- visie op de waterketen;
- maatregelen bij bestaande en/of nieuwbouw;
- beheer van de bestaande riolering;
- investeringen, onderzoek en beleidsmatige activiteiten.

#### Grondwaternotitie Hillegom (december 2012)

In december 2012 heeft de gemeente Hillegom de Grondwaternotitie vastgesteld die aan het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Hillegom wordt toegevoegd, teneinde invulling te geven aan de zorgplichten voor grond- en hemelwater. De looptijd van deze Grondwater Notitie is gekoppeld aan het GRP Hillegom en geldig tot en met 2015.

Vanuit de Wet gemeentelijke watertaken wordt van de gemeente gevraagd in het beleid duidelijkheid te geven op de volgende punten:

- Definiëren van de verantwoordelijkheid van de particulier bij het bestrijden van grondwateroverlast op eigen perceel;
- Stellen van voorwaarden bij aanbieden van grondwater dat de particulier niet redelijkerwijs op zijn eigen terrein kan verwerken (overtollig grondwater);
- Aangeven wanneer overtollig grondwater valt onder de gemeentelijke zorgplicht.

#### *Grondwaterbeleid bij nieuwbouw:*

Bij nieuwbouw bestaat vaak nog de mogelijkheid om een nieuwe ontwateringsdiepte in te stellen. Voor grondwaterstanden bestaan echter geen wettelijke normen. Dit is begrijpelijk, omdat het grondwatersysteem complex is en zich niet eenvoudig laat sturen. Het vaststellen van de gewenste grondwaterstand is een bouwkundige, civieltechnische en financiële afweging. Dit verschilt als gevolg van de lokale omstandigheden en ambities per project.

De gemeente hanteert voor het bouwrijp maken van nieuwe gebieden richtlijnen. Deze richtlijnen zijn gericht op het voorkomen van grondwateroverlast en het vasthouden van water in de bodem. De gewenste ontwateringsdiepte voor nieuwbouw staat weergegeven in tabel 2.

**Tabel 1 Gewenste ontwateringsdieptes bij nieuwbouw**

Bestemming	Gewenste ontwateringsdiepte (GHG)
	[m - mv]
Primaire wegen	1,00
Secundaire wegen	0,70
Bouwgrond	0,70
Tuinen, plantsoenen, parken en sportvelden	0,50

De gewenste ontwateringsdieptes hebben alleen betrekking op het **stedelijke** gebied in Hillegom. In bijlage 6 is de begrenzing van het stedelijke gebied weergegeven waarop de gewenste ontwateringsdieptes van toepassing zijn.

De ontwateringsdiepte is het verschil tussen het maaiveld en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Drooglegging is in de beoordeling niet relevant. De gemeente beveelt ontwikkelaars aan om het vloerpeil van gebouwen bij nieuwbouw 0,15 à 0,2 meter boven wegpeil te leggen.

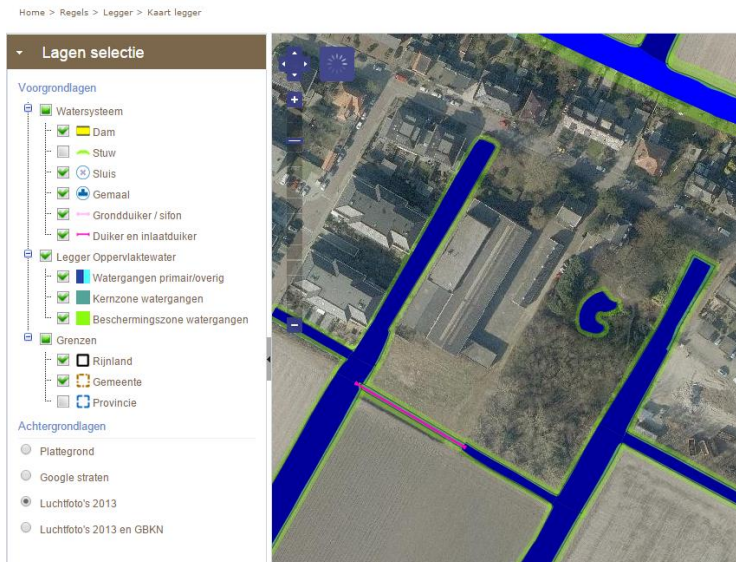
In sommige gevallen, bijvoorbeeld bij inbreidingslocaties, kan ophogen niet of maar beperkt mogelijk zijn. In die gevallen kan de ontwatering eventueel gerealiseerd worden door het beperkt afvoeren van grondwater door bijvoorbeeld drainage. Drainage mag alleen toegepast worden om de pieken in grondwaterstanden af te toppen. De keuze voor drainage in plaats van ophoging moet in overleg met gemeente en hoogheemraadschap onderbouwd worden door een doelmatigheidsafweging op o.a. duurzaamheid, kosten, beheer e.d..

#### **4.8.2 Relatie met het plangebied**

Vanuit het beleidskader volgt dat bij de herontwikkeling van Kwekerij Veelgoed op een duurzame manier omgegaan moet worden met water. Dit is te bereiken door uit te gaan van de tritsen 'vasthouden-bergen-afvoeren' en 'schoon houden-scheiden-zuiveren'.

#### Oppervlaktewater en waterkeringen

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van delen van de zanderijsloten (in eigendom bij de initiatiefnemer) en een kleine vijver in de siertuin van de Villa. Deze watergangen en vijver zijn aangemerkt als overige watergangen, waarvan de onderhoudsplicht bij de kadastrale eigenaar ligt. Aan de zuidzijde van het perceel grenzend aan de bollenvelden is een duiker aanwezig.



In het plangebied of de onmiddellijke nabijheid daarvan zijn geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluisen) aanwezig. Bovendien ligt het gebied niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ en/of waterbergingsgebied.

#### Grondwaterbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied en/of grondwaterbeschermingsgebied.

#### Hemelwater en afvalwater

Het hemelwater van daken en verhardingen zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater van de Zanderijsloten. Daartoe zullen in de nieuwbouw en verhardingen geen uitlogbare materialen worden toegepast.

Met betrekking tot afvalwater en riolering, worden de nieuw aan te leggen huizen aangesloten op de droogweerafvoer (DWA) van het bestaande rioolstelsel. De DWA van het plangebied wordt onder vrij verval aangesloten op de riolering in het bestaande gebied. De DWA van het plangebied wordt circa 0,5 m<sup>3</sup> per uur, waarbij rekening is gehouden met 18 woningen, 2,6 inwoners per woning en een DWA-afvoer van 10 liter per inwoner per uur. De benodigde pompcapaciteit van het bestaande rioolgemaal dient met deze extra capaciteit te kunnen worden vergroot. Voor DWA-riolering wordt PVC aangehouden. Het rioolstelsel wordt gescheiden aangelegd, zonder filterende voorziening voor de hemelwaterafvoer (HWA).

Wat oppervlaktewater en waterhuishouding betreft mag het oorspronkelijke waterpeil (zoals vastgelegd in het peilbesluit) in principe niet veranderen. In de huidige plannen is van een verandering van het waterpeil geen sprake. De totale hoeveelheid aanwezig oppervlaktewater rond het plangebied neemt met circa 150 m<sup>2</sup> toe door de extra te graven sloot aan de zuid-zuidwestzijde van het plangebied.

Voor een goede doorspoeling wordt deze sloot aangesloten op de reeds aanwezige brede sloot aan de westzijde van het plangebied (afbeelding 15).

Dit komt de waterkwaliteit van het oppervlaktewater ten goede, met name in droge periodes.

#### Waterbergingsopgave en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Uitgangspunt is daarom dat het plan "waterneutraal" wordt ontwikkeld.

In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Het totale plangebied van voorliggend bestemmingsplan is ca. 12.990 m<sup>2</sup> groot. De herontwikkeling van het terrein heeft echter betrekking op een gedeelte hiervan, te weten ca. 7.610 m<sup>2</sup>. De villa en bijbehorende tuin aan de Stationsweg nr. 129 (met een oppervlak van ca. 4.335 m<sup>2</sup>) blijven ongewijzigd, evenals het gedeelte van de bestaande watergangen ten oosten en westen van het plan (ca. 1.145 m<sup>2</sup>).

Op het te herontwikkelen terrein staan momenteel diverse gebouwen (kantoor, loodsen, schuren en garage) met een totale oppervlakte van ca. 2.085 m<sup>2</sup>. Tussen de gebouwen is ca. 1.670 m<sup>2</sup> erfverharding (wegen, paden, opstelruimtes) aanwezig. De overige gronden van het te ontwikkelen terrein (ca. 3.855 m<sup>2</sup>) zijn als tuin / weiland in gebruik. Daarmee komt de bestaande verhardingsgraad in het te ontwikkelen gebied uit op ca. 50 procent. In bijgaande figuur en bijbehorende tabel is dit in beeld gebracht.

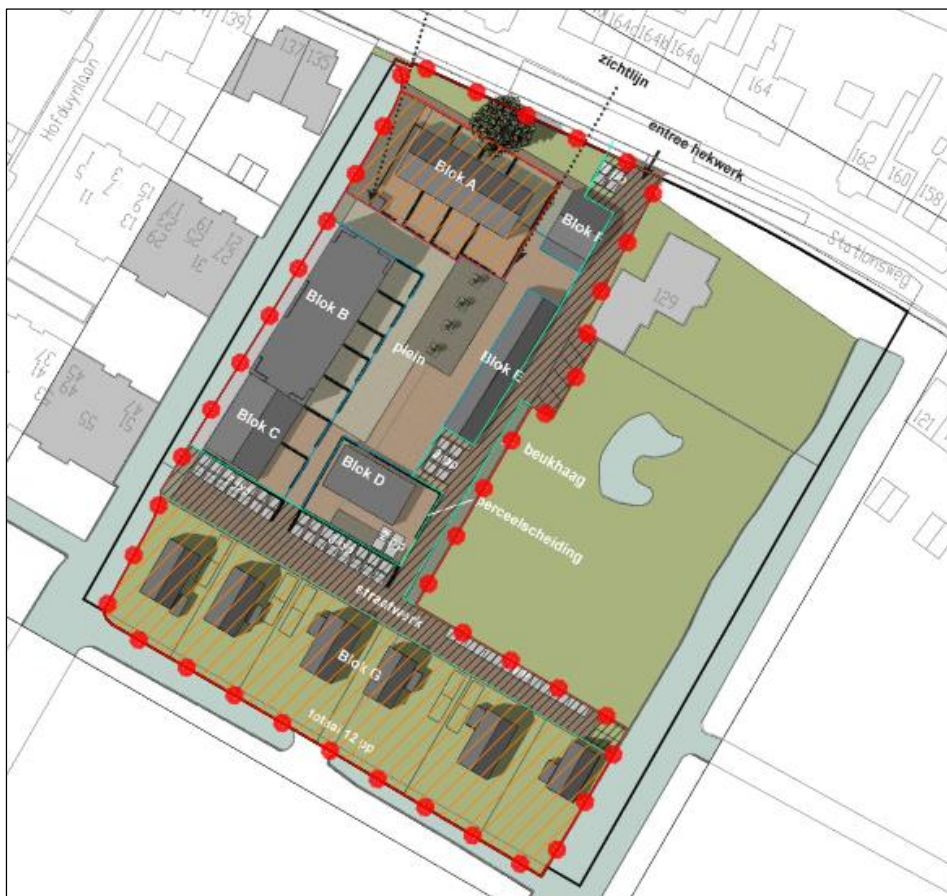


Bestaande situatie	Oppervlakte (in m2)	Verhard (in m2)	Onverhard (in m2)
Bebouwing	2.085	2.085	-
Erfverharding (wegen, paden, opstelruimtes)	1.670	1.670	-
Groenvoorziening / tuinen	3.855	-	3.855
<b>Totaal</b>	<b>7.610</b>	<b>3.755</b>	<b>3.855</b>

Overzicht verharding in de bestaande situatie op het terrein van Kwekerij Veelzorg

Op grond van de plannen die momenteel voorliggen zal een deel van de gebouwen gesloopt worden, waarna het gebied met de volgende functies wordt herontwikkeld<sup>6</sup>:

- 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.



<sup>6</sup> 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.

Hurenkamp, architecten&adviseurs/Scale Studio/bewerking mRO. Rode bolletjeslijn is het gebied waar ontwikkelingen zijn voorzien.

Omdat niet het gehele perceel van de nieuw op te richten vrijstaande woningen en rijwoningen worden verhard, is gerekend met een zogenaamd verhardingspercentage (30% voor vrijstaande woningen en 50% voor rijwoningen).

Ook het aantal vierkante meters verharding in de nieuwe situatie op het terrein van Kwekerij Veelzorg zijn in bijgaande figuur en bijbehorende tabel in beeld gebracht.

Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het verhard oppervlak in het gebied met ca. 660 m<sup>2</sup> (4.415 - 3.755) toe.

<b>Nieuwe situatie</b>	<b>Oppervlakte (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Verhard (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Onverhard (in m<sup>2</sup>)</b>
Nieuwe vrijstaande woningen, Blok G (verhardingsgraad 40%)	2.430	730 (30% van 2.430)	1.700 (70% van 2.430)
Nieuwe rij woningen aan Stationsweg, Blok A (verhardingsgraad 50%)	760	380 (50% van 760)	380 (50% van 760)
Overige gebouwen: Blok B, C, D E en F	1.025	1.025	-
Plein	980	780	200
Groenvoorziening / tuinen	915	-	915
Bestrating (ontsluitingsweg en parkeerplaatsen)	1.500	1.500	-
<b>Totaal</b>	<b>7.610</b>	<b>4.415</b>	<b>3.195</b>

*Overzicht verharding in de nieuwe situatie op het terrein van Kwekerij Veelzorg*

Op grond van de uitgangspunten van het Hoogheemraadschap Rijnland dient 15% van het extra te verharden oppervlak binnen het plangebied gecompenseerd te worden. Op basis van de plannen die momenteel voorliggen, betekent dit een watercompensatie van 660m<sup>2</sup> x 15% = 99m<sup>2</sup>. Dit wordt ook wel de bergingscapaciteit genoemd.

Ten behoeve van deze bergingscapaciteit is aan de zuidwest zijde van het plangebied een nieuw watergang gegraven met een oppervlakte van circa 150m<sup>2</sup>. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste watercompensatie.

### ***Inrichting en beheer***

Vanuit het gezichtspunt van ecologie en oppervlaktewaterkwaliteit, wordt het oppervlaktewater van het watersysteem rond het plangebied gevoed door neerslag, kwel en door hemelwateruitlaten. De kwaliteit van de laatste is dus ook belangrijk om te bewaken. Een ecologisch evenwichtig oppervlaktewater is wenselijk, dit kan mede worden bereikt door zoveel mogelijk water onderling te verbinden.



De nieuw te graven watergang net buiten het plangebied zal dan ook op de brede sloot worden aangesloten. Regelmatig doorspoelen en baggeren verbetert bovendien de kwaliteit van water en waterbodem. Bovendien moet het watersysteem kunnen doorgespoeld vanwege uitlogende nutriënten uit de voormalige landbouwgronden. Uit de natuurtoets blijkt dat de geplande werkzaamheden niet van invloed zijn op specifiek watergebonden flora en fauna. Er zijn dan ook geen waterhuishoudkundige wijzigingen voorzien die van negatieve invloed zijn op de ecologische waarden van het plangebied.

Wat betreft onderhoud en bagger: bij 'overige watergangen' (waar de brede sloten aan weerszijden van het plangebied onder vallen) moet een strook van 2 meter, gemeten vanaf de insteek tot een hoogte van minimaal 4 meter ten opzichte van het maaiveld worden vrijgehouden voor onderhoud en inspectie. De breedte van de watergangen in het plangebied is 7 tot 10 meter tot maximaal 11,5 meter in het zuiden van het plangebied. Tot 7 meter breed is onderhoud vanaf één oever mogelijk, mits de oever hiervoor is ingericht en er ruimte beschikbaar is. In de brede sloten zal hierdoor varend onderhoud worden uitgevoerd. Bij varend onderhoud dient er aan één kant van de watergang ruimte beschikbaar te zijn voor maaisel en baggerspecie. Bovendien dient er rekening te worden gehouden met een in- en uitlaadplaats voor de boot. Bij de aanleg van de woningen en tuinen dient hiermee rekening gehouden te worden.

Bij fasering geldt in principe dat er altijd voldoende waterberging aanwezig moet zijn in het gebied. De waterberging moet vóór of gedurende de demping of de aanleg van verharding worden gerealiseerd. Het is daarom raadzaam de nieuwe sloot aan de zuidwestzijde van het plangebied te graven, alvorens de aanleg van woningen en parkeerplaatsen te realiseren.

#### *Grondwater en hemelwater*

Kwekerij Veelzorg is een bestaande bebouwde en verharde locatie. De beoogde ontwikkeling voorziet voor een belangrijk deel in het gebruik van bestaande gebouwen en verhardingen. In de huidige situatie zijn er geen problemen met grondwater en hemelwater. Voor de nieuwbouw zal daar wat maaiveldhoogte dan ook zoveel mogelijk op worden aangesloten.

#### **4.8.3 Conclusie water**

De ruimtelijke plannen zijn niet van invloed op de veiligheid van het watersysteem. Binnen het plangebied zijn er geen hoofdwatgangen of waterkeringen aanwezig. Momenteel is er geen sprake van grondwateroverlast of -onderlast in het plangebied. Ten gevolge van de ruimtelijke plannen worden geen significante wijzigingen in het grondwatersysteem voorzien, waardoor ook in de toekomst geen grondwateroverlast of -onderlast wordt verwacht. Door de beperkte toename van het verhard oppervlak na de 'ingreep' zal de directe aanvulling van grondwater door middel van infiltratie in het plangebied mogelijk iets afnemen. Door het aanleggen van een extra watergang direct ten zuidzuidwesten van het plangebied, neemt de waterberging in het oppervlaktewater iets toe. Aanleg van drainage om te hoge grondwaterstanden te voorkomen wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

#### Watertoets

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft een eerder concept van de waterparagraaf in 2012 reeds getoetst. Ten opzichte van het plan uit 2012 is de toekomstige bebouwing en verharding in dit bestemmingsplan enigszins gewijzigd. De waterparagraaf is aangepast aan het gewijzigde bestemmingsplan. De opmerkingen en aanvullingen van het Hoogheemraadschap op de eerdere waterparagraaf zijn verwerkt in de nieuwe waterparagraaf.

## **4.9 Ecologie**

### **4.9.1 Inleiding**

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

### **4.9.2 Gebiedsbescherming**

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk.

Verder is het plangebied niet gelegen in een provinciaal belangrijk weidevogelgebied.

Binnen het plangebied zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

#### Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het plangebied is niet gesitueerd in of in de onmiddellijke nabijheid van een Natura 2000-gebied, beschermde natuurmonumenten of wetlands. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is 'Kennemerland-Zuid' op meer dan 2 km afstand. Gelet op deze afstand zullen de voorgenomen ontwikkelingen geen invloed hebben op dit gebied. Ook is het plangebied niet gesitueerd in of in de nabijheid van de provinciale ecologische hoofdstructuur of een strategische reservering voor natuur. Het meest nabij gelegen EHS-gebied is de 'Paardenkorf' bij De Zilk, op circa 2 km afstand. Gelet op deze afstand zullen de wezenlijke kenmerken van de EHS niet worden aangetast door de voorgenomen ontwikkelingen.

### **4.9.3 Soortenbescherming**

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke

plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied (ook stedelijk gebied) kunnen bijzondere soorten voorkomen en/of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaïen, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

#### Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg heeft een ecologisch quickscan plaatsgevonden<sup>7</sup>, een Natuurtoets<sup>8</sup>, najaarsonderzoek vleermuizen<sup>9</sup> en een Vleermuisonderzoek<sup>10</sup>. De belangrijkste bevindingen en conclusies van deze onderzoeken zijn hierna weergegeven. De integrale rapporten zijn als bijlage achter deze toelichting opgenomen.

#### Ecologische QuickScan 2011

Volgens de Ecologische QuickScan van 2011 maken vleermuizen gebruik van de schuren op de planlocatie om te fourageren en kan niet op voorhand worden uitgesloten dat de bestaande gebouwen worden gebruikt als verblijfplaats door vleermuizen. Nader onderzoek, binnen het geschikte seizoen dient hierover uitsluitel te geven.

Voorts zijn mogelijk uitwerpselen van de steenmarter (tabel 2-soort) aangetroffen. Verdere sporen en kraam- of verblijfplaatsen van de steenmarter zijn niet aangetroffen.

#### Natuurtoets mei 2012

Daarop is in mei 2012 een Natuurtoets uitgevoerd. Volgens de natuurtoets heeft het plangebied slechts een beperkte floristische waarde.

In het plangebied ontbreekt leefgebied voor de eekhoorn (tabel 2-soort). In de natuurtoets wordt nog eens herhaald dat in 2011 bij de Quickscan mogelijk sporen zijn aangetroffen van de steenmarter (tabel 2-soort).

Van de tabel 3-soorten heeft het plan alleen mogelijkheden voor vleermuizen. In het plangebied en directe omgeving komen geen terreintypen voor die geschikt zijn voor de waterspitsmuis.

Het plangebied is geschikt voor kleine zangvogels die voorkomen op erven en in tuinen. In het bos van de siertuin bij de villa zijn prooiresten aangetroffen van een roofvogel (havik?). Sporen van jaarrond beschermde vogelsoorten (nesten) zijn niet aangetroffen met uitzondering van een verwaarloosd, vrijwel uiteengevallen nest van waarschijnlijk de ekster. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat in het plangebied vaste verblijfplaatsen van steenuilen aanwezig zijn; de omgeving van het plangebied bestaat uit grootschalige, open akkers met plaatselijk aan de randen daarvan opgaande beplantingen. Volgens Waarneming.nl zijn er geen waarnemingen bekend van de steenuil uit de laatste vijf jaar van het plangebied en omgeving.

<sup>7</sup> Ecologische QuickScan, MWH B.V., proj.nr. M11G0072, 21 september 2011.

<sup>8</sup> Natuurtoets Stationsweg 129-131 Hillegom, Nieuwland, mei 2012.

<sup>9</sup> Najaarsonderzoek vleermuizen Kwekerij Veelzorg Hillegom, Bureau Blijerveld, 19 november 2012.

<sup>10</sup> Vleermuisonderzoek Kwekerij Veelzorg Hillegom, Bureau Blijerveld, 17 oktober 2013.

De belangrijkste conclusies van de natuurtoets luiden als volgt:

- Door het voorgenomen plan zullen mogelijk tabel 3-soorten (vleermuizen) negatieve effecten ondervinden; de populaties van deze soorten zullen niet worden aangetast. Op de waargenomen vogelsoorten zal het voorgenomen plan beperkte negatieve effecten kunnen hebben als er bos wordt gekapt; er zullen geen negatieve effecten optreden als het bos in zijn geheel gehandhaafd blijft. De vogelpopulaties worden echter niet aangetast gezien de aanwezigheid van vervangend leefgebied in de directe omgeving.
- Voor de vleermuizen is nader onderzoek noodzakelijk om de exacte functies en soorten van het plangebied (de gebouwen) in beeld te brengen (zie ook aanbevelingen). Hiermee kan worden vastgesteld of de functies voor vleermuizen te behouden zijn (via bijvoorbeeld mitigerende maatregelen) of voor welke soorten een ontheffing dient te worden aangevraagd op de Flora- en faunawet.
- Afhankelijk van nader onderzoek dient een ontheffing te worden aangevraagd voor steenmarter en vleermuizen<sup>11</sup>.
- Rekening houden met de zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

#### Najaarsonderzoek Vleermuizen november 2012

Conform de Natuurtoets is vervolgens in de nazomer van 2012 een najaarsonderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Volgens het najaarsonderzoek is het bosje in de siertuin bij de villa ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, vanwege de jonge leeftijd van dit bosje. In het bosje zijn tijdens het veldonderzoek geen vleermuizen waargenomen

Tijdens het veldonderzoek zijn op en rond het terrein de volgende soorten vleermuizen aangetroffen:







- Gewone dwergvleermuis
- Ruige dwergvleermuis
- Laatvlieger
- Grootoorvleermuis
- Rosse vleermuis

In de figuur hierna is aangegeven waar de verschillende vleermuissoorten zijn waargenomen.

---

<sup>11</sup> Inmiddels is uit aanvullend onderzoek gebleken dat de steenmarter niet voorkomt in het plangebied, dat geen aanvullende maatregelen voor de steenmarter nodig zijn en dat een flora- en fauna-ontheffing niet aan de orde is.



-  Gewone dwergvleermuis, roepend ♂
-  Gewone dwergvleermuis, jagend passerend
-  Ruige dwergvleermuis
-  Laatvlieger
-  Rosse vleermuis
-  Gewone grootoorvleermuis (waarschijnlijk)

Het terrein is een baltsplaats voor de Gewone Dwergvleermuis. Vermoedelijk bevindt zich een paarverblijf van de Gewone Dwergvleermuis in de garage of aan het woonhuis (in de figuur onder e met een cirkel)<sup>12</sup>.

De belangrijkste voorlopige conclusies van het najaarsonderzoek luiden als volgt:

- Voornamelijk is het belang van het terrein voor vleermuizen gelegen in een baltsplaats en paarverblijf voor Gewone dwergvleermuis en foerageergebied voor kleine aantallen vleermuizen van vijf soorten. Deze functies zijn niet van groot belang. Aan paarverblijven worden lage eisen gesteld. Bovendien bevindt het verblijf zich in gebouwen die geen functieverandering ondergaan. Het terrein is veel te klein om het enige foerageergebied te zijn, maar is onderdeel van een reeks van deelfoerageergebieden in de omgeving. Daarnaast onderscheidt het terrein zich landschappelijk nauwelijks van de omgeving. Het bosje is erg dicht. Hiervan is vooral de rand interessant als foerageergebied, in het bijzonder bij noordwestelijke winden. De halvering van het bosje verandert weinig aan de beschikbaarheid van bosrand, deze schuift namelijk op.
- De voorlopige resultaten duiden nog niet op een groot belang voor vleermuizen. Het voorjaarsonderzoek moet uitwijzen of het terrein van belang is voor kraamverblijven. Verder moet het voorjaarsonderzoek meer licht werpen op de functies van het terrein voor de Grootoorvleermuis. Alleen op basis van de resultaten van het najaars- en voorjaarsonderzoek kunnen definitieve conclusies worden getrokken over de functies die het terrein voor vleermuizen vertegenwoordigt. Ook kunnen pas dan definitieve uitspraken worden gedaan over eventuele effecten die uit de functieverandering volgen.

### Vleermuisonderzoek oktober 2013

Conform de natuurtoets is ook in de periode september 2012 en Juli 2013 onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen. Op basis van dit onderzoek blijven de

<sup>12</sup> Ter verduidelijking: het gaat hier om het voormalige kantoor (met aanbouw), en niet om het woonhuis van Villa Vredehof of de garage voor de directie-auto's.

voorlopige conclusies van het najaarsonderzoek van 2012 overeind. De conclusies van het vleermuizenonderzoek luiden als volgt:

- Het belang van het terrein voor vleermuizen is gelegen in een baltsplaats, paarverblijf en zomerverblijf voor Gewone dwergvleermuis en foerageergebied voor kleine aantallen vleermuizen van vijf soorten.
- Het terrein is veel te klein om het enige foerageergebied te zijn, maar is onderdeel van een reeks van deelfoerageergebieden in de omgeving. Daarnaast onderscheidt het terrein zich landschappelijk nauwelijks van de omgeving.
- Het bosje is erg dicht. Hiervan is vooral de rand interessant als foerageergebied, in het bijzonder bij noordwestelijke winden. De halvering van het bosje verandert weinig aan de beschikbaarheid van bosrand, deze schuift namelijk op. Een eventuele negatieve invloed van het project op de geschiktheid van het terrein als foerageergebied is daarom te verwaarlozen.
- De verblijfplaatsen bevinden zich in gebouwen die geen functieverandering ondergaan en daarom niet negatief beïnvloed worden door het project. Bij renovatie van het kantoor dient wel rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een zomerkolonie in de periode april-juli.

#### Aanvullend onderzoek Steenmarter, augustus 2015

In augustus 2015 heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van de Steenmarter<sup>13</sup>. Op 28 augustus 2015 zijn het gehele terrein en alle ruimten van de te slopen gebouwen inclusief de aanbouwen geïnspecteerd op sporen van steenmarter. Tevens zijn de gebouwen beoordeeld op geschiktheid voor steenmarter. Op het terrein en in de gebouwen zijn geen sporen gevonden die wijzen op de aanwezigheid van steenmarter. Er zijn geen uitwerpselen, veegsporen, haren of prooiresten gevonden.

Ook mogelijke toegangen, zoals open geknaagde isolatie of daklijsten, zijn niet aangetroffen. De gebouwen beschikken ook niet over uitgebreide mogelijkheden tot verborgen verblijfplaatsen, zoals bijvoorbeeld een schuin dak met ruimte tussen dakbedekking en beschot. De uitwerpselen zijn destijds in een open kapschuur gevonden die vrij toegankelijk is van buitenaf. Op de vloer van deze ruimte en op het buitenterrein zijn eveneens geen sporen van marterachtigen gevonden.

#### **4.9.4 Conclusie ecologie**

Het najaarsonderzoek naar vleermuizen van november 2012 is door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld. In deze beoordeling concludeert de Omgevingsdienst dat er in het onderzoek nog wat onduidelijkheden zitten en doet zij aanbevelingen voor aanvulling van het (vervolg)onderzoek.

Vervolgens is ook het Vleermuizenonderzoek van oktober 2013 door de Omgevingsdienst West-Holland beoordeeld. De Omgevingsdienst deelt de conclusie dat het plangebied van belang is voor vleermuizen, maar dat de planontwikkeling geen negatieve invloed zal hebben op vleermuizen. De aangetroffen paarverblijfplaats en zomerverblijfplaats liggen niet in de gebouwen die gesloopt gaan worden. Daarnaast is het plangebied te klein om als belangrijk foerageergebied te kunnen worden aangemerkt. Het aspect vleermuizen zal volgens de Omgevingsdienst geen belemmering vormen voor de planontwikkeling.

---

<sup>13</sup> Aanvullend onderzoek Steenmarter Kwekerij Veelzorg, Ruimte voor advies, 31 augustus 2015.

Met betrekking tot de kap van bomen in het bosje van de siertuin bij de villa concludeert de Omgevingsdienst dat het project (inclusief het kappen van de bomen) geen negatieve invloed heeft op de geschiktheid van het gehele plangebied als foerageergebied voor vleermuizen.

Verder stelt de Omgevingsdienst de volgende maatregelen voor om er voor te zorgen dat bij de sloop en de herinrichting van het plangebied de functionele leefomgeving van de paarverblijfplaats in de garage (aanbouw kantoor) en de zomerverblijfplaats in het kantoor niet wordt beïnvloed (ter voorkoming van overtreding van de Flora- en faunawet):

- Om de vleermuizen zo min mogelijk te verstoren moeten sloop- en bouwwerkzaamheden welke gepaard gaan met zware geluidsoverlast en/of trillingen veroorzaken zoveel mogelijk in de periode 1 december – 1 april.
- Het toepassen van hinderlijke, sterke bouwverlichting moet worden voorkomen. Indien toch bouwverlichting wordt toegepast dient dit van de verblijfplaatsen af schijnen, en niet aanwezig te zijn binnen 2 meter van de gebouwen waar de verblijfplaatsen zich bevinden.
- De betreffende gevels dienen voor 2 meter vrij te blijven van obstakels of vliegbeperkende voorwerpen voor vleermuizen.
- Indien de garage<sup>14</sup> en het kantoor worden gerenoveerd dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een paarverblijfplaats (garage) in de periode 15 juli – 1 november en een zomerverblijfplaats (kantoor) in de periode 1 april – 1 december. Werkzaamheden binnen de genoemde perioden moeten zoveel mogelijk worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is dienen de gebouwen ten minste 5 dagen van te voren te worden geïnspecteerd door een deskundige op het gebied van vleermuizen. Indien op dat moment vleermuizen worden aangetroffen moet worden beoordeeld of voor de werkzaamheden een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is.

Ten aanzien van de Steenmarter zijn bij het nader (veld)onderzoek in augustus 2015 geen steenmarters aangetroffen en geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van deze soort. Tevens wordt de potentie van de gebouwen voor steenmarter laag ingeschat, omdat er weinig verborgen ruimten beschikbaar zijn. Op grond van de landelijke verspreiding is het bovendien - zeker in 2011 – zeer onwaarschijnlijk dat steenmarter in het plangebied voorkomt. Op basis van de resultaten van het onderzoek en het landelijke verspreidingspatroon van steenmarter, is geconcludeerd dat steenmarter niet in het plangebied voorkomt. Er zijn derhalve ten aanzien van steenmarter geen aanvullende maatregelen noodzakelijk bij de ontwikkeling van het terrein. Ook een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet aan de orde.

Op basis van de uitgevoerde ecologische onderzoeken en de beoordelingen door de Omgevingsdienst West-Holland is de conclusie dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling. Wel dienen de door de Omgevingsdienst voorgestelde maatregelen in acht te worden genomen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

---

<sup>14</sup> Inmiddels is duidelijk dat de garage niet wordt gerestaureerd, maar wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Ten behoeve van de sloop zullen onder begeleiding van een ecooloog passende maatregelen worden genomen. Bovendien zal de ecooloog ook bij de uitvoering van de sloop worden betrokken.

## 4.10 Archeologie

### 4.10.1 Beleidskader

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

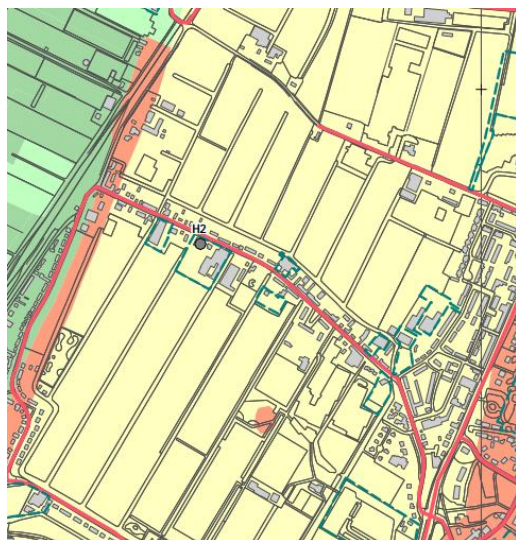
De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn.

#### Gemeentelijke beleidskaart archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Hillegom heeft de locatie van Kwekerij Veelzorg een middelhoge verwachtingswaarde (AVW5). In deze gebieden is volgens het gemeentelijke beleid inventariserend archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen met een diepte van 1 meter of meer en een oppervlakte van 500m<sup>2</sup> of meer.



#### Gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout

Archeologische beleidskaart met voorschriften ten behoeve van de Archeologische Monumentenzorg  
RAAP-rapporten 1458, 1459 en 1460, kaartbijlage 1, deel II, schaal 1:12.500

##### legenda

###### geomorfologische eenheid

- strandwal, al dan niet met duinen
- deels afgegraven strandwal (kalkloze top)
- deels afgegraven strandwal (kalkrijke top)
- ingesloten strandvlakte, afgedekt met kwelderafzettingen, Hollandveen en verstoven duinzand
- ingesloten strandvlakte, mogelijk overgang naar strandwal
- ingesloten strandvlakte, mogelijk duin- en strandwalresten
- omgespoten gronden of vlakke van getijafzettingen

###### Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AVW)

- gebieden met een hoge archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AVW 3)
- gebieden met een middelmatige archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AVW 4)
- gebieden met een middelmatige archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AVW 5)
- gebieden met een lage archeologische verwachting van het Neolithicum t/m de Midden IJzertijd en een middelmatige verwachting vanaf de Late IJzertijd (AVW 6)
- gebieden met een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AVW 7)
- gebieden met een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AVW 8)
- gebieden met een lage archeologische verwachting vanaf het Neolithicum (AVW 9)

###### voorschriften in bestemmingsplan

- bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -4lv en groter dan 100 m<sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek
- bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -4lv en groter dan 100 m<sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek
- bij bodemingrepen dieper dan 1 m -4lv en groter dan 500 m<sup>2</sup> verkennend archeologisch onderzoek naar fossiele bodems; indien deze aanwezig zijn, inventariserend archeologisch onderzoek
- bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -4lv en groter dan 100 m<sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek
- bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -4lv en groter dan 500 m<sup>2</sup> verkennend archeologisch onderzoek naar aanwezigheid en intactheid veen strandwal; indien deze aanwezig is, inventariserend archeologisch onderzoek
- bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -4lv en groter dan 500 m<sup>2</sup> verkennend archeologisch onderzoek naar aanwezigheid duin- en strandwalresten; indien deze aanwezig is, inventariserend archeologisch onderzoek
- niet van toepassing



In 2012 is dan ook een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd door MWH. Het verslag van dat onderzoek is hierna weergegeven.

#### **4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied**

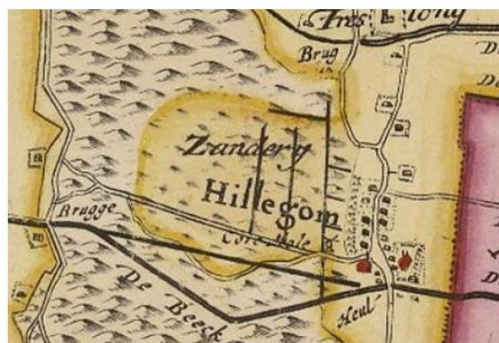
Het inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het bureauonderzoek. Hierbij is de tijdens dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting in het veld getoetst.

Bij het inventariserend veldonderzoek (verkennende 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. 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. Het plangebied ligt op een oude strandwal. Op basis van deze ligging kunnen er in principe archeologische resten vanaf het neolithicum worden aangetroffen. De strandwal is vanwege de relatief hoge ligging van  $\pm 4$  tot 5 m + NAP en de ligging nabij water (zee) een gunstige plek voor vestiging. In het Centraal Archeologisch Archief is in de directe omgeving alleen een waarneming van een laagje houtskool en een dierlijk botfragment bekend. Vanwege de ligging in een voormalig bloembollenveld bestaat er een gerede kans dat de top van de strandwal/strandvlakte tot op het kalkrijke zand is afgetopt, waarbij eventuele archeologische resten door het diepspitten ten behoeve van de bloembollenteelt tot circa 80 cm beneden het maaiveld zijn verstoord. Hierdoor zullen archeologische resten niet meer 'in situ' aanwezig zijn. Op basis van het bureauonderzoek geldt er dan ook een middelhoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten vanaf het neolithicum tot en met de nieuwe tijd.



Afbeelding 21. Boorpunten



Afbeelding 22. Uitsnede van de kaart van Melchior Bolstra uit 1746

### Conclusie van het onderzoek

Het booronderzoek toont aan dat de bodem in het gehele plangebied tot 70 - 80 cm beneden het maaiveld is verstoord. Deze verstoring is zeer waarschijnlijk het gevolg van het diepspitten om de landbouwgrond voor de bloembollenteelt te optimaliseren. De boring toont aan dat onder de verstoorde laag, strandwalafzettingen tot minimaal 4 m beneden het maaiveld aanwezig zijn. Er is geen begraven bodem en dus ook geen oud leefoppervlak aangetroffen. Er is in de ondergrond zeer waarschijnlijk geen gave archeologische vindplaats aanwezig.

Op basis van deze resultaten kan voor het gehele plangebied de middelhoge archeologische verwachting worden bijgesteld naar een lage archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit alle perioden. Het verdere onderzoek van het plangebied is dus niet noodzakelijk.

Dit betekent ook dat de omgevingsvergunning hiervoor niet noodzakelijk is. Dit advies dient te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Hillegom) en leidt tot een selectiebesluit.

Hoewel er op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden is getracht een zo gefundeerd mogelijk advies te geven, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten. Het is belangrijk dat men bij bodem verstorende activiteiten alert is op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de minister (in de praktijk de RCE) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

#### **4.10.3 Conclusie archeologie**

Op 13 augustus 2012 is dit verslag beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland. Destijds was de Omgevingsdienst het eens met de conclusie van het archeologische onderzoek dat de archeologische verwachtingen voor het gebied naar beneden kunnen worden bijgesteld.

Nu het huidige voorontwerp bestemmingsplan niet voorziet in andere bodemingrepen dan het concept uit 2012 kan ook de conclusie overeind blijven. Op basis van het inventariserende archeologische onderzoek kan de archeologische verwachting voor de locatie van Kwekerij Veelzorg worden bijgesteld naar een lage verwachtingswaarde. Nader onderzoek of maatregelen zijn niet nodig.

### **4.11 Cultuurhistorie**

#### **4.11.1 Algemeen**

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Eén van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen.

#### **4.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied**

In de beschrijving van de toekomstige situatie in hoofdstuk 2.2.4 is ook uitgebreid ingegaan op de cultuurhistorische waarden van Kwekerij Veelzorg

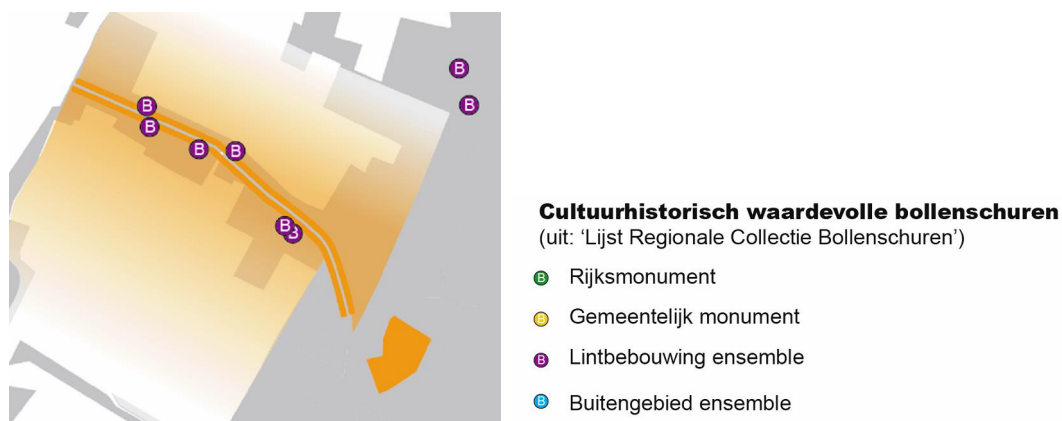
en de herontwikkeling daarvan. In de paragraaf hierna is vooral een toets beschreven aan het geldende cultuurhistorische beleid.

#### Bestemmingsplan 'De Zanderij (2007)'

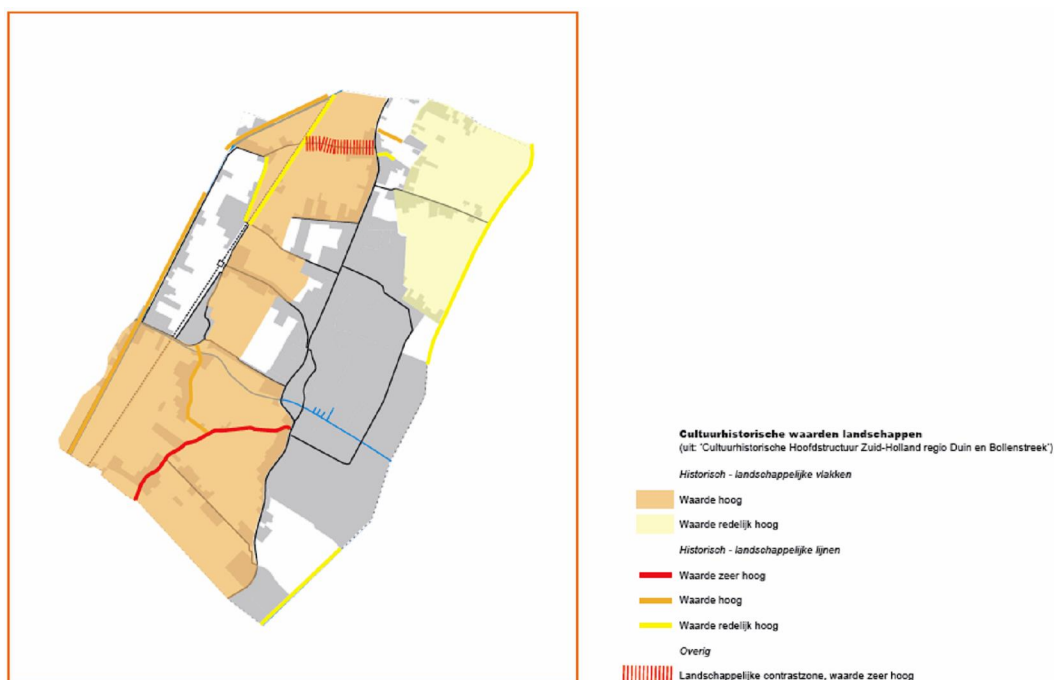
Het bollecomplex Kwekerij Veelzorg en de gebouwen van het complex hebben geen monumentenstatus en genieten in die zin geen bescherming. Wel zijn de Villa Vredehof en het kantoor in het geldende bestemmingsplan als 'karakteristieke bebouwing' aangeduid, met een bijbehorende beschermingsregeling voor de uiterlijke verschijningsvorm van deze gebouwen.

#### Structuurvisie Hillegom

Van belang is verder dat de Stationsweg in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland is aangegeven als lint met een hoge waarde. De relatie tussen de bebouwing onderling en de bebouwing en het achterliggende landschap is als hoog gewaardeerd. De oude bollenschuren van Kwekerij Veelzorg zijn in de Structuurvisie als cultuurhistorisch waardevol aangeduid.



Ook "De Zanderij" achter Kwekerij Veelzorg is aangegeven als historisch-landschappelijk vlak met een hoge waarde, met name vanwege de herkenbaarheid als zanderijlandschap, met openheid, karakteristieke zanderijvaarten en cultuurhistorische waardevolle bollenschuren in het lint.



Kenmerken voor het zanderijlandschap is een patroon van zandsloten en rechthoekige tuinbouwpercelen. De zandsloten werden eerst gebruikt om het zand af te voeren en daarna om tuinbouwproducten (groenten, fruit, bloembollen) maar ook mest en riet af en aan te voeren. Op sommige plaatsen zijn de oorspronkelijke duinwegen nog zichtbaar als hooggelegen wegen in het landschap. De hagen die tussen de bollenvelden als windkering stonden, zijn door schaalvergroting bijna overal verdwenen. Het zanderijenlandschap met de bollenvelden is een landschappelijk waardevol gebied. Behoud van zichtlijnen en waar mogelijk herstel van doorzichten staan in dit landschapstype voorop, evenals de instandhouding van landmarks als oude slotenpatronen en oude bollenschuren.

#### 4.11.3 Conclusie cultuurhistorie

In het voorliggende bestemmingsplan 'Kwekerij Veelzorg Hillegom' worden zowel de villa als het kantoor beschermd met de aanduiding 'karakteristiek' en de bijbehorende beschermingsregeling. Deze bescherming is in het onderhavige bestemmingsplan ook toegekend aan de bollenschuur en de holkamer.

Het plan gaat niet ten kosten van de openheid van het zanderijlandschap. De zanderijsloten met laad- en loskades blijven behouden, de overgang tussen bollenvelden en bebouwingslint wordt versterkt door een watergang en een in het bollenlandschap karakteristieke haag (windsingels). Zie ook de planbeschrijving in hoofdstuk 4.

## **5 JURIDISCHE PLANOPZET**

### **5.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan voor de herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg is vertaald in regels met de bijbehorende verbeelding. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel van het plan, dat bindend is voor de burger en voor de overheid.

### **5.2 Het bestemmingsplan**

#### **5.2.1 Algemeen**

Een bestemmingsplan is een instrument dat sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 opgesteld kan worden. Een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor plannen van rijks- of provinciaal belang. Provinciale Staten zijn bevoegd, als er sprake is van provinciale belangen, voor de daarbij betrokken gronden een bestemmingsplan vast te stellen, met als gevolg uitsluiting van delen van de gemeentelijke bestemmingsplannen die vigerend zijn voor die gronden. De gemeente Lochem is gehoord door middel van het art. 3.1.1. Bro overleg (zie ook bijlage nr. 4 van deze plantoelichting).

De opzet van een bestemmingsplan is gelijk aan dat van een bestemmingsplan. Met het plan wordt de bestemming van een gebied juridisch vastgelegd. Het plan regelt:

- het toegestane gebruik van de grond;
- welke gebouwen of bouwwerken mogen worden opgericht;
- het toegestane gebruik van gebouwen;
- het verrichten van werken of werkzaamheden (aanleggen).

#### **5.2.2 Onderdelen van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende deel van het plan. Ze moeten in onderlinge samenhang worden gelezen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van vlakken (bestemmingsvlakken) aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en gebruiksregels gekoppeld.

Bij het plan is voorts een kaart (verbeelding) opgenomen waarop de voorgenomen inrichting van de weg is ingetekend. Deze kaart hoort bij de toelichting van het plan. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. In de toelichting wordt een beschrijving van het beoogde plan gegeven en de beweegredenen die daaraan ten grondslag liggen. Ook is in de toelichting aandacht voor de beleidsuitgangspunten en de resultaten van de wettelijk verplichte onderzoeken die zijn uitgevoerd.

#### **5.2.3 Digitaliseringsvereisten**

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen, bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen en bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

### **5.3 Opbouw regels en verbeelding**

#### **5.3.1 Algemeen**

Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

#### **5.3.2 Regels**

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden;

- Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk mag zijn dat een bestemmingsregel niet alle bovenstaande elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

### **5.3.3 Analoge verbeelding (plankaart)**

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 1 januari 2015). Straatnamen en huisnummers zijn op de analoge verbeelding weergegeven. Deze kaart heeft een schaal van 1:1000.

Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

De analoge verbeelding (plankaart) is verder opgesteld volgens de Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplan Kaart (PRABPK2012). Hieruit volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

## **5.4 Toelichting op de artikelen**

In deze paragraaf wordt een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels.

### **Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten**

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2012. Deze begrippen zijn aangevuld met voor het plan relevante begrippen.

### **Artikel 3 Gemengd**

Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toelaatbaar:

- Maatschappelijke voorzieningen;
- Kantoren;
- Dienstverlening;
- Lichte en kleinschalige bedrijvigheid.
- Wonen.

De gemengde voorzieningen (maatschappelijk, kantoren, dienstverlening en lichte bedrijven) zullen kleinschalig van karakter zijn aangezien de gebouwen met deze bestemming een zeer beperkte omvang hebben.

In de bouwregels is voorgeschreven dat binnen het plangebied niet meer dan 19 woningen zijn toegestaan (inclusief de bestaande Villa). Als die reeds binnen de woonbestemmingen zijn gerealiseerd is in de gemengde bestemming geen woning meer toegestaan.

Het plan voorziet er wel in dat er bergruimte ten behoeve van de woningen in andere gebouwen wordt toegestaan.

Het voormalige kantoor en de holkamer genieten bescherming door de aanduiding als 'karakteristiek' gebouw. Dat betekent dat het gebouw niet zonder toestemming van de Monumentencommissie mag worden gesloopt en dat de karakteristieke verschijningsvorm behouden moet blijven.

#### **Artikel 4 Tuin**

Gebouwen zijn op het erf bij de woning toegestaan en niet in de voor tuin aangewezen gronden. Bijbehorende bouwwerken zoals schuren en overkappingen zijn in de tuin niet toegestaan. Om die reden is de tuinbestemming gebruikt om het doorzicht vanaf de Stationsweg naar het achtergelegen bollenland open te houden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing' is geen bebouwing in de tuin toegestaan.

Daarnaast is ook privaatrechtelijk zeker gesteld dat de doorzichten open blijven. In de koopcontracten zal worden overeengekomen dat de doorzichten door de kopers worden open gehouden, met een boeteclausule bij overtreding van deze bepaling. Bovendien zal een kettingbeding worden opgenomen, zodat deze bepalingen ook automatisch voor opvolgende kopers gaan gelden.

De bestaande beeldbepalende bomen langs de Stationsweg zijn op de verbeelding aangeduid en mogen niet worden gekapt.

Op de overgang naar het bollenland is een haag voorzien. Daartoe is deze strook langs het water als tuin bestemd met de aanduiding 'groen'. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn de gronden bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van een haag.

#### **Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied**

Deze bestemming is gebruikt voor de centrale ontsluitingsweg en de dwarsweg achter het binnenplein, en voor het binnenplein. Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan zoals een glijbaan of klimrek. Het plan voorziet niet in een aangewezen speelplek.

#### **Artikel 6 Water**

Deze bestemming is gebruikt voor de Zanderijsloten.

#### **Artikel 7 Wonen**

In deze bestemming zijn de vrijstaande woningen aangeduid. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Waar geen aanduidingen voorkomen zijn alle woningtypen toegestaan, zij het dat de maximale bouwhoogtes zijn voorgeschreven en dat in totaal nooit meer dan 19 woningen in het plangebied mogen worden gerealiseerd. Deze regeling biedt voldoende garanties om te voorkomen dat er meer woningen dan toegestaan worden gerealiseerd en biedt tegelijkertijd voldoende flexibiliteit voor de herontwikkeling.

De woningen moeten op het nieuwe binnenterrein worden georiënteerd. Daartoe is op de verbeelding een gevellijn aangeduid aan de zijde van het nieuwe binnenplein.

De bollenschuur heeft een aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Dat betekent dat de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen beschermd is. Sloop en vernieuwing zijn alleen toegestaan als de cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast en de gemeentelijke Monumentencommissie daarover heeft geadviseerd.

Een woning mag mede worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis. Daaraan zijn wel beperkingen gesteld om het behoud van wonen als de hoofdfunctie te waarborgen en verdringing daarvan te voorkomen. Zo mag nooit meer dan 1/3 van de woning daarvoor worden aangewend tot een absoluut maximum van 50m<sup>2</sup>, en moet het beroep of bedrijf worden uitgeoefend door de bewoner zelf.



### **Artikel 8 Anti dubbelregel**

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen. De bepaling is bedoeld om te voorkomen dat dezelfde gronden eerst worden gebruikt om de bouwrechten voor de ene bouwaanvraag te bepalen, en vervolgens nog een keer worden opgevoerd voor de bouwrechten van een andere bouwaanvraag.

### **Artikel 9 Algemene bouwregels**

Hier zijn regels opgenomen voor bestaande en in het verleden vergunde situaties die afwijken van de voorgeschreven regels. Dit is een soort vangnetbepaling om te voorkomen dat vergunde situaties onder het overgangsrecht worden gebracht.

Ook zijn algemene regels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen. Daarbij is bepaald dat de diepte van de gebouwen niet meer dan 4 meter mag bedragen. Daarbij gaat het om de onderste vloer van het gebouw en niet om eventuele fundering daaronder. Ook bouwwerken ten behoeve van licht- en luchttoetreding zijn toelaatbaar en keermuren tbv ingangspartijen.

Tot slot is hier geregeld dat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden geweigerd als bij het bouwplan niet wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. In de algemene bouwregels is daartoe bepaald dat daarbij de parkeernormen gelden die zijn afgesproken tussen de gemeente en de initiatiefnemer, zoals opgenomen in de bijlage achter de regels.

### **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Zo mogen eenmaal gerealiseerde parkeervoorzieningen niet zodanig worden gewijzigd dat daardoor niet meer kan worden voldaan aan de parkeernormen voor Kwekerij Veelzorg, zoals opgenomen in de bijlage bij de regels.

### **Artikel 11 Algemene afwijkingsregels**

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken, zoals het met maximaal 10% afwijken van de voorgeschreven maatvoering.

### **Artikel 12 Overgangsrecht**

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan of inpassingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt

dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode de sloop respectievelijk beëindiging plaatsvindt. Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan/bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft daardoor een optie. Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

**Artikel 13 Slotregel**

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

## 6 MAATSCHAPPELIJK UITVOERBAARHEID

### 6.1 Informatiebijeenkomst

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn omwonenden in juni 2015 bij brief geïnformeerd over de beoogde herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg.

Verder is op 9 september 2015 een inloopavond gehouden, voor omwonenden, raadsleden en andere belangstellenden, over het stedenbouwkundige plan/beeldkwaliteit en het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze inloopavond is één schriftelijke reactie naar voren gebracht. In deze reactie wordt verzocht om de goothoogte van de 6 bungalows aan de zuidzijde van het plangebied te verlagen van 6 meter naar 4 meter. Volgens de reactie ontstaat er daardoor een meer doorzichtige structuur en minder volume aan de zuidzijde. Ook is daardoor volgens de reactie geen volledige 2<sup>e</sup> verdieping mogelijk en ontstaat een lagere structuur.

#### **Antwoord gemeente:**

*Wij waarderen de zorg voor het bollenlandschap die uit de reactie spreekt.*

*Juist uit landschappelijke overwegingen is in de opzet en structuur van het plan rekening gehouden met het achtergelegen open bollenlandschap. Daartoe zijn aan de zuidzijde uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan (bungalows) en geen rijenwoningen die voor een gesloten gevelwand zorgen.*

*In het plan is het doorzicht vanaf de Stationsweg naar het achtergelegen bollenlandschap op verschillende manieren zeker gesteld. Allereerst hebben de zanderijsloten de bestemming 'Water' gekregen waar geen bebouwing is toegestaan. Bovendien is het doorzicht vanaf de Stationsweg, over de ontsluitingsweg van Kwekerij Veelzorg naar het achtergelegen bollenland zeker gesteld, door tussen de 2 bestemmingsvlakken voor vrijstaande woningen, een tuinbestemming te leggen waarvoor expliciet is voorgeschreven dat hier geen bebouwing is toegestaan. Daartoe heeft deze strook tuin op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing' gekregen. Ter plaatse van deze aanduiding is volgens artikel 4.2.1 van de regels geen bebouwing toegestaan.*

*Daar komt bij dat een maximale goothoogte van 6 meter voor een vrijstaande woning op deze locatie vanuit landschap of andere ruimtelijke overwegingen niet op onoverkomelijke bezwaren stuit. Bewust is er voor gekozen om de maximale goot- en bouwhoogte van deze woningen lager te houden dan de karakteristieke bollenshuur, zodat deze zichtbaar blijft. Voor de maximum goothoogte is aangesloten op de aangrenzende woningbouw aan de Hofduynlaan die een vergelijkbare goothoogte hebben (in 2 lagen + kap). Verder is een verschil tussen een goothoogte van 4 meter en een goothoogte van 6 meter op afstand nauwelijks waarneembaar. De bungalows liggen achter op het perceel en zullen vooral van een afstand waarneembaar zijn. Gezien vanaf het open bollenland zullen de bungalows opgaan in de bebouwingsrand langs de Stationsweg.*

## **6.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro**

Het voorontwerp Bestemmingsplan "Kwekerij Veelzorg Hillegom" heeft in oktober 2015 het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) doorlopen.

De Provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Veiligheidsregio Hollands Midden (brandweer) hebben laten weten met het plan te kunnen instemmen.

## **6.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan**

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. De zienswijzen bevatten vragen over het bouwen nabij bollengrond en het maatschappelijk karakter van de ontwikkeling. In de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan "Kwekerij Veelzorg Hillegom" zijn de zienswijzen beantwoord. Deze Nota van Zienswijzen is als bijlage achter het bestemmingsplan opgenomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

## **7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

In dit hoofdstuk worden diverse aspecten besproken die van belang zijn voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### **7.1 Grondexploitatie**

De herontwikkeling van Kwekerij Veelzorg is een particulier initiatief van BOEi. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de kosten in verband met de grondexploitatie. Deze afspraken zijn vastgelegd in een zogenaamd anterieure grondexploitatie-overeenkomst.

Dit betekent dat met een beroep op artikel 6:12, lid 2a van de Wet ruimtelijke ordening, kan worden afgezien van de verplichting om een grondexploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

### **7.2 Financiering**

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling heeft de familie Veldhuijzen van Zanten de gronden en voormalige bedrijfsgebouwen verkocht aan BOEi, Nationale Maatschappij tot Restaureren en Herbestemmen van Cultureel Erfgoed. BOEi zal de restauratie van de gebouwen en de herinrichting van het terrein voorfinancieren. Na gereedkomen worden de woningen met gronden en het gemeenschappelijke binnenterrein verkocht.

