

**Landschappelijk advies**

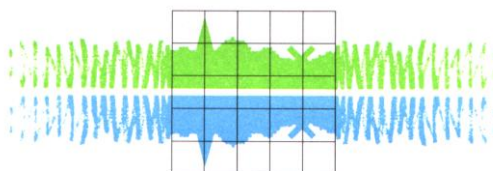
**Zuider Leidsevaart 3  
Hillegom**



*Zorg voor ons landschap*

**MAAK JE ERF GOED**

Landschapsbeheer Zuid-Holland maakt deel uit van een samenwerkingsverband van twaalf provinciale organisaties: Landschapsbeheer Nederland. Zij streven naar behoud, beheer en ontwikkeling van een ecologisch cultuurlandschap met een streekeigen karakter. Het groen rond boerderijen, bedrijven en woningen maakt daar een belangrijk deel van uit. Natuurlijk groen rond huis en bedrijf, het erf in de ruimste zin van het woord, betekent meer dan een ideale woon- en werkomgeving. Het leidt tot evenwicht tussen mens en natuur. Landschapsbeheer Zuid-Holland stimuleert ecologisch beheer van het erf door kennis en middelen ter beschikking te stellen en samen te werken met de eigenaren van de grond: particulieren, boeren en overheid.



**Landschapsbeheer Zuid-Holland**

### **Landschappelijke Advies ontwikkeling Zuider Leidsevaart Hillegom**

Waddinxveen, 26 april 2012

---

Opdrachtgever : de heer M. Kosterman  
Tekst : Marleen van der Lee, Pieter Balkenende  
Tekeningen : Marleen van der Lee, Pieter Balkenende  
Foto's : Pieter Balkenende

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	2
2.	Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland .....	3
2.1.	Inleiding.....	3
2.2.	Toepassing.....	3
2.3.	Planologische achtergronden .....	3
3.	Situatie en omgeving .....	4
3.1.	Bedrijfscomplex Zuider Leidsevaart.....	4
3.2.	Omgeving .....	5
3.3.	Plan locatie nieuw te bouwen woningen .....	5
4.	Conclusie en adviezen .....	7
4.1.	Landschap .....	7
4.2.	Nieuw te bouwen woningen.....	7
4.3.	“Open Geest” .....	8
4.4.	Afsluitend advies .....	9

## 1. Inleiding

Landschapsbeheer Zuid-Holland heeft van de heer Kosterman de opdracht gekregen een landschappelijk advies uit te brengen betreffende de sanering van het bedrijfscomplex aan de Zuider Leidsevaart 3 te Hillegom met daaraan gekoppeld de geplande ontwikkelingen op dit perceel, namelijk de realisatie van een aantal private woningen.

Dit advies betreft het in kaart brengen van de landschappelijke gevolgen van de ontwikkeling op de locatie.

Om dit advies tot stand te laten komen is kennis genomen van verschillende documenten en tekeningen betreffende de sanering verstrekt door zowel de heer Kosterman. Daarnaast is er op 20 maart een bezoek gebracht aan de locatie.

In dit rapport wordt uitsluitend het landschappelijke advies verwoord. Er wordt geen uitspraak gedaan over de bestemming van het gebied of over de verder te voeren procedures. Er worden geen belangen meegenomen in het advies.

## 2. Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland

### 2.1. Inleiding

De 'Ruimte voor Ruimte' regeling heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen die niet in het landschap passen en daarmee de gewenste landschappelijke waarden verminderen. Om dit doel te bereiken mogen in ruil voor het definitief en substantieel slopen van de bedrijfsgebouwen, op passende locaties, één of meer burgerwoningen worden gebouwd. De randvoorwaarden van de regeling zijn probleemgericht, gebiedsspecifiek en op maat ingezet om daarmee de ruimtelijke kwaliteit zo concreet mogelijk te verhogen.

De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- De bouw van een woning is te allen tijde gekoppeld aan de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Er geldt een minimum van 1000 m<sup>2</sup> te slopen bedrijfsgebouwen óf 5000 m<sup>2</sup> kassen voor het bouwen van één woning. Het areaal bedrijfsgebouwen (schuren) is vijf keer meer waard voor de te verkrijgen glasrechten dan kassen. Hierbij komt 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw overeen met 5000 m<sup>2</sup> kasruimte.
- De hoeveelheid die nodig is voor het bouwrecht van één private woning is minimaal 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsloods en/of 5000 m<sup>2</sup> kascomplex. Indien er meer meters worden gesloopt dan ontstaat de mogelijkheid meerdere woningen te bouwen, met een maximum van drie woningen per locatie.

### 2.2. Toepassing

Het complex aan de Zuider Leidsevaart 3 bestaat uit een bedrijfsgebouw en een historisch waardevolle bollenschuur. Van het complex worden de bedrijfsgebouwen gesaneerd. De vrijgekomen grond krijgt een woonbestemming. Hierdoor zal de openheid en de landschappelijke kwaliteit van het gebied versterkt worden.

Het te saneren bedrijfscomplex aan de Zuider Leidsevaart bestaat uit:

- 1.360m<sup>2</sup> bedrijfsgebouw

Dit zijn voldoende glasrechten voor het reserveren van maximaal één bouwkvavel. De geplande ontwikkeling van de burgerwoningen omvat het realiseren van twee burgerwoningen. Om de tweede woning te realiseren zijn extra rechten noodzakelijk. Vanuit de Greenport Ontwikkeling Maatschappij (GOM) worden de resterende rechten voorzien.

Naast de sanering van de bedrijfsloods met daaraan de gekoppelde realisatie van twee burgerwoningen wordt de mogelijkheid onderzocht voor het plaatsen van twee extra "greenpoortwoningen" op de locatie. In totaal omvat de geplande ontwikkeling van de Zuider Leidsevaart 3 een viertal burgerwoningen.

### 2.3. Planologische achtergronden

In de Duin- en Bollenstreek is er tussen de samenwerkende gemeenten een Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) opgesteld om de toekomstige ontwikkelingen van het gebied handvaten en structuur te bieden. In het ISG zijn richtlijnen gesteld voor woningbouw, werken, landschap, natuur en recreatie. Voor de uitvoering van het ISG is de Greenport Ontwikkeling Maatschappij (GOM) opgericht. Binnen het ISG zijn er 600 woningen gelabeld als "Greenportwoning".

In het ISG zijn richtlijnen opgenomen waaraan bedrijfsontwikkeling en woningbouw gekoppeld aan sanering moeten voldoen. Zo mogen er bijvoorbeeld geen woningen gerealiseerd worden op het kroondomein De Keukenhof en dient het omringende landschap intact te blijven. Voor

realisatie van woningbouw gekoppeld aan een sanering dienen de bestaande vensters op het landschap zorgvuldig bewaakt te worden.

Naast de ISG dient er voor de realisatie van de Greenportwoningen rekening te worden gehouden met de Verordening Ruimte, opgesteld door de Provincie Zuid-Holland. In deze verordening wordt onder andere gesteld dat specifiek voor de Greenportwoningen de openheid van het landschap en de zichtlijnen niet significant worden aangetast en dat de bouw van de woningen niet ten koste mag gaan van deikbaarheid van het gebied in het OV-panorama langs het spoor. Bovendien dient een percentage van de opbrengst te worden afgedragen aan het GOM ten behoeve van de projecten uit het Meerjarenprogramma.

### 3. Situatie en omgeving

#### 3.1. Bedrijfscomplex Zuider Leidsevaart

Het bedrijfscomplex aan de Zuider Leidsevaart 3 in Hillegom betreft een complex bestaande uit enkele redelijk moderne schuren en een historisch waardevolle bollenschuur met woning. Het complex, zie foto's 1, 2 en 3, is inmiddels buiten gebruik geraakt, daarbij loopt de historische bollenschuur kans op verwaarlozing en verval.



Foto 1. Het huidige bedrijfscomplex aan de Zuider Leidsevaart

(bron: Google earth)





Foto 2. De te saneren schuurruimte



foto 3. De te behouden historische bollenschuur en woning



Foto 4. Te saneren schuurruimte met de te behouden karakteristieke woning



Foto 5. Te saneren bedrijfsruimte

### 3.2. Omgeving

Het bedrijfscomplex is gelegen in de Zilkerpolder, tussen de bebouwde kom van Hillegom en het duingebied. De bollenteelt is het primaire grondgebruik in de Zilkerpolder, ook zijn er aan de duinzijde enkele weidepercelen. In het verleden was het gebied een onontgonnen zandgebied waar langs de Leidsevaart/Trekvaart kalkovens geplaatst waren. Halverwege de vorige eeuw is het gebied in gebruik genomen voor de bollenteelt.

### 3.3. Plan locatie nieuw te bouwen woningen

Bij de sanering van het complex komen bouwrechten vrij voor het reserveren van 1,5 bouwkvavel voor een private woning. De overige benodigde rechten voor de tweede woning worden verkregen via het GOM. De historische bedrijfswoning en bollenschuur blijven behouden en krijgen een private bestemming. In het ISG zijn 600 Greenpoortwoningen gereserveerd. Binnen de ontwikkeling van de heer Kosterman bestaat de ruimte om nog twee woningen met GOM-rechten te ontwikkelen. De mogelijk te ontwikkelen woningen zijn weergegeven op foto 6 en 7. Op het perceel ligt momenteel een bouwbestemming voor agrarische bebouwing. Bestemmingsplanmatig is het venster dus niet open. Binnen deze ontwikkeling verdwijnt uiteraard het bouwvlak voor agrarische bebouwing.



Foto 6. Mogelijke locatie tweetal nieuwe woningen

(bron: dhr. Kosterman)



Foto 7. Mogelijke locatie viertal nieuwe woningen met zichtlijnen

(bron: dhr. Kosterman)



## 4. Conclusie en adviezen

### 4.1. Landschap

Het gaat in dit advies om de vraag of hier een verantwoordelijke landschappelijke keuze wordt gemaakt wat betreft het saneren van het bedrijfscomplex aan de Zuider Leidsevaart én de beoogde ontwikkeling van een aantal private woningen op dit perceel waarbij zowel Ruimte voor Ruimte rechten als Greenportwoningtitels worden toegepast. Daarnaast moet bij het toepassen van de beschreven 'Ruimte voor Ruimte' regeling aantoonbaar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap plaatsvinden. Onderstaand is beschreven wat de landschappelijke consequentie is.

Het complex aan de Zuider Leidsevaart is vanaf de doorgaande Beeklaan duidelijk waarneembaar. Vanaf de recreatief gebruikte Zuider Leidsevaart valt het monumentale pand goed op. De bedrijfspanden liggen enigszins in een tweede lijn en bieden vooral vanuit zuidelijke richting een visuele blokkade. Het nu deels open perceel biedt een interessante afwisseling met de bebouwde omgeving. Echter door het gebruik van rolkassen en de opslag van fust is het doorzicht niet optimaal.

### 4.2. Nieuw te bouwen woningen

Binnen het project van de heer Kosterman staan er vier private woningen gepland plus de ontwikkeling binnen de bestaande monumentale bollenschuur waar ook private woonruimte in gerealiseerd kan worden. In het plan van de heer Kosterman is er een woning schuin achter de bestaande bouwlijn geplaatst, zodat deze aansluit bij het naast gelegen perceel. Landschapsbeheer Zuid-Holland vindt het onwenselijk dat de woning getordeerd op het perceel wordt geplaatst. De nieuwe woning moet zo logisch mogelijk in de nieuwe verkavelingsstructuur worden geplaatst zodat er een eenheid ontstaat. De overige woningen staan gepland op het naast gelegen perceel, waarbij er een woning geplaatst wordt langs de bestaande oprit van het bedrijfscomplex. De nieuw te bouwen woningen, zoals Landschapsbeheer Zuid-Holland dit adviseert, zijn weergegeven op foto 8. Door de realisatie van de drie woningen op het naast gelegen perceel, veranderen ter plaatse wel de zichtlijnen. De nieuwe zichtlijnen zijn weergegeven op foto 7.

Het monumentale pand is omgeven door streekeigen beplanting. Het is landschappelijk gezien belangrijk dat de nieuw te bouwen woningen ook worden aangekleed met streekeigen beplanting. Het is daarmee niet de bedoeling de woningen met een bos te camoufleren. Het doel is de woningen landschappelijk in te passen, bijvoorbeeld met solitaire bomen, beukenhagen of enkele laanbomen.



Foto 8. Het huidige bedrijfscomplex aan de Zuider Leidsevaart

(bron: Google earth)

### 4.3. “Open Geest”

Bureau Vista heeft in 2003 onderzoek gedaan naar de openheid van het landschap in de Duin- en Bollenstreek. De uitkomsten van dit onderzoek zijn beschreven in het rapport “Open Geest”. Dit rapport is een uitwerking van het Landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek.

De Zilkerpolder wordt in ‘Open Geest’ als zeer waardevol beschouwd, vooral de lengte oriëntatie rond de Leidsche Trekvaart en het grote open bollengebied worden als waardevol aangemerkt. Voorbij de bebouwing aan de Zuider Leidsevaart is er een groot open bollengebied met doorzicht naar het Keukenhofbos.

#### 4.4. Afsluitend advies

Landschapsbeheer Zuid-Holland ziet landschappelijk geen bezwaar om het bedrijfscomplex te saneren en ter plekke de Ruimte voor Ruimte rechten én Greenporttitels in te zetten voor een viertal private woningen. Doordat er GOM titels worden toegevoegd aan het project vervalt de eis dat er maximaal drie woningen gerealiseerd mogen worden in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. De ISG en Verordening Ruimte stellen beiden dat de bestaande vensters niet verder verdicht mogen worden. De realisatie van de woningen heeft een lichte belemmering op de doorzichten naar het bollenland toe. Momenteel worden deze doorzichten echter regelmatig belemmerd door de opslag van het fust en de rolkassen van het naast gelegen bedrijf en tevens is nu de mogelijkheid aanwezig het bollencomplex behoorlijk uit te breiden conform het bestemmingsplan. Landschapsbeheer Zuid-Holland acht het doorzicht op deze plek niet van zeer hoge waarde, de breedte van het venster is vrij smal. De nieuw te bouwen woningen hebben geen grotere impact op de beleefbaarheid van de achterliggende bollenlandshap. Om het zicht te behouden wordt geadviseerd de woningen ruimtelijk op te zetten en worden de scheidingen niet hard aangegeven.

Positief aan deze ontwikkeling vindt Landschapsbeheer Zuid-Holland ook het feit dat de nieuwe woningen hier worden geclusterd aan reeds bestaande bebouwing in de omgeving. Indien woningen puur in het open landschap worden geplaatst worden de compensatie-eisen uiteraard veel zwaarder gesteld. In deze situatie is daar geen sprake van.

De sanering van het complex brengt wel de gewenste openheid van het landschap terug op de locatie. De monumentale bollenschuur met woning blijft behouden, daarmee wordt ook een deel cultuurhistorie behouden. Vooral het herstellen van historisch bollenerfgoed in combinatie met deze ontwikkeling is een positief gegeven.

Landschapsbeheer Zuid-Holland adviseert daarnaast de nieuw te realiseren woningen in het landschap in te passen door het aanbrengen van streekeigen beplanting conform regionaal beleid.