Toelichting ontwerpbestemmingsplan Zandlaan 52 te Hillegom

Recreatieve ontwikkeling en veranderen bedrijfswoning naar burgerwoning

Rapportnummer O 15591-1-RA-005 d.d. 1 september 2016

Toelichting ontwerpbestemmingsplan Zandlaan 52 te Hillegom

Recreatieve ontwikkeling en veranderen bedrijfswoning naar burgerwoning

opdrachtgever	Familie W. Granneman
rapportnummer	O 15591-1-RA-005
datum	1 september 2016
referentie	JG/MBl/CJ/O 15591-1-RA-005
verantwoordelijke	ir. J.H. Granneman
opsteller	MSc M. Bleeker
	+31 79 3470358
	m.bleeker@peutz.nl

peutz bv, postbus 696, 2700 ar zoetermeer, +31 79 347 03 47, info@peutz.nl, www.peutz.nl
opdrachten volgens 'De nieuwe regeling 2011' (DNR 2011) ingeschreven kvk onder nummer 12028033
lid NL-ingenieurs, iso-9001:2008 gecertificeerd

mook – zoetermeer – groningen – düsseldorf – dortmund – berlijn – leuven – parijs – lyon – sevilla

Inhoudsopgave

1 Inleiding **4**

2 Beschrijving plangebied **5**

2.1 Ligging en huidige situatie plangebied 5
2.2 Omgeving van het plangebied 6

3 Beoogde ontwikkeling **9**

3.1 Aanleiding 9
3.2 Vigerende beheersverordening 9
3.3 Het plan 10
3.4 Visueel ruimtelijk 12

4 Beleidskader **15**

4.1 Rijksbeleid 15
4.2 Provinciaal beleid 15
4.3 Regionaal beleid 17
4.4 Gemeentelijk beleid 19

5 Milieuaspecten **22**

5.1 Algemeen 22
5.2 Geluid 22
5.3 Verkeer en parkeren 23
5.4 Luchtkwaliteit 23
5.5 Bedrijven en milieuzonering 24
5.6 Externe veiligheid 26
5.7 Water 28
5.8 Ecologie 28
5.9 Archeologie 29
5.10 Bodem 30
5.11 Milieueffectrapportage 31

6 Uitvoerbaarheid **32**

6.1 Algemeen 32
6.2 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 32

7 Juridische planopzet **33**

7.1 Plansystematiek 33
7.2 Bestemmingen 33

1 Inleiding

De familie W. Granneman (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om ter plaatse van haar perceel gelegen aan de Zandlaan te Hillegom twee recreatiewoningen te realiseren, het gebied een recreatieve bestemming te geven, een museumfunctie mogelijk te maken en de reeds aanwezige bedrijfswoning te bestemmen als burgerwoning.

De vigerende beheersverordening “De Polders” voorziet niet in de realisatie van recreatiewoningen alsmede een burgerwoning ter plaatse van het plangebied. Conform voornoemde beheersverordening is het plangebied deels bestemd voor 'Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 2' en deels voor 'Agrarisch – Waardevol grasland'. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van de beheersverordening. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal een planologische procedure moeten worden doorlopen. In dit kader is een bestemmingsplan opgesteld. In voorliggende toelichting bij dat behorend bij dat bestemmingsplan wordt aangetoond dat de realisatie van de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belemmeringen voor de omgeving en er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plangebied beschreven waarna in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de beoogde ontwikkeling inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Hoofdstuk 6 bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 wordt tot slot de juridische planopzet van het bestemmingsplan toegelicht.

2 Beschrijving plangebied

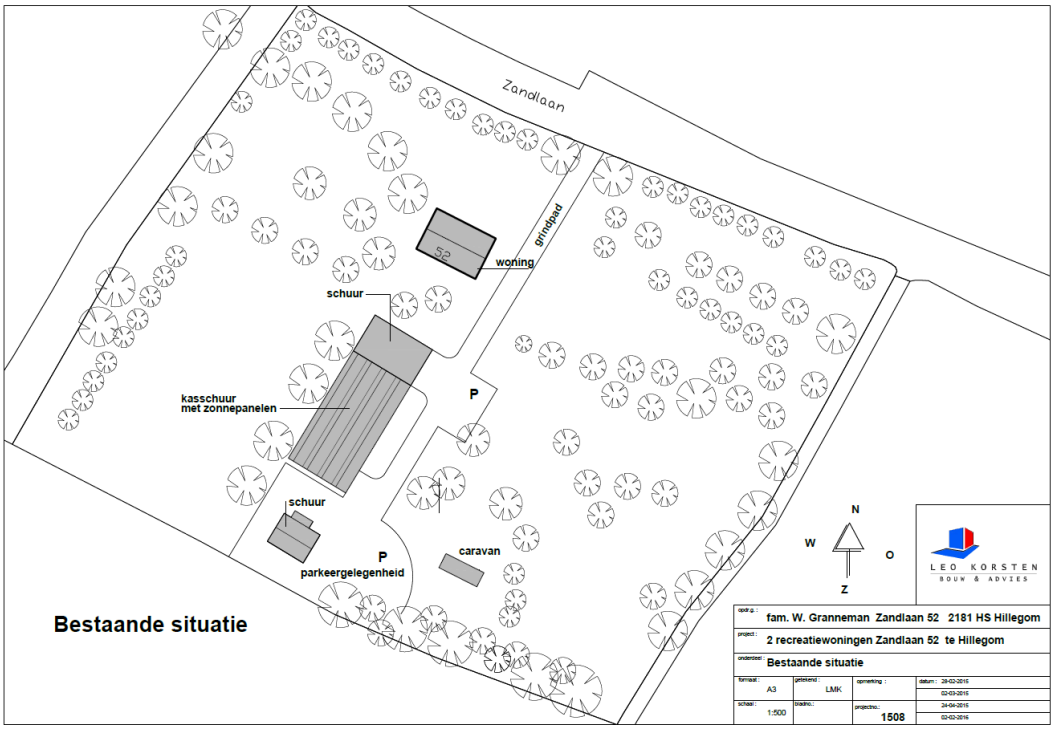
2.1 Ligging en huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van de Zandlaan, aan de noordoostzijde van de Gemeente Hillegom, zie figuur 2.1. De Zandlaan is oorspronkelijk een zandweggetje dat zich vanaf de Bethlehemlaan in noordelijke richting uitstrekt om ter hoogte van de grens met Bennebroek om te buigen in oostelijke richting en te eindigen als polderweggetje bij de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder.

f2.1 Luchtfoto en daarop aangegeven het plangebied

Ter plaatse van het plangebied zijn voornamelijk restanten van doorgegroeide rijen struiken aanwezig die voor de productie van snijtakken gebruikt werden. Als windkering en ter verfraaiing zijn in de loop van de afgelopen 35 jaar door de initiatiefnemer talloze bomen geplant, waaronder veel bijzondere soorten. Ook zijn delen van de voormalige kwekerij veranderd in grasveld. Ter plaatse van het plangebied is reeds een bedrijfswoning aanwezig alsmede een kasschuur, twee overige schuren en een (sta)caravan, zie figuur 2.2.

f2.2 Huidige indeling plangebied



2.2 Omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de Oosteinderpolder, welke is gelegen tussen de Oosteinderlaan en Bennebroek. Deze polder maakt samen met de Vosse- en Weerlanerpolder onderdeel uit van “De Polders”. In de volgende alinea's wordt nader ingegaan op de kenmerken van dit gebied.

Bebouwing en bedrijfsactiviteiten
De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door duidelijk herkenbare structuren in de vorm van lintvormige bebouwing. Deze linten strekken zich uit langs de openbare wegen in het gebied, waar burgerwoningen en bedrijven elkaar afwisselen.

Aan de huidige verharde Zandlaan bevinden zich onder andere enkele kwekerijbedrijven, een hoveniersbedrijf, een recreatiebedrijf met forellenvijvers en horeca, enkele vrijstaande huizen, een tuincentrum, een voormalig bloembollenhandelsbedrijf, een muziekgebouw en een volkstuinencomplex. Aan de overzijde van de Zandlaan bevindt zich de bebouwing met woonhuizen van Bennebroek. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een voormalige boerderij met thans een woonbestemming. Aan de oostzijde bevindt zich nog een weiland met daarachter een volkstuinencomplex. Op de hoek van dit volkstuinencomplex staat het muziekgebouw van de Gemeente Bennebroek (gelegen binnen de gemeente Hillegom) op ongeveer 75 meter van het plangebied.

Landbouw
Hoewel de bollen-, bloemen- en vaste plantenteelt in het landelijk gebied van de gemeente Hillegom de grootste agrarische bedrijfstak vormt, is de bedrijfsvoering in "De Polders" alleen langs de westrand gericht op de bollenteelt. Het merendeel van de gronden binnen "De Polders" wordt gebruikt voor de land- en tuinbouw, zo ook het plangebied. De verklaring daarvoor is dat "De Polder" gezien de bodemgesteldheid in de gebieden naar de Ringvaart toe niet geschikt zijn voor de bollenteelt. Het agrarisch grondgebruik wordt daarom hoofdzakelijk bepaald door gemengde tuinbouwbedrijven, die zowel gericht zijn op het telen van tuinbouwgewassen in de volle grond als onder glas. Echter, gelet op de schaalvergroting binnen de landbouw, het ontbreken van bedrijfsopvolging, de aangescherpte milieuregelgeving en de (inter)nationale concurrentie, zijn er steeds meer agrarische bedrijven die stoppen.

Natuur en landschap
Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich het veenweidegebied van de Oosteinderpolder. De Polders zijn vooral in gebruik als grasland. De watergangen liggen dicht op elkaar en zijn smal. De polders vormen als open graslandgebieden een natuurlijke scheiding tussen het stedelijk gebied van Hillegom en Bennebroek. Door intensivering van het grondgebruik (intensieve tuinbouw op open grond) en de hiervoor benodigde bedrijfsgebouwen is ook hier de van oorsprong kenmerkende openheid vanaf sommige zichtpunten niet meer aanwezig.

Recreatie
Het gebied 'De Polders' is een relatief rustig gebied in een drukke verstedelijkte regio. De recreatiemogelijkheden in de huidige situatie zijn beperkt. Er wordt vooral door bewoners en omwonenden gewandeld. De oever van de ringvaart wordt gebruikt om te kijken naar langsvarend verkeer en om te vissen.

In de noordoosthoek van het gebied bevindt zich de volkstuinenvereniging Bennebroekse Amateur Tuinders Vereniging. Het complex is circa 10.000 m^2 groot en telt 114 tuinen. Direct ten westen hiervan, op één van de mooiste locaties van het gebied, staat het clubgebouw van de muziekvereniging 'Kunst na Arbeid'.

Aan de randen van het gebied bevinden zich recreatieve routes van nationale allure. De N208 is een belangrijk onderdeel van meerdere 'bollenstreek'-routes. Hillegom is een belangrijke halte op deze route en vormt een toeristische trekpleister in het voorjaar. De Oosteindervaart is onderdeel van een doorgaande kanoroute (Bron: Stedelijk waterplan Hillegom 2009-2013, juli 2008).

Gezien voorgaande en vanwege de aanwezigheid van sterk wisselend landschap met o.a. bloembollenvelden (Keukenhof), veenweidepolders, het uitgestrekte duingebied langs de kust, landgoederen en mooie badplaatsen en stranden is het plangebied zeer aantrekkelijk voor recreanten.

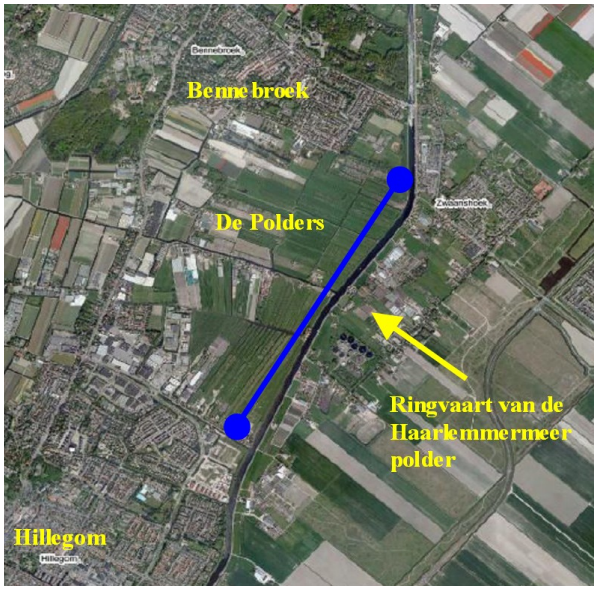
De initiatiefnemer wil zich vooral richten op buitenlandse bezoekers. Uit gesprekken van de initiatiefnemer met buitenlandse bezoekers is gebleken dat zij graag historische steden bezoeken en bij voorkeur overnachten in een landschappelijk fraaie omgeving met veel privacy. De beoogde ontwikkeling voorziet hierin.

Infrastructuur
Het plangebied wordt via de Zandlaan en vandaar via de Kennemerbeekweg, de Winterrustlaan en de Bethlehemlaan ontsloten naar de N208. De bestaande wegen nabij het plangebied bieden een uitstekende ontsluitende functie.

Historische steden als Leiden, Haarlem en Amsterdam zijn gemakkelijk vanuit Hillegom met de trein of auto te bereiken. Het station te Hillegom is op 15 minuten fietsafstand en met de auto kan men er gratis parkeren. Ook de nabijheid van de luchthaven (Schiphol) is een groot voordeel.

Langs de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder bestaat het voornemen een fietspad te realiseren, zie figuur 2.3. Op die manier ontstaat een aantrekkelijke fietsverbinding tussen Hillegom en Bennebroek. Dit fietspad zal aansluiten op het einde van de Zandlaan op het wegenstelsel te Bennebroek. De Zandlaan is al jaren een zeer aantrekkelijk en veel gebruikt fietstraject. Dit door het afwisselende landschap en de aanwezigheid van diverse fiets knooppuntenroutes. Na realisatie van het genoemde fietspad zal de aantrekkelijkheid voor recreanten die met de fiets de omgeving willen bezoeken alleen maar toenemen. Gasten die gebruik willen maken van de recreatiewoningen zullen gratis fietsen ter beschikking krijgen.

f2.3 Luchtfoto globale ligging van het nieuwe fietspad (Bron: bestemmingsplan bestemmingsplan Fietspad Hillegom-Bennebroek)



3 Beoogde ontwikkeling

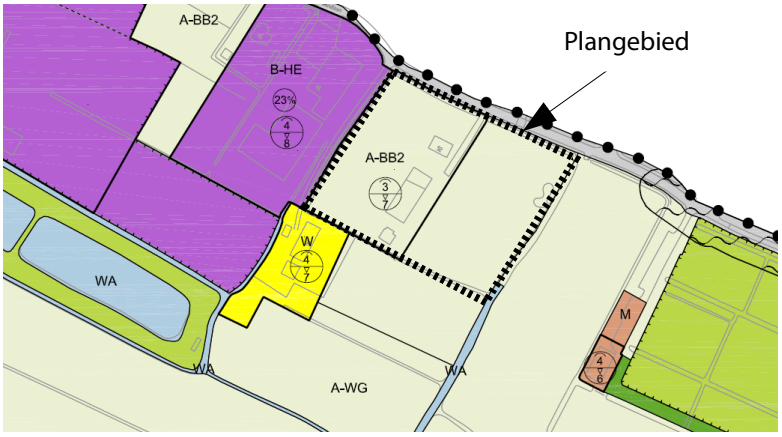
3.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is een aantal jaren geleden gestopt met de kwekerij van snijbloemen en snijtakken. In de loop der jaren is de kwekerij door de aanplant van veel bomen en struiken veranderd in een parkachtig landschap. Er is al geruime tijd overleg met de gemeente Hillegom om voor het grootste gedeelte van de voormalige kwekerij te komen tot de bestemming recreatie. De gemeente is hier positief over. De bestaande kas wordt reeds grotendeels gebruikt als expositieruimte met daarin waarschijnlijk de grootste bestaande collectie bollenglazen, verder bollenschilderijen en andere historische voorwerpen die te maken hebben met het bollenvak. Deze functie wil men verder uitbouwen, waarbij de mogelijkheid van uitbreiding met glastuinbouw wordt opgegeven. De 1,3 hectare grote tuin met vele bijzondere bomen en planten (o.a. een bijzondere magnolia- en sneeuwklokjescollectie) wordt al jaren veelvuldig bezocht door groepen tuin- en landschapsliefhebbers uit Hillegom en daarbuiten. Aan de zuidzijde van het perceel wil de initiatiefnemer twee recreatiewoningen realiseren met als doel inkomsten te genereren om zodoende het ontstane landschap op de voormalige kwekerij ook in financieel opzicht zo veel mogelijk in stand te kunnen houden en bezoekers de mogelijkheid te geven de parkachtige tuin te kunnen bekijken. Daarnaast is het wenselijk om van de bestaande bedrijfswoning een burgerwoning te maken.

3.2 Vigerende beheersverordening

Ter plaatse van het plangebied vigeert geen bestemmingsplan, maar een beheersverordening, te weten de beheersverordening “De Polders". Deze verordening is op 17 oktober 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Hillegom. Het plangebied kent conform de beheersverordening deels de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 2' en deels een bestemming 'Agrarisch – Waardevol grasland'.

f3.1 Uitsnede vigerende beheersverordening en daarop aangegeven het plangebied



De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf alsmede voor het behoud, versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van: bollenvelden, openheid, kenmerkende landschapsstructuur en natuur- en landschaps-elementen in de vorm van houtwallen en -singels, geriefhoutbosjes en overige groenvoorzieningen. Daarbij behorende voorzieningen en daaraan ondergeschikte aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven zijn eveneens toegestaan.

Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Agrarisch – Waardevolle graslanden' zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf alsmede voor behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van: karakteristieke graslanden, water, kenmerkende landschapsstructuur, weidevogels en waardevolle oever- en slootvegetatie. De bij de bestemming behorende voorzieningen zijn eveneens toegestaan.

Conform de overgangsregels geldt dat het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

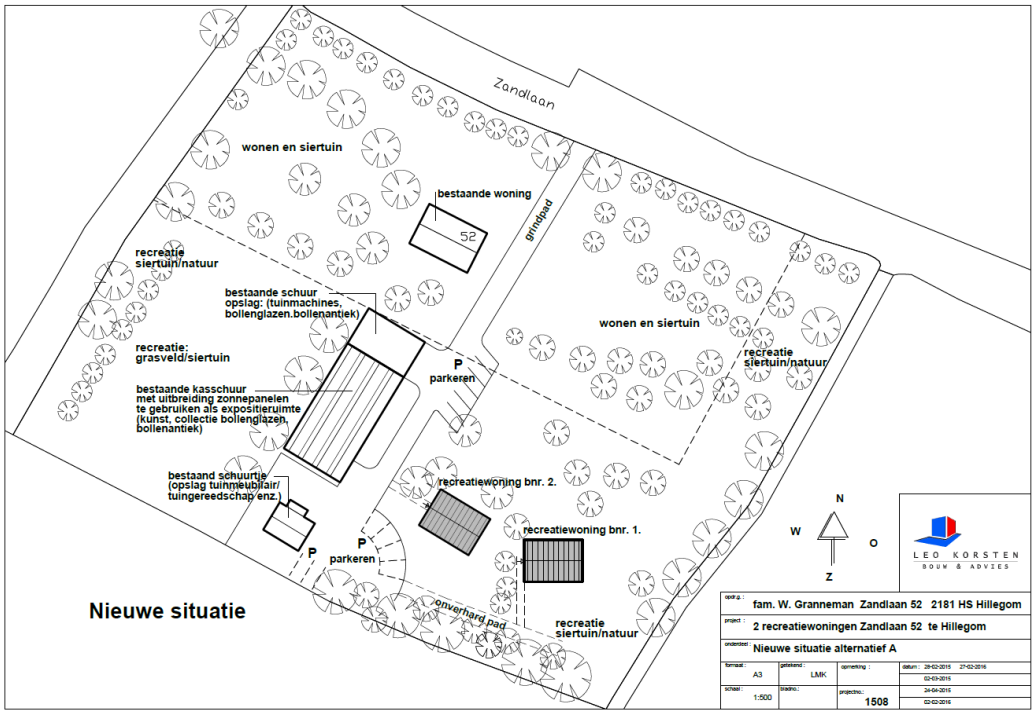
3.3 Het plan

Ter plaatse van het plangebied is reeds een bedrijfswoning aanwezig. De initiatiefnemer wil hier graag een burgerwoning van maken. Het voorerf aan de oostzijde van de woning met gras en bomen blijft behouden. Daarnaast wil de initiatiefnemer ter plaatse van het plangebied op de aangegeven plaats binnen de planperiode twee recreatiewoningen realiseren. De reeds aanwezige caravan zal worden verwijderd op het moment dat beide recreatiewoningen zijn gerealiseerd. In figuur 3.2 is aangegeven waar de reeds aanwezige woning is gesitueerd. Tevens is daarop de locatie aangegeven voor beide nog te realiseren recreatiewoningen.

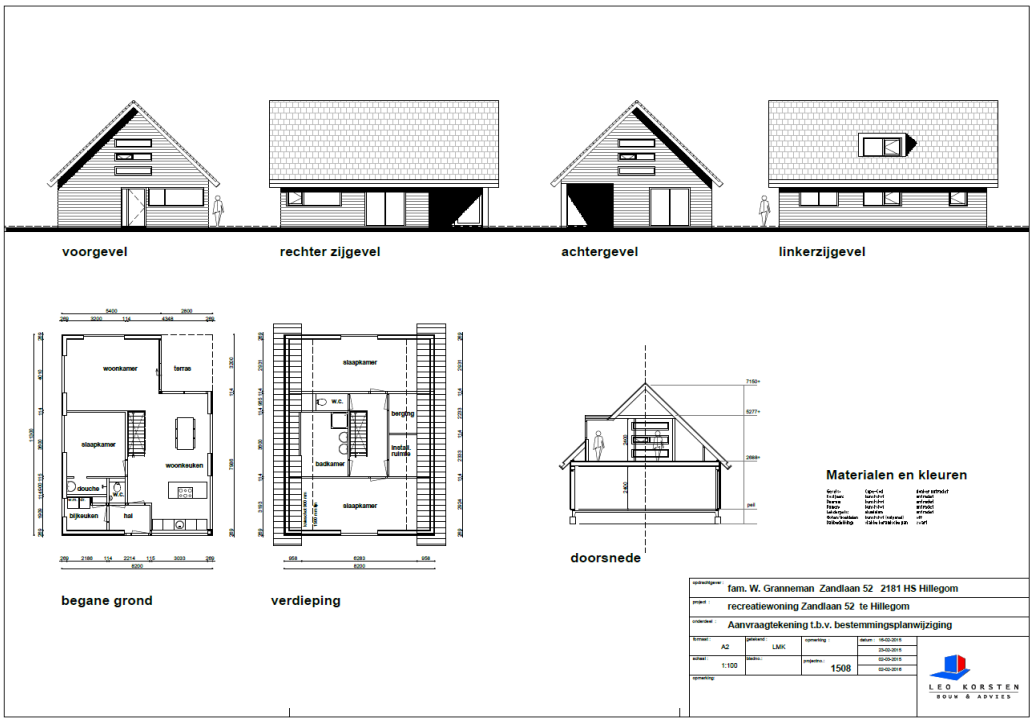
De recreatiewoningen zijn gesitueerd op geruime afstand van de perceelgrenzen, min of meer verscholen in het groen. Rondom de recreatiewoningen zullen struiken en lagere bomen geplant worden. Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied staan al circa 10 meter (inlandse) hoge bomen. Dit zijn voornamelijk elzen, eiken, berken en essen. De eerste takken bevinden zich op circa 3,5 meter vanaf de grond. Daaronder staan reeds veel struiken tot een hoogte van circa 1,5 meter, zodat vanaf de zuidzijde, vanaf de Oosteinderpolder er weinig verstoring van het aanzicht van het landschap zal optreden en tegelijkertijd vanuit de twee recreatiewoningen toch een goed uitzicht op de polder ontstaat. Om het plangebied een iets groenere uitstraling te geven zullen iets meer lage gebiedseigen struiken nabij de recreatiewoningen worden geplant. De gekozen kleurstelling (antraciet) van de woningen is verder zo gekozen dat ze niet erg opvallen in het landschap. Aan de zijde van de Zandlaan staan rijen hoge coniferen met verspreid nog meer grote bomen, zodat vanuit de woonwijk in Bennebroek aan de overkant van de weg geen of geen noemenswaardige verandering van het bestaande uitzicht zal optreden.

De toegang tot de woningen zal verlopen via de bestaande weg (dam met een duiker), welke bestaat uit een 4,5 meter breed verhard grindpad waarmee de Zandlaan wordt verbonden met de bestaande eigen parkeerplaatsen. Parkeren kan geheel op eigen terrein; er is ruimte voor minimaal 10 auto's, zie ook figuur 3.2. Hiermee is voldoende ruimte aanwezig voor zowel de recreatiewoningen als de museumfunctie van de aanwezige kasschuur (zie ook paragraaf 5.3). Deze schuur (voorzien van zonnepanelen) wordt door de forse schaalvergroting in de tuinbouw al lange tijd niet meer voor tuinbouw gebruikt. Hierin bevindt zich thans o.a. een zeer grote collectie zogenaamde bollenglazen, alsmede andere bloembollengebruiksvoorwerpen. Het is de bedoeling om een aantal keren per jaar (maximaal 4 keer) deze kas open te stellen voor kortdurende (kunst-)exposities/open dagen, al dan niet gecombineerd met tuinbezoeken. Omdat er op die momenten koffie en thee wordt geschonken is sprake van ondergeschikte horeca. Aan de zijde van de ingang van de kasschuur is reeds sprake van een verhard gedeelte dat eventueel als terras kan fungeren (circa 40 m^2). De ervaring van de afgelopen jaren leert dat circa 90% van de bezoekers met de fiets komt.

f3.2 Indeling van het plangebied met daarop aangegeven de indicatieve locatie van twee geprojecteerde recreatiewoningen



f3.3 Plattegrond en doorsnedes van de beoogde recreatiewoningen (nog geen definitief ontwerp)



Een burgerwoning, recreatieve woningen en museumfunctie (met ondergeschikte horeca en terras) passen niet binnen het vigerende beheersverordening. Gezien het voorgaande wordt voor het perceel een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

3.4 Visueel ruimtelijk

Aangezien de (bedrijfs-)woning reeds aanwezig is zullen alleen de recreatiewoningen mogelijk een visueel ruimtelijke impact hebben. Vanwege het reeds aanwezige groen zal deze impact echter beperkt zijn. Ter illustratie wordt met de hierna volgende figuren/foto's een impressie gegeven van de huidige situatie.

f3.4 Foto genomen vanaf de locatie van de recreatiewoningen in de (noordelijke) richting Zandlaan/bebouwde kom Bennebroek

f3.5 Foto genomen vanaf de locatie van de recreatiewoningen in de (oostelijke) richting van het volkstuinencomplex

f3.6 Foto genomen vanaf de locatie van de recreatiewoningen in de (westelijke) richting van de kasschuur

f3.7 Aanwezige bomensingel aan de zuidzijde van het perceel (overgangszone naar het weidegebied van de Oosteinderpolder) met in de verte het muziekgebouw

f3.8 Aanwezige bomenrij met coniferen dichtbij de Zandlaan

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR), die op 13 maart 2012 is vastgesteld door de minister van Infrastructuur & Milieu, geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het voorliggende initiatief betreft een geheel binnen de gemeente Hillegom gelegen herontwikkeling, waarbij geen sprake is van uit de SVIR voortvloeiende Rijks-verantwoordelijkheid.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna Barro, 2011, ook wel AMvB Ruimte genoemd) in werking getreden. Het Barro bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit de SVIR. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Het plan valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte

De Provinciale Staten van provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: VRM) en de daarbij behorende Verordening Ruimte vastgesteld. De VRM bevat het strategische beleid. De verplichtingen voor ruimtelijke plannen van de provincie of lagere overheden zijn opgenomen in de Verordening.

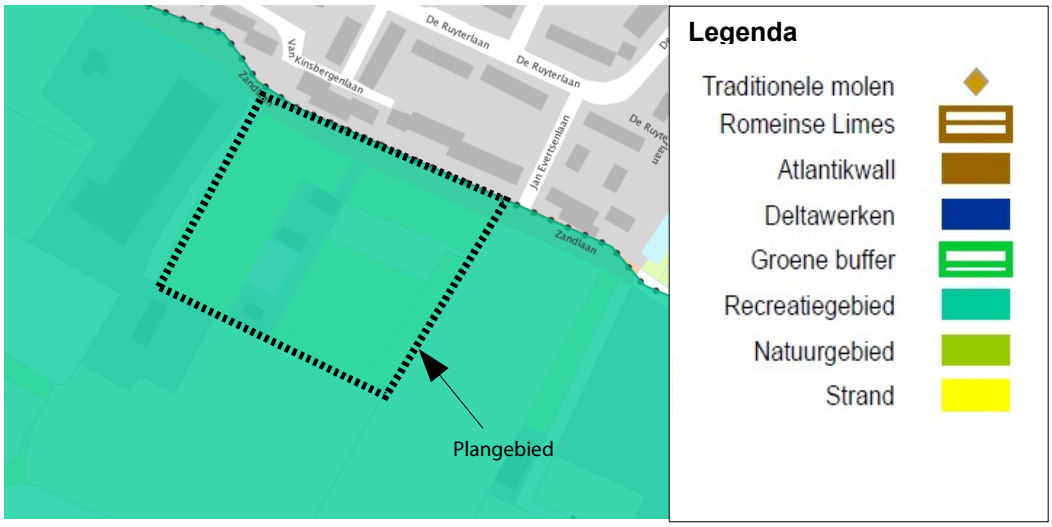
In de VRM geeft de provincie haar visie op het ruimtelijk beleid. De VRM biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De volgende vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie Zuid-Holland kiest voor sturing aan de hand van diverse kwaliteitskaarten. Deze geven per locatie/gebied de richtpunten aan over hoe om te gaan met de ruimtelijke kwaliteit.

Op de kwaliteitskaart 'Laag van de beleving' is het plangebied aangewezen als gebied waar instandhouding en zo mogelijk versterking van de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland en behoud en ontwikkeling van een groenblauwe structuur, die de samenhang tussen stad en land versterkt, van belang is, zie ook figuur 4.1. Ook is het wenselijk daar de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde in en nabij de stad te verbeteren. Het plangebied is daarnaast aangewezen als 'Greenport Duin- en bollenstreek'. Aldaar staat onder andere het beter aansluiten van het aanbod van woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkelruimte bij de maatschappelijke vraag en het creëren van kansen voor een gevarieerde en innovatieve economie centraal. Aangezien het plangebied eveneens is aangewezen als 'Bollenlandschap' en een 'Beschermingscategorie 2' kent, is het daarnaast van belang dat de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten zoveel mogelijk in stand worden gehouden en waar mogelijk worden versterkt.

f4.1 Uitsnede kwaliteitskaart 'laag van de beleving' (Kwaliteitskaart behorend bij de Visie Ruimte en Mobiliteit)



De Verordening Ruimte 2014 stelt regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. Met betrekking tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt dat (zoals ook in het Bro is vastgelegd) de ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen. Aangezien sprake is van de realisatie van twee recreatiewoningen is dit niet van toepassing. Immers in de rechtspraak[1] wordt de realisatie van drie woningen niet, maar de realisatie van veertien woningen wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd. Wel dient de ontwikkeling te passen binnen de aard en schaal van het gebied en te voldoen aan de richtpunten van de kwaliteitskaart.

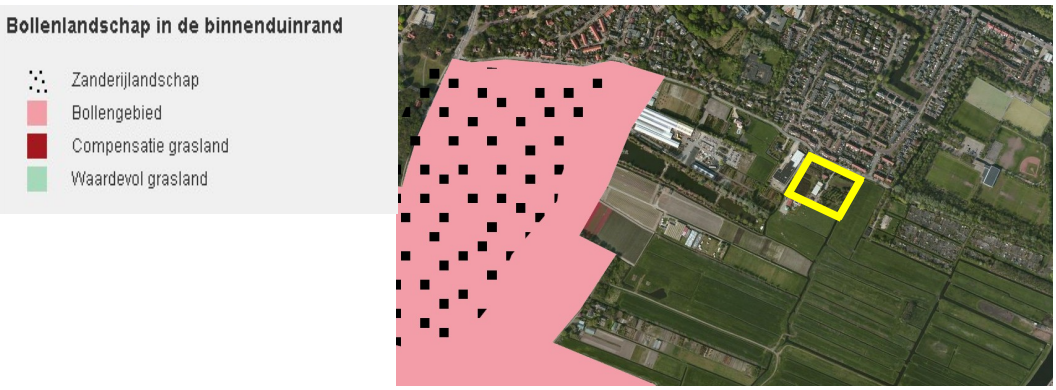
1 Zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252

Binnen de provincie worden 16 gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit onderscheiden. Een gebiedsprofiel beschrijft en visualiseert de kenmerkende ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. Het plangebied ligt binnen het gebiedsprofiel 'Duin- en bollenstreek'. Voor dit gebied zijn de volgende ambities geformuleerd:

- bij de inrichting van de wegen en bebouwingslinten het onderscheid tussen strandwallen en strandvlaktes zichtbaar maken;
- doorzichten naar de duinen, landgoederen en de binnenduinrand behouden;
- waar mogelijk opgaande beplanting op de strandwallen aanbrengen;
- behoud van de karakteristieken van het zanderijlandschap: het raster van brede waterlopen en de hoger gelegen, met hagen beplante wegen.

Het bollengebied kent één dominant grondgebruik: de bollenteelt. Aangezien het plangebied niet is aanwezen voor bollenteelt is compensatie hiervoor niet aan de orde.

f4.2 Uitsnede gebiedsprofiel Duin- en bollenstreek



De beoogde ontwikkeling respecteert de ruimtelijk aanwezige kwaliteiten en draagt bij aan de openbaarheid van het recreatieve gebied. Daarbij past de beoogde (recreatieve) ontwikkeling bij de aard en schaal van het gebied. Daarmee voldoet de ontwikkeling, zoals reeds door de gemeente bevestigd, aan de in de provinciale structuurvisie en verordening opgenomen kaders.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Ruimtelijk perspectief 2030

De gemeente Hillegom heeft in 2008 de visie “Ruimtelijk perspectief 2030” vastgesteld. Deze visie is samen met de andere bollengemeenten Lisse en Noordwijkerhout opgesteld. Het doel van deze visie is om verschillende ruimteclaims te analyseren, met elkaar te confronteren en tot een aantal afgewogen ruimtelijke ambities en ontwikkelingen te komen. De visie is richtinggevend voor de eigen gemeentelijke ruimtelijke ontwikkeling en is een ruimtelijke concretisering van de gezamenlijke Strategische Visie die in 2006 is vastgesteld.

Het plangebied is aangewezen als een gebied wat men open wil houden. Gezien de hoeveelheid groen ter plaatse van het plangebied en de recreatieve functies die worden gerealiseerd, vormt het "Ruimtelijk perspectief 2030" geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

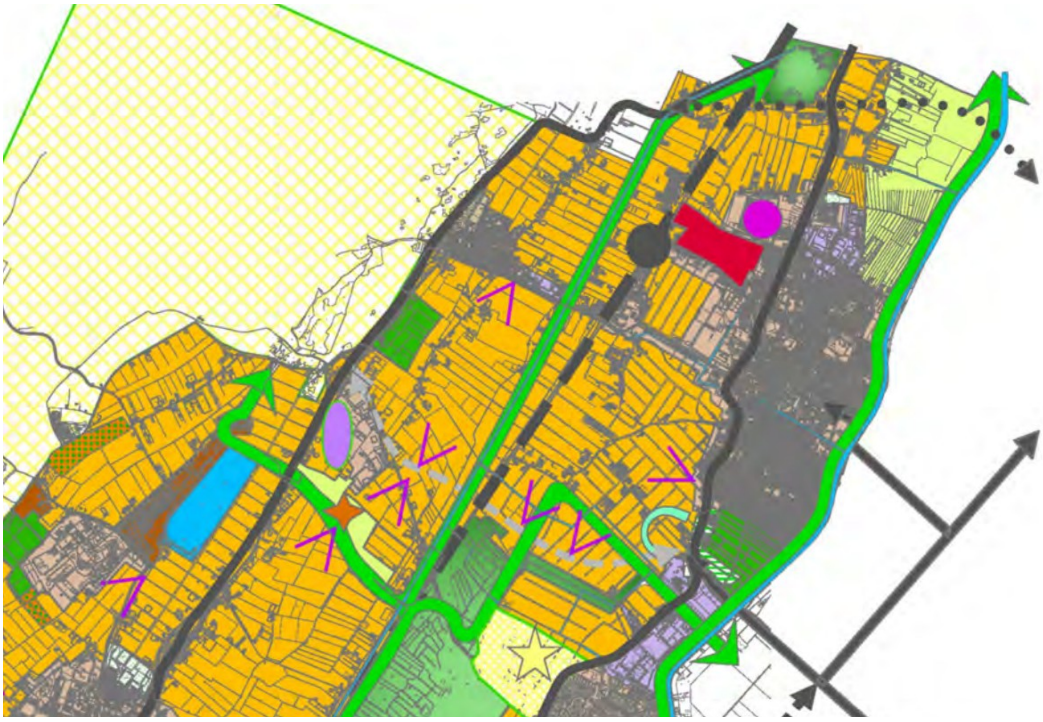
4.3.2 Intergemeentelijk Structuurvisie Greenport

De 'Duin- en Bollenstreek', waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, staat voor een omvangrijke economische en landschappelijke vitaliseringsopgave. Om deze opgave voortvarend ter hand te nemen hebben de greenportgemeenten de Greenport OntwikkelingsMaatschappij (GOM) opgericht. Teneinde een wettelijk bindend planologisch kader vast te stellen, waarbinnen de GOM kan opereren, is de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) opgesteld. Dit document heeft met ingang van 11 maart 2016 in ontwerp ter inzage gelegen en zal op korte termijn worden vastgesteld. De ISG kan worden gezien als een deeluitwerking van de Regionale StructuurVisie (RSV), die het intergemeentelijke samenwerkingsverband Holland Rijnland begin 2009 vaststelde. De RSV van Holland Rijnland heeft een zelfbindende karakter voor de Bollengemeenten.

In de ISG worden pijlers voor het ruimtelijk beleid tot 2030 beschreven. Deze pijlers zijn uitgewerkt tot strategische hoofdlijnen. Eén van deze hoofdlijnen betreft "vernieuwing en doorontwikkeling van het recreatief-toeristisch product". Aangegeven wordt dat herstructurering van de Greenport daarbij extra kansen biedt om het landschap beter zichtbaar, beleefbaar en toegankelijk te maken, met meer voorzieningen voor de dagtoerist en de verblijfstoerist en met een langer toeristisch-recreatieve seizoen. Om een kwaliteitsimpuls van de verblijfsrecreatie te stimuleren wil men initiatieven die betrekking hebben op bijvoorbeeld nieuwe natuur met recreatief medegebruik stimuleren.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied waar het realiseren van nieuw openluchtrecreatie en behoud openheid met verbetering van de landschappelijke kwaliteit, groen en een open weidekarakter centraal staat, zie ook figuur 4.3. De beoogde ontwikkeling past met de realisatie van twee recreatiewoningen en het reeds aanwezige parkachtige karakter binnen de in het ISG opgenomen hoofdlijnen en randvoorwaarden.

f4.3 Uitsnede kaart behorend tot de Intergemeentelijk Structuurvisie Greenport (pagina 14)



4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Hillegom

In de Structuurvisie Hillegom, zoals op 11 december 2008 vastgesteld, wordt aan de hand van een aantal thema's beschreven welke concrete beleidslijnen en maatregelen zijn vastgesteld. Het gaat om de volgende thema's:

1. landschap;
2. bollengebied;
3. wonen;
4. bedrijvigheid;
5. voorzieningen;
6. bereikbaarheid.

Een voor onderhavig bestemmingsplan relevant thema is het Bollengebied. Aldaar is behoud en versterking van het bollengebied met zijn karakteristieke openheid een belangrijk doel. Een van de manieren om dat doel te bereiken is het vergroten van toeristisch-recreatieve waarde. Het voornemen past binnen de doelstellingen van de gemeentelijke structuurvisie.

4.4.2 Koersdocument economie en toerisme

Het Koersdocument Economie & Toerisme 2013–2020 van 1 februari 2013 beschrijft de economische positie van Hillegom en doet verder voorstellen met betrekking tot de belangrijkste richtinggevende uitspraken uit het Economisch Beleidsplan 2003. De Koers is samen te vatten in de volgende punten:

1. De economie van Hillegom zijn de ondernemers zelf.
2. De gemeente is een regiegemeente.
3. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte en het gemeentelijk vastgoed.
4. Het bieden van ruimte voor economische ontwikkeling staat centraal, aanvullende versterkende functies worden gefaciliteerd.
5. De primaire focus is gericht op het toevoegen van economische en toeristische functies in het centrum.
6. De gemeente participeert in de regio ten behoeve van de regionale positionering van Hillegom zowel binnen de Duin- en Bollenstreek en Holland Rijnland als ten opzichte van de naburige Noord-Hollandse gemeenten.
7. De gemeente voert een actief beleid gericht op starters en zzp-ers.

Het bieden van ruimte aan twee recreatiewoningen aan de Zandlaan draagt bij aan de recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente Hillegom past binnen de uitgangspunten van het koersdocument.

4.4.3 Gebiedsvisie Groen Genoegen

Met de Visie Groen Genoegen (d.d. 30 juni 2011 vastgesteld) zet de gemeente Hillegom in op een extensief te gebruiken groengebied met wandel- en fietsmogelijkheden voor bewoners van de gemeente Hillegom en Bennebroek. Hierbij wordt natuur(beheer) ingezet als drager van het open landschap en worden de huidige kwaliteiten als foerageergebied en kwelgebied benut en vergroot. De inrichting gaat hiermee verder op het door DLG ingezette pad bij de ontwikkeling van de Vosse- en Weerlanerpolder. Om voornoemde te kunnen realiseren, worden aan grondbezitters ontwikkelingsmogelijkheden geboden in de vorm van een maatwerkregeling gebaseerd op onder meer de ruimte-voor-ruimte regeling en de nieuwe-landgoed-regeling. Hierbij wordt gestreefd naar een gezamenlijke gebiedsgerichte aanpak waarbij het resultaat meer is dan de som der delen. Algemene voorwaarden die aan deze regeling worden gesteld zijn:

- het afbreken van bedrijfsgebouwen;
- het (gedeeltelijk) openbaar maken van gronden;
- het (gedeeltelijk) omzetten van agrarische grond naar natuur;
- het realiseren van zachte overgangen tussen bebouwing en landschap.

Het uiteindelijke doel is te komen tot een nieuwe, duurzame samenhang tussen functies in het gebied. Vervaging van grenzen en verrommeling moeten plaatsmaken voor eenheid en ruimtelijke kwaliteit. Positieve transformaties zijn gewenst.

De gebiedsvisie voorziet in de aanleg van wandel-, fiets-, en ruiterpaden, maar wacht hiervoor particuliere initiatieven af. Het onderhavige plan is zo'n particulier initiatief die binnen de visie geschetste kaders en doelen past. Naar aanleiding van het vooroverleg dat reeds heeft plaatsgevonden is dit (op 7 januari 2015) door de gemeente per brief bevestigd. Daarin wordt voorts gesteld: "Dit houdt in dat gedacht moet worden aan openluchtsport- en recreatievoorzieningen en bebouwing nieuwe landgoederen. Het plan met recreatieve functie past binnen de Visie Groen Genoegen".

4.4.4 Parkeerbeleid Hillegom

Hillegom voert al jarenlang parkeerbeleid en hoewel de uitgangspunten in de basis duidelijk waren, stonden de beleidsregels niet meer gebundeld op een centrale plaats. Het parkeerbeleid (welke op 7 juli 2016 is vastgesteld) brengt daarin verandering. Het beleid bestaat uit een Nota Hillegom, een Nota Gehandicaptenparkeren en een Nota Parkeernormen.

Alleen voor de meest voorkomende functies zijn parkeernormen opgesteld. Voor de minder voorkomende functies gelden de CROW-parkeerkencijfers als uitgangspunt. Aangezien het voornemen voldoet aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota parkeernormen dan wel aan de CROW-parkeerkencijfers (zie ook paragraaf 5.3) levert het aspect parkeren geen belemmering op voor het plan.

5 Milieuaspecten

5.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de beoogde ontwikkeling aantoonbaar uitvoerbaar zijn, waarbij de milieuhygiënische aspecten een belangrijke rol spelen. In het volgende worden de relevante milieuaspecten voor het onderhavige plan behandeld en beoordeeld.

5.2 Geluid

De toelaatbare geluidbelasting van geluidgevoelige objecten, zoals woningen, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh definieert objecten die beschermd moeten worden. Recreatieve woningen vallen daar niet onder, zodat de geluidnormen uit de Wgh niet voor deze recreatiewoningen gelden.

Voor de bestaande woning in het plangebied verandert de geluidsituatie niet. Daarnaast is de verkeersintensiteit op de Zandlaan dermate beperkt dat – in relatie tot de afstand van de gevels van die woning tot de Zandlaan – geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh is te duchten. Nader onderzoek naar wegverkeerslawaai ter vaststelling van de geluidbelasting van de beoogde recreatiewoningen respectievelijk de bestaande woning is dan ook niet noodzakelijk geacht. Er wordt mogelijk in de toekomst een nieuwe verbinding aangelegd tussen de N205 en de N208, te weten de Duinpolderweg. Op dit moment zijn er zeven mogelijke varianten geschetst, waarover nog veel discussie bestaat en welke geen van alle een formele status hebben.[2] Aangenomen kan worden – vanwege de locatie van de reeds bestaande geluidgevoelige bestemmingen nabij het plangebied – dat deze weg op zodanige afstand van het plangebied komt dat ook deze weg niet relevant is voor de beoogde ontwikkeling.

De toename van de wegverkeersintensiteit op de Zandlaan en de daarmee verbonden wegen zal door de realisatie van beide recreatiewoningen niet zodanig toenemen dat de geluidbelasting van de bestaande woningen aan de Zandlaan en daarop aangesloten wegen relevant wordt verhoogd, zodat ook daarvoor geen nader geluidonderzoek noodzakelijk wordt geacht. Zie hieromtrent ook de volgende paragraaf.

In de nabijheid van het plangebied is sprake van een muziekoefenruimte. Omdat de beoogde recreatiewoningen geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wgh zijn, hoeft de geluidbelasting bij die recreatiewoningen ten gevolge van muziekoefening niet getoetst te worden aan gebruikelijke geluidgrenswaarden. Beperkingen voor de bedrijfsvoering van

2 Dit project bevindt zich nog in de planfase. Op dit moment wordt een Milieueffectrapport (MER) voorbereid. Op basis van het MER zal een voorkeursalternatief worden vastgesteld welke de basis zal vormen voor het Interprovinciaal Inpassings Plan.

die oefenruimte is dan ook niet te duchten. Ten aanzien van de bestaande woning treedt geen wijziging op, zodat ook daarvoor geen geluidonderzoek vereist is.

5.3 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

De recreatiewoningen krijgen via het bestaande 4,5 meter brede verharde grindpad een aansluiting op de Zandlaan. De ontsluiting van het perceel verandert hiermee niet ten opzichte van de bestaande situatie. De verkeersbewegingen naar de openbare weg toe worden in de nieuwe situatie gegenereerd door één bestaande woning en twee recreatiewoningen die niet permanent bewoond worden. De verkeersaantrekkende werking zal daarmee gering zijn. Hierbij dient te worden vermeld dat dit een overschatting oplevert van de werkelijke toename, aangezien het huidige planologische kader reeds een bollenbedrijf en agrarische bedrijvigheid toestaat welke eveneens een verkeersaantrekkende werking kennen. Er zal dan ook geen sprake zijn van overbelasting van extra (toenemende) verkeersdrukte.

Vanwege de verwachte geringe toename zal er geen nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie. Immers, de bestaande wegen nabij het plangebied bieden een uitstekende ontsluitende functie. De bestaande verkeersstructuur behoeft vanwege het plan dan ook geen verandering.

Voor de woning geldt conform de parkeernota een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Voor de recreatiewoningen geldt conform de ASVV 2012 normen van het CROW een parkeernorm van 1,5 parkeerplekken per recreatiewoning en voor de museumfunctie (met ondergeschikte horeca) kan een norm van 1 parkeerplaats per 100 m^2 worden aangehouden. Dit betekent dat in totaal negen parkeerplaatsen nodig zijn (2,2 + 1,5*2 + 1*4). Op het terrein is parkeerruimte voor minimaal 10 auto's, zie ook figuur 3.2. Ook voor fietsers zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Dit houdt in dat er geen gebruik gemaakt hoeft te worden van parkeerruimte op openbaar terrein. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

Paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer – ook wel aangeduid als de 'Wet luchtkwaliteit' – stelt regels ten aanzien de luchtkwaliteit. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen 'kleine' en 'grote' projecten, waarvan de eerstgenoemde 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het begrip 'niet in betekenende mate' is precies omschreven in de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Kleine projecten die minder dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (1,2 microgram per m^3) kunnen gerealiseerd worden zonder toetsing. De kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. De grenswaarde voor

PM_{10} en NO_2 is 40 µg/m^3. Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof ($PM_{2.5}$). De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt 25 µg/m^3.

Besluit gevoelige bestemmingen
Het Besluit gevoelige bestemmingen, dat op 16 januari 2009 in werking is getreden en gebaseerd is op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer, beperkt de vestiging van zogenaamde 'gevoelige bestemmingen' nabij provinciale en rijkswegen. Daarin is voorgeschreven dat bij een project met een gevoelige bestemming dat geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet mag toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 dreigt/plaatsvindt.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

De onderhavige recreatiewoningen gelden in het Besluit gevoelige bestemmingen niet als een gevoelige bestemming. Voorts kan de realisatie van twee recreatieve woningen vanwege de beperkte omvang aangemerkt worden als een project van 'niet in betekenende mate bijdragen'. Op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM is daarmee toetsing van het aspect luchtkwaliteit niet vereist. Het project heeft immers 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. *Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM10 niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM2,5 zal zijn*

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven kunnen een wezenlijke milieu-invloed op woningen hebben, en omgekeerd kunnen woningen leiden tot beperkingen voor de bedrijfsvoering van bedrijven vanwege de geldende milieu-eisen. Door voldoende afstand te bewaren kunnen deze wederzijdse effecten toereikend beperkt worden, zodat sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Milieuzonering kan als instrument daarvoor ingezet worden. Daarbij speelt de milieugevoeligheid van de bestemmingen een rol. Dit zijn in het algemeen gebouwen of terreinen die bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende (delen van) het etmaal, zoals woningen. De milieuhygiënische invloed en de daaraan te verbinden richtafstand is afhankelijk van het type bedrijf. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) is een lijst met richtafstanden tussen gevoelige bestemmingen en bedrijven opgenomen. De afstanden die de VNG-publicatie aanbeveelt gelden in beginsel tussen de perceelsgrens van een bedrijf enerzijds en de gevel van een - in een rustige woonwijk gelegen - woning anderzijds. Hoewel geen wettelijk

instrument is het niet ongebruikelijk bij de toets aan milieu-effecten gebruik te maken van deze richtafstanden.

Activiteiten binnen het plangebied

Het voornemen omvat het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van twee nieuwe recreatiewoningen. Daarnaast wordt een museum met ondergeschikte horeca mogelijk gemaakt. Een museum kent conform de VNG-publicatie een milieucategorie 1 ('Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.', SBI-code 2008: 9101, 9102). Dit betekent dat rekening dient te worden gehouden met een richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk/rustig buitengebied.

De ondergeschikte horeca kent conform de VNG-publicatie eveneens een milieucategorie 1. ('Café, bars', SBI-code 2008:563). Dit betekent dat rekening dient te worden gehouden met een richtafstand 10 meter in een rustige woonwijk/rustig buitengebied.

Zowel de woning als de recreatiewoningen zijn gelegen om een afstand van meer dan 10 meter van het museum en de daarbij behorende ondergeschikte horeca. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.

Invloed plangebied op omliggende woningen

De werkelijke afstand van het plangebied tot aan omliggende woningen buiten het plangebied bedraagt meer dan 10 meter met uitzondering van de woning Zandlaan 50. De afstand van de inrit tot aan de woningen aan de overzijde van de Zandlaan is ca. 15 meter. De woning Zandlaan 50 ligt op ca. 8 meter van de grens met het perceel Zandlaan 52 (globale meting) met de bestemming Recreatie. Dit betreft de tuin/erf. Het museum ligt op ca. 39 meter vanaf deze woning. Gelet op deze afstand wordt er geen overlast verwacht voor de omliggende woningen.

Invloed plan op omliggende bedrijven

De dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied zijn het loodgietersbedrijf gelegen aan de Zandlaan 48 en de muziekvereniging gevestigd aan de Zandlaan 32. Hierna wordt nader ingegaan op deze activiteiten:

- Het loodgietersbedrijf ter plaatse van de Zandlaan 48 is een activiteit met een milieucategorie 2. Uitgaande van een rustige woonwijk/rustig buitengebied geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand van het bedrijfsperceel tot aan de woning betreft circa 45 meter.[3] Hiermee wordt aan de richtafstanden voldaan en wordt het bedrijf door het voornemen niet belemmerd in haar bedrijfsvoering.
- De ter plaatse van de Zandlaan 56 aanwezige muziekvereniging kent een milieucategorie 2 ('Muziek- en dansscholen',SBI-code 2008: 8552). Dit betekent dat sprake is van een richtafstand van 30 meter uitgaande van een rustige woonwijk/rustig buitengebied. De werkelijke afstand bedraagt ruim 70 meter tot aan het plangebied. Er wordt voldaan aan de richtafstand. De muziekvereniging wordt niet belemmerd door het plan. Ook levert deze geen belemmeringen op voor het plan.

3 De woonbestemming bevindt zich op een afstand van circa 30 meter van het bedrijfsperceel.

Gezien voorgaande en mede gelet op de beperkte openingstijden van het museum met het daarbij behorende terras levert het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

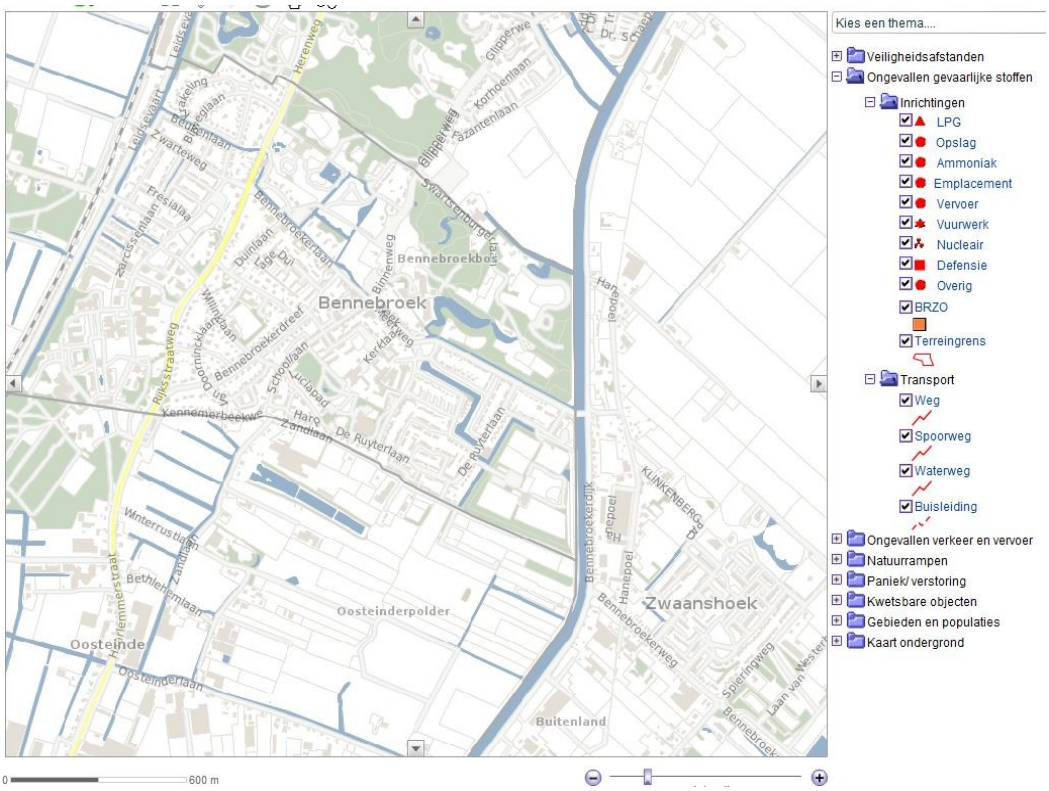
Het aspect externe veiligheid betreft de risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving ten gevolge van productie, opslag, transport en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. Vanwege de mogelijke beperkingen die daaruit voortvloeien dient hiermee bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden te worden. Het aanhouden van voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten kan de risico's in toereikende mate beperken. Wetgeving voor dit aspect onderscheidt de risico's vanwege risicovolle (Bevi-)inrichtingen, transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen respectievelijk vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor. De wetgeving onderscheidt daarnaast kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, alsmede het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Kwetsbaar zijn bijvoorbeeld woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m^2). Beperkt kwetsbaar zijn bijvoorbeeld kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. In het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) is in detail uitgewerkt wat (beperkt) kwetsbare objecten zijn.

De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is de 10^{-6}-contour waarbinnen kwetsbare objecten niet gerealiseerd mogen worden. Deze 10^{-6}-contour is voor beperkt kwetsbare objecten een richtwaarde en geen grenswaarde.
Het groepsrisico betreft het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit bevindt. Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gehanteerd.
Het Bevi bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting teneinde deze risico's te beperken. In de bijhorende ministeriële ”Regeling externe veiligheid inrichtingen” (Revi) zijn veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten opgenomen

In artikel 1 (begripsbepalingen) is in lid b de definitie van beperkt kwetsbare objecten gegeven. Onder f is sprake van “kampeerterreinen en andere terreinen voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder onderdeel m (moet zijn onderdeel l), onder d, vallen”. Onderdeel l onder d spreekt over “kampeer- en recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen”. In het beoogde plan zal niet sprake zijn van meer dan 50 personen, zodat de beide recreatieve woningen als beperkt kwetsbare objecten beoordeeld kunnen worden.

Uit de in figuur 5.1 weergegeven uitsnede van de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen/activiteiten binnen relevante afstanden tot het plangebied aanwezig zijn.

f5.1 Uitsnede risicokaart betreffende het plangebied



Opslag van vuurwerk, transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor met een in dit kader wezenlijke omvang is binnen relevante afstanden tot het plangebied eveneens niet aan de orde.

De dichtstbijzijnde weg betreft de Zandlaan waarover geen sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen. De Ringvaart waarover vervoer van gevaarlijke stoffen per schip mogelijk is, ligt op dermate grote afstand dat geen relevante risico's zijn te duchten. Daarbij speelt ook de overweging dat bestaande woningen in de nabijgelegen woonwijk van de gemeente Bennebroek op kortere afstand zijn gelegen. Gezien het voorgaande en mede omdat het plan twee recreatiewoningen betreft met bijbehorende geringe bezetting door personen zijn nadere beschouwingen omtrent risico's qua externe veiligheid niet opportuun geacht. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige plan.

5.7 Water

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het algemeen bestuur van Rijnland heeft op 9 maart 2016 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. Daarmee wordt richting gegeven aan het waterbeheer in de periode 2016-2021.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden. Daarin is voorgeschreven dat om het onderhoud en de inspectie vanaf de kant te kunnen uitvoeren, de beschermingszone van waterkeringen/watergangen vrij van bebouwing en beplanting moet blijven. Aan die voorwaarde voldoet het onderhavige plan. Het plangebied is gelegen nabij een aantal watergangen. Waar deze binnen het plangebied liggen hebben deze een bestemming 'Water' gekregen. Ter plaatse van de daarbij behorende beschermingszone gelden beperkingen ten aanzien van het plaatsen van objecten dan wel beplantingen. Aangezien geen sprake is van de aanpassing van de watergangen dan wel het realiseren van bebouwing of beplanting in de beschermingszone levert dit geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling. Aangezien minder dan 500 m^2 aan verharding wordt gerealiseerd is compensatie voor de eventuele versnelde afvoer niet nodig. Conform het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt vuilwater via het riool afgevoerd. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem dan wel op het oppervlaktewater geloosd. Het aspect water leert hiermee geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Ecologie

Natuurwaarden ter plaatse van het plangebied verdienen gepaste aandacht. Daarbij valt daarbij onderscheid te maken tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is in de onderhavige situatie niet aan de orde Het plangebied is namelijk gelegen op ruimschoots meer dan 1 km afstand van het Natura 2000-gebied "Kennemerland-Zuid". Gezien de beperkte omvang van het plan (twee nieuwe recreatiewoningen) en de afstand tot het Natura 2000-gebied heeft het plan geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied. Derhalve worden geen planologisch belemmeringen verwacht.

Het plangebied is geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Aldus worden er planologisch ook voor dat aspect geen belemmeringen verwacht. Aangezien de parkachtige tuin in de omgeving van de twee recreatiewoningen grotendeels gehandhaafd blijft, worden ook ten aanzien hiervan geen belemmeringen verwacht. Voor de volledigheid is een quick scan flora en fauna uitgevoerd ('Notitie quick scan beschermde soorten Zandlaan 52, Hillegom' d.d. 30 augustus 2016 van Bureau Waardenburg bv, zie ook bijlage 2). Uit het onderzoek volgt dat bij de uitvoering van bouwwerkzaamheden rekening moet worden gehouden met het zorgplichtartikel uit de Flora- en faunawet, geldend voor alle in het wild levende planten- en diersoorten. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

Expliciet wordt het volgende aangeraden:

- Door bomen en struiken buiten het broedseizoen te verwijderen en in het algemeen de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren wordt verstoring van nesten van vogels voorkomen. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van vogels worden verstoord. De kans op verstoring bij werken binnen het broedseizoen is echter groot daar zich in de onmiddellijke nabijheid van de locatie van de geplande recreatiewoningen geschikt vogel-broedbiotoop bevindt. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaard periode gehanteerd. De lengte en de aanvang van het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode maart – juli.
- Aangeraden wordt om nachtelijke verlichting van de bouwplaats te vermijden en in de nieuwe situatie te zorgen voor een zo beperkt mogelijke lichtuitstraling door de recreatiewoningen. Hiermee wordt verstoring van dieren, en in de periode april – oktober speciaal van vleermuizen, voorkomen.
- Aangeraden wordt om bij het in de zomerperiode ontstaan van tijdelijk braak liggend terrein, gronddepot en ontwateringgreppels het werkterrein met amfibieschermen af te sluiten om te voorkomen dat rugstreeppadden het terrein in gebruik nemen en bij de werkzaamheden worden gedood.

Met voorgaande zal rekening worden gehouden. Het aspect ecologie levert dan ook geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

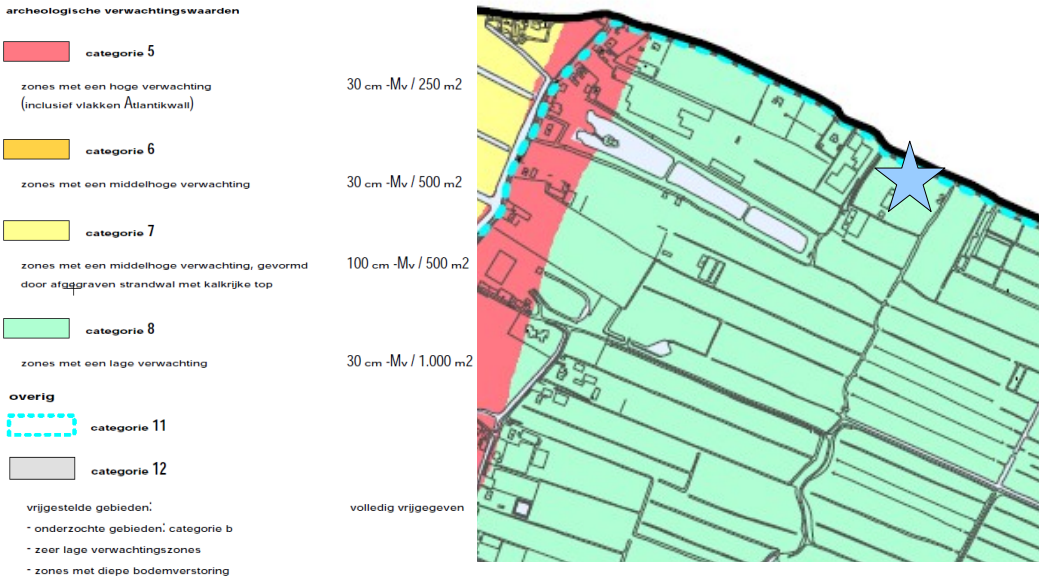
5.9 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta beoogt bescherming van het Europees archeologisch erfgoed, in Nederland geïmplementeerd in de Monumentenwet. Mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem zijn daarmee beschermd.

Conform de archeologische beleidskaart van de gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom[4] is het plangebied aangewezen als een categorie 8 en 11, zie figuur 5.2. Dit betekent dat het plangebied een lage archeologische verwachting kent. Voor plannen met bodemingrepen tot 30 cm – mv en een oppervlakte tot 1.000 m^2 geldt en vrijstellingsbevoegdheid. Ten aanzien van categorie 11 geldt dat indien locatie niet als categorie 12 is aangewezen dat de volgende stappen dienen te worden doorlopen: archiefonderzoek / vooroverleg en noodzakelijkheidstoets; controleer vigerend bestemmingsplan voor gespecificeerde archeologische verwachting en regels. Met de realisatie van de twee recreatiewoningen wordt voornoemde drempelwaarde niet overschreden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig. Volledigheidshalve wordt het plangebied voorzien van een dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

4 Bron: Wink, K. e.t. 2014: Toelichting op de archeologische verwachtings(waarden) kaart en beleidskaart Gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom, Weesp (Raap-rapport 2852).

f5.2 Uitsnede Archeologische beleidskaart met daarop aangegeven de globale ligging van het plangebied



5.10 Bodem

Aangetoond dient te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Een en ander is vastgelegd in de Wet bodembescherming. De bodem dient geschikt te zijn of te worden voor de beoogde ontwikkelingen. Van deze locatie is bij de Omgevingsdienst een bodemonderzoek bekend van adviesbureau Tukkers, kenmerk onbekend, datum 19 december 1988, zie bijlage 1. Uit de resultaten van dit onderzoek bleek dat de grond en het grondwater destijds niet tot licht verontreinigd waren.

De locatie Zandlaan 52 kent deels een bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 2' en deels een bestemming 'Agrarisch – Waardevol grasland'. De gronden zijn echter niet als zodanig in gebruik en de locatie wordt daarom aangemerkt als onverdacht. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd naar wonen met tuin en recreatie. Op het deel met de geplande bestemming recreatie worden twee vakantiewoningen gerealiseerd. De kas zal worden gebruikt als expositieruimte. Voor deze wijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoende is voor nieuwe bestemming. De beschikbare gegevens voldoen hiervoor niet meer aangezien deze verouderd zijn. Een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 (2009) is noodzakelijk. Dit onderzoek wordt op dit moment uitgevoerd en zal in een later stadium tevens worden gebruikt voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (bouwen) voor de vakantiewoningen. Bij graafwerkzaamheden en/of grondverzet moet worden gehandeld conform de daarvoor geldende wet- en regelgeving. In het bijzonder is hiervoor het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.
Het aspect bodem hoeft geen belemmeringen op te leveren voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Milieueffectrapportage

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen "m.e.r.-plichtige activiteiten" waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en "m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten" waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significante negatieve gevolgen voor het milieu (indien significant wordt een MER opgesteld).

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast waarbij de drempelwaarden indicatief zijn geworden en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten zijn uitgebreid. Het indicatief worden van de drempelwaarden betekent dat er wel een toetsing moet worden gedaan als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen of de activiteiten ook beneden de drempel geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Voor deze toets, die vanaf 1 april 2011 onderdeel uitmaakt van de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.--beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een MER.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Onderhavige plan heeft betrekking op een ontwikkeling zoals genoemd onder categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject, activiteit die wordt genoemd onder onderdeel D. In dit geval zou een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dienen te worden. Bij deze beoordeling komen dezelfde milieuaspecten aan de orde die reeds in het kader van voorliggende toelichting inzichtelijk zijn gemaakt. Op basis van de uitkomsten kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van “aanzienlijke milieugevolgen”. Daarvoor behoeft geen m.e.r.-beoordeling plaats te vinden dan wel een MER te worden opgesteld.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Alle kosten behorende bij de ontwikkeling (leges, kosten ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan, alsmede investerings- en uitvoeringskosten et cetera) komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient van het bestemmingsplan te worden afgeweken. In dit kader zal een planologische procedure worden doorlopen.

Het voorontwerp bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan de belanghebbende overheidsinstanties toegestuurd. De provincie, het hoogheemraadschap, de veiligheidsregio en de gemeente Bloemendaal hebben een reactie aan de gemeente toegestuurd:

- De provincie heeft aangegeven dat de ontwikkeling van twee recreatiewoningen geen probleem vormt en dat het plan de richtpunten van de provincie niet aantast.
- Het hoogheemraadschap heeft verzocht de hoofdwatergang langs de zuidoostzijde te bestemmen als Water, voor zover gelegen binnen de plangrens. Dit hebben wij uiteraard gedaan.
- De veiligheidsregio ziet geen aanleiding om aanvullende voorwaarden te stellen. Het terrein voldoet aan de eisen van bereikbaarheid en bluswatervoorziening.
- De gemeente Bloemendaal heeft in haar reactie aangegeven dat de verwachte omgevingshinder van dit plan naar verwachting verwaarloosbaar is en in ieder geval minder groot dan de omgevingshinder van het (voormalig) agrarisch bedrijf. In de reactie werd verzocht de mogelijkheid van standplaatsen voor kampeermiddelen te limiteren tot enkele standplaatsen in verband eventuele overlast. Aangezien het niet de intentie is om binnen het plangebied een kampeerterrein mogelijk te maken en in gebruik te nemen was dit te ruim opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. In de planregels is dan ook opgenomen dat één kampeermiddel is toegestaan (de reeds geplaatste caravan), welke verwijderd dient te worden wanneer de twee recreatiewoningen voltooid zijn.

Alvorens het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd zal de initiatiefnemer de omwonenden informeren over het voornemen en op een laagdrempelige wijze een bijeenkomst organiseren waar omwonenden de gelegenheid krijgen eventuele vragen te stellen.

7 Juridische planopzet

7.1 Plansystematiek

Voor het plangebied is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende veelal een rechtstreekse bouwtitel. Om in te kunnen spelen op toekomstige invullingen maken de grote bestemmingsvlakken een flexibele invulling van het plangebied mogelijk. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds flexibiliteit biedt voor de invulling van het plan en omwonenden waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast.

7.2 Bestemmingen

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
- hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen (artikel 1 en 2);
- hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsbepalingen (artikel 3 t/m 7);
- hoofdstuk 3 de algemene regels opgenomen (artikel 8 t/m 12);
- hoofdstuk 4 de slot- en overgangsregels (artikel 13 en 15).

Hierna wordt een toelichting gegeven op de voornoemde hoofdstukken en daarin opgenomen artikelen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
Hoofdstuk I bevat inleidende regels zoals begrippen (artikel 1) en regels voor de wijze van meten (artikel 2). Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Recreatie (artikel 3), Tuin (artikel 4) en Wonen (artikel 5). De belangrijkste regels worden hieronder per bestemming toegelicht.

Recreatie
De gronden met de bestemming 'Recreatie' zijn bestemd voor recreatiewoningen en bijbehorende voorzieningen, zoals groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, verharding en nutsvoorzieningen. Per bestemmingsvlak zijn maximaal twee recreatiewoningen toegestaan ter plaatse van de opgenomen bouwvlakken.

Tuin
De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan. Erfafscheidingen zijn wel toegestaan. Hiervoor geldt, afhankelijk van de locatie ten opzichte van de voorgevelrooijlijn en het openbare gebied een maximale hoogte van 1 dan wel 2 meter.

Water
Ter plaatse van de bestemming 'Water' zijn de gronden voornamelijk bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wonen
Binnen de bestemming 'Wonen' is één woning, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Hoofdgebouwen mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Andere bouwwerken zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie
De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Hoofdstuk III: Algemene regels
Hoofdstuk III bevat algemene bepalingen die op het gehele plangebied van toepassing zijn:
- Antidubbeltelregel (artikel 6);
- Algemene gebruiksregels (artikel 7);
- Algemene wijzigingsregels (artikel 8);
- Algemene bouwregels (artikel 9).

Deze algemene bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsbepalingen. Daarnaast is in dit hoofdstuk een algemene afwijkingsbevoegdheid (artikel 10) opgenomen die ruimte biedt om van de bepalingen die in de voorafgaande hoofdstukken zijn opgenomen, af te wijken.

Hoofdstuk IV: Overgangsregels
In hoofdstuk IV zijn de overgangs- en slotbepalingen ondergebracht (artikel 11 en 12). In de overgangsbepalingen wordt onder andere vastgelegd hoe om te gaan met het gebruik en bouwen voor zover dit in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan.

Zoetermeer,

Dit rapport bevat 34 pagina's en 2 bijlagen.

Bijlage 1

Bodemonderzoek

O 15591-1-RA-005 1.1

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	pag. 1
1.1	Algemeen	,, 1
1.2	Terreingegevens	,, 1
1.3	Doel onderzoek	,, 1
1.4	Opbouw rapport	,, 1
2.	VELDWERK	,, 2
2.1	Uitvoering	,, 2
2.2	Resultaten	,, 2
3.	ANALYSES	,, 4
3.1	Algemeen	,, 4
3.2	Samenstelling grondmengmonster	,, 5
3.3	Resultaten	,, 6
4.	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	,, 7

BIJLAGEN

I Overzichtskaart: ligging van het onderzoeksterrein

II Methoden van veldwerk en bemonstering

III Situatiekaart met boorpunten

IV Boorbeschrijvingen

V Bepalingsmethoden en detectiegrenzen

VI Analyseresultaten

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan 'Raadgevend Bureau drs. A. Tukkers BV' is door de heer Granneman opdracht verleend tot het verrichten van een indicatief onderzoek naar de kwaliteit van grond en grondwater van een terrein gelegen aan de Zandlaaan te Hillegom.

Het terrein is ca. 115 vierkante meter groot en is gelegen aan de Zandlaan te Hillegom.

De ligging van het terrein is weergegeven in bijlage I.

1.2 Terreingegevens

Het onderzochte terrein is een lokatie voor een nieuwbouwwoning.

De grond is in het verleden gebruikt als landbouwgrond.
Het terrein is omgeven door sloten en is nu in gebruik als bloemkwekerij.

1.3 Doel onderzoek

Het doel van het onderzoek is een indicatie te verkrijgen van de kwaliteit van grond en grondwater.

1.4 Opbouw rapport

Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de 'Standaardopzet Indicatief Bodemonderzoek' van het VNG (1986).

In hoofdstuk 2 worden de uitvoering en de resultaten van het veldonderzoek besproken. De analyseresultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 3. De conclusies en aanbevelingen staan vermeld in hoofdstuk 4.

2. VELDWERK

2.1 Uitvoering

Het veldwerk is verricht op 12 december 1988 (boringen, peilbuis en grondwaterbemonstering).

De methoden van veldwerk en bemonstering zijn weergegeven in bijlage II.
De ligging van de boorpunten is weergegeven in bijlage III.

Op het terrein zijn 2 boringen verricht tot ca. 2 m-mv.
De boringen zijn verdeeld over het terrein geplaatst.

Boring 1 is aan de westzijde van het te onderzoeken terrein geplaatst en is voorzien van een peilfilter (filterstelling 100-200 cm-mv).

Van beide boringen zijn grondmonsters genomen. De bovengrond tot ca. 1 m-mv is per 25 cm bemonsterd. De monsterschema's zijn weergegeven in bijlage IV.

De peilbuis is direkt na plaatsing afgepompt en na een wachttijd van ca. 1 uur bemonsterd. Het grondwater is na een korte wachtijd bemonsterd i.v.m de tijdsdruk op dit project.
Bij de grondwaterbemonstering zijn het elektrisch geleidingsvermogen (EC) en de zuurgraad (pH) gemeten.

2.1 Resultaten

Grond

In bijlage IV zijn de boorbeschrijvingen weergegeven.

Uit de boorbeschrijvingen blijkt dat de samenstelling van de bovengrond bestaat uit teelaarde tot ca. 0,4 m-mv met daar onder een venig zandlaagje. Vanaf ca. 0,8 m-mv wordt veen aangetroffen.

In beide boringen zijn planten- en wortelresten aangetroffen.

Aan de grondmonsters zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Grondwater

Aan de grondwatermonsters zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

In tabel 2.1 zijn het elektrisch geleidingsvermogen (EC) en de zuurgraad (pH) van het grondwater uit peilbuis 1 weergegeven.

Tabel 2.1: EC en pH van het grondwater.

peilbuis	EC (uS/cm)	pH (-)
1	725	6,9

Het elektrisch geleidingsvermogen en de zuurgraad van het grondwater uit peilbuis 1 zijn normaal voor grondwater uit de regio.

3. ANALYSES

3.1 Algemeen

Alle analyses zijn door ons eigen laboratorium verricht. De bepalingsmethoden en detectiegrenzen van ons laboratorium staan vermeld in bijlage V.

De analyseresultaten zijn weergegeven in bijlage VI.

Door het Ministerie van VROM is een lijst met indicatieve richtwaarden opgesteld als toetsingskader voor de beoordeling van de kwaliteit van grond en grondwater.

In deze lijst worden 3 concentratieniveaus gegeven, te weten:

A-waarde: referentiewaarde, deze waarde geeft óf de gemiddelde achtergrondswaarde in de bodem aan óf de detectielimiet van de analysemethode.

B-waarde: toetsingswaarde voor nader onderzoek. Bij overschrijding is in de meeste gevallen een nader onderzoek gewenst.

C-waarde: toetsingswaarde voor sanering(s-onderzoek). Bij overschrijding is in de meeste gevallen een sanering(s-onderzoek) gewenst.

De analyseresultaten zijn getoetst aan deze richtwaarden.

Bij de beoordeling van de analyseresultaten zijn daarnaast de volgende aspecten van belang:

- de aard (chemische/fysische eigenschappen), concentraties en de mogelijkheid van verspreiding van de aangetroffen stoffen;
- voor de verspreiding zijn de lokale omstandigheden van belang, zoals de bodemopbouw en de geohydrologische situatie;
- de ernst van de situatie wordt grotendeels bepaald door het gebruik van de bodem (nu en in de toekomst) en het grondwater ter plaatse of in de directe omgeving van het onderzochte terrein.

3.2 Samenstelling grondmengmonster en bepalingen.

Van de genomen grondmonsters is in het laboratorium een mengmonster van de bovengrond samengesteld.

Dit mengmonster bestaat uit monsters van de boringen 1 en 2 (0-80 cm-mv) en is onderzocht op het VNG-pakket.

Met de analyses op dit grondmengmonster wordt beoogd inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bovengrond van het terrein.

Het VNG-pakket (uit de 'Standaardopzet Indicatief Bodemonderzoek VNG, 1986') voor de grondmonsters bestaat uit:

- 7 zware metalen (arseen, cadmium, chroom, koper, kwik, lood en zink)
- EOCl (extraheerbare organochloorverbindingen)
- cyanide-totaal
- PAK's (polycyclische aromatische koolwaterstoffen)

Het grondwater uit peilbuis 1 is onderzocht overeenkomstig het VNG-analysepakket voor grondwatermonsters:

- 7 zware metalen (zie boven)
- EOCl (zie boven)
- VOCl (vluchtige organochloorverbindingen, GC-methode)
- aromaten (GC-methode)
- minerale olie (GC-methode)

3.3 Resultaten

In tabel 3.1 zijn de analyseresultaten weergegeven met de overschrijdingen ten opzichte van de A-, B- en C-waarden voor grond en grondwater.

Tabel 3.1: Overschrijdingen A-, B- en C-waarden voor grond, slib en grondwater.

	grond (mg/kg)	water (ug/l)
	(bovengrond boring 1 en 2)	peilbuis 1
arseen	-	-
cadmium	-	-
chroom	-	-
koper	-	-
kwik	-	-
lood	52	-
zink	-	-
EOCl	-	-
PAK's	-	
cyanide-totaal	-	-
minerale olie:		
vluchtig		63
VOCl		-
aromaten:		-
xylenen		0,8

- : gehalte kleiner dan A-waarde en/of detectiegrens
52 : gehalte kleiner/gelijk B-waarde
* : gehalte kleiner/gelijk C-waarde

3.3.1 Bespreking analyseresultaten

Uit tabel 3.1 blijkt dat het gehalte aan lood in het mengmonster van de bovengrond de A-waarde overschrijdt (gemeten 52; A-waarde 50 mg/kg).

In het grondwatermonster van peilbuis 1 wordt voor minerale olie (vluchtige componenten, gemeten 63 ug/l; A-waarde 20 ug/l) de A-waarde overschreden.
Tevens wordt voor xylenen (aromatische verbinding) de A-waarde overschreden (gemeten 0,8; A-waarde 0,5 ug/l).

Voor de overig onderzochte parameters van zowel de grond als grondwatermonsters zijn geen verhogingen ten opzichte van de A-waarde en/of detectiegrens aangetoond.

4. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

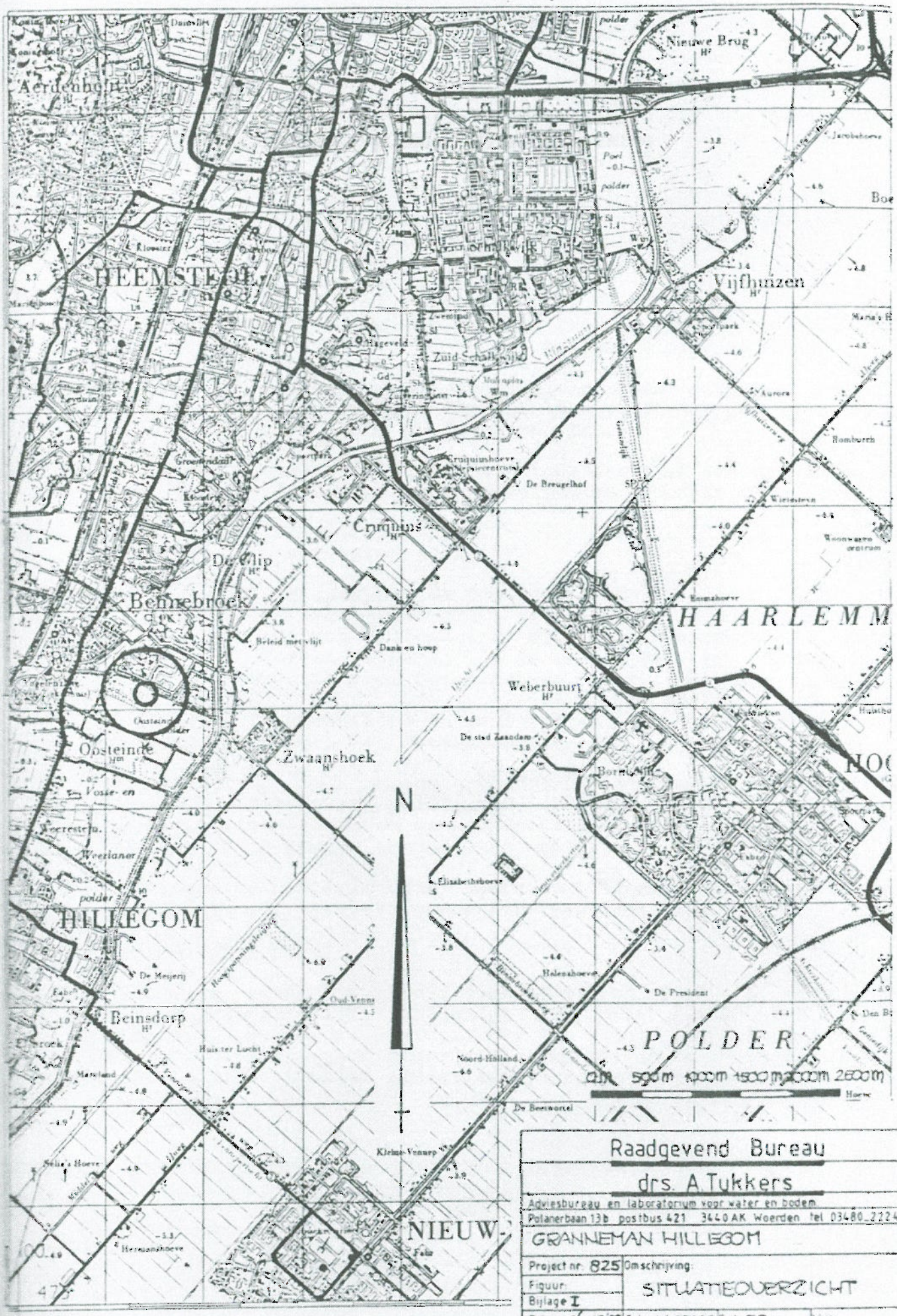
1) Zintuiglijk zijn aan de grond en aan het grondwater geen verontreinigingen waargenomen.

2) In de bovengrond van het terrein (tot ca. 80 cm-mv) wordt voor lood de A-waarde in lichte mate overschreden. Een aanvullend onderzoek wordt niet aanbevolen.

3) In het grondwatermonster van peilbuis 1 overschrijdt het gehalte aan minerale olie (vluchtige componenten) en xylenen de A-waarde. Een aanvullend onderzoek wordt niet aanbevolen.

4) De grond en het grondwater van het onderzochte terrein wordt als niet verontreinigd beschouwd.

BIJLAGE I : OVERZICHTSKAART; LIGGING VAN HET TERREIN


Aerdenhout
HEEMSTEDE
Nieuwe Brug
Vijfhuizen
Zuid-Schalkwijk
Cruquius
De Vlip
Bennebroek
HAARLEMM
Weberbuurt
Zwaanshoek
Oosteinde
HILLEGOM
Beinsdorp
POLDER
NIEUW
N
0m 500m 1000m 1500m 2000m 2500m
Raadgevend Bureau
drs. A. Tukkers
Adviesbureau en laboratorium voor water en bodem
Polanerbaan 13b postbus 421 3440 AK Woerden tel. 03480-22242
GRANNEMAN HILLEGOM
Project nr. 825
Omschrijving:
SITUATIEOVERZICHT
Figuur:
Bijlage I
Datum: 16-12-88
Schaal 1:50000
Det. F.S.
Wijz.

BIJLAGE II : METHODEN VAN VELDWERK EN BEMONSTERING

METHODEN VAN VELDWERK EN BEMONSTERING

Met de VPR als uitgangspunt heeft Raadgevend Bureau drs. A. Tukkers BV een veldwerkmethode geformuleerd, die in onderstaande paragrafen puntsgewijs is weergegeven.

1. Boorsystemen

Het is van belang dat tijdens de boring een goede indruk van de bodem wordt verkregen en als zodanig wordt beschreven.

Ondiepe boringen (tot ca 5 m-mv)

* Uitgevoerd met edelmanboor (in ieder geval als peilbuis geplaatst moet worden) of guts (profiel minder gestoord)

* Onder grondwaterniveau in klei of veen boren met edelmanboor, bij slappe klei of veen wordt met de zuigerboor gewerkt. In zand wordt de puls gebruikt.

* Als gevaar bestaat dat verontreinigde grond of een drijflaag in het boorgat loopt, worden mantelbuizen gebruikt om versmering te voorkomen.

* Er wordt geen werkwater gebruikt.

Diepe boringen (dieper dan ca 5 m-mv)

Deze boringen worden uitgevoerd door een boorbedrijf onder toezicht van Bureau Tukkers. In de meeste gevallen worden deze boringen ook gebruikt voor het plaatsen van peilbuizen.

* Pulsboring in verbuizing in zandgronden. Grondmonsters worden genomen met behulp van steekbussen.

* Sondeerboring in overige grondsoorten en puinhoudende grond voor het plaatsen van peilbuizen.
  Sondeerboringen leveren geen informatie over de profielopbouw, daarvoor zijn gewone sonderingen nodig.

* Continu-steekboring, deze geeft de profielopbouw goed weer. Meestal is het plaatsen van peilbuizen niet mogelijk.

2. Bemonstering grond

In principe wordt van elke nieuwe bodemlaag zowel qua grondsoort als qua zintuiglijk aanwezige verontreiniging een apart bodemmonster genomen. Hierdoor is het later vaak mogelijk met behulp van enkele analyses een beter inzicht te krijgen in de verontreinigingssituatie zonder dat extra veldwerk nodig is.

Geroerde grondmonsters:

- edelmanboor
- puls (minder geschikt)

Ongeroerde grondmonsters:

- (ram)guts
- zuigerboor (bij slappe klei of veen en nat zand)
- steekbus (monster kan in afgesloten bus naar lab)

Als vluchtige componenten bepaald moeten worden, gaat het monster direct in de pot.

Puin in de bovengrond wordt verwijderd met het stootijzer of met een sloophamer/ramguts.

Voor de doorboring van betonvloeren wordt een diamantboor ingehuurd.

Bij bemonstering van tuinen en als contaminatie van verschillende verontreinigingen kan optreden wordt het opgeboorde materiaal op plastic uitgelegd.

3. Plaatsen peilbuizen

Peilbuizen

* In de meeste gevallen worden PVC peilbuizen (KIWA-keur) gebruikt (diameter 25 mm in grofzandige pakketten en 50 mm in de andere gevallen).

* Onderlinge verbinding via moffen. Er wordt geen lijm gebruikt.

* Om het filter wordt een gewassen filterkous aangebracht.

* Meestal wordt 1 peilbuis per boorgat geplaatst. Bij diepe boringen worden vanuit kostenoverweging wel eens meerdere peilbuizen per boorgat geplaatst.

Filterzand

* Het gehele filter wordt omgeven met filterzand (1,0-1,7 mm). Bij erg grove zandpakketten wordt filtergrind (2,0-3,0 mm) gebruikt of de peilbuizen worden direct in het grove zandpakket geplaatst.

Zwelklei-korrels

* Doorboorde afsluitende lagen worden hersteld met bentoniet.

* Direct boven het filter wordt een bentoniet-stop aangebracht.

* Als meerdere filters in een boorgat staan, wordt tussen de filters een bentoniet-stop van 50 cm aangebracht.

Lengte peilfilters

* Meestal worden filters van 100 cm gebruikt.

Afwerking peilbuis

* Peilbuis wordt aan de bovenkant afgesloten met een schroefdop (met luchtgaatje).

* Op de schroefdop worden het peilbuisnummer, de filterstelling en de plaatsingsdatum genoteerd.

* De peilbuis kan afgewerkt worden met een straatpot of een beschermkap.

* Als er in een boorgat meerdere filters geplaatst zijn dan wordt het diepste filter het diepst onder maaiveld afgewerkt.

Als drijflagen aanwezig zijn dan wordt het filter geheel onder de drijflaag geplaatst. Mocht het nodig zijn om de kwaliteit van de drijflaag te onderzoeken dan wordt een apart filter in de drijflaag geplaatst.

4. Bemonstering grondwater

Afpompen

* Als de peilbuis geplaatst is zonder werkwater dan wordt deze na plaatsing minimaal eenmaal ververst (liefst 3 keer).
  In slecht doorlatende grond wordt de peilbuis 2 keer leeggepompt met een wachtperiode van ca 48 uur.

* Bij een peilbuis die geplaatst is met werkwater wordt eerst de gebruikte hoeveelheid werkwater afgepompt waarna de gewone afpompprocedure plaatsvindt. Tijdens het afpompen wordt enkele malen de EC gemeten. Er wordt afgepompt totdat deze redelijk constant is.

Bemonstering

* Als de tijdsplanning van het onderzoek het toelaat worden de volgende wachttijden gehanteerd tussen afpompen en bemonsteren:
  - peilbuizen tot ca 5m, 1 week
  - peilbuizen tussen de 5 en 10m, 2 weken
  - peilbuizen dieper dan 10m, 4 weken

* Indien mogelijk worden de peilbuizen vlak voor de bemonstering nog een keer afgepompt.

* Het grondwater wordt bemonsterd door middel van een PE-slang, per peilbuis wordt een nieuwe slang gebruikt. Het water wordt weggezogen ter hoogte van het filter.

* Vluchtige verbindingen worden bemonsterd door middel van een

slangenpomp met siliconenslang of met een vacuümpomp (niet meer dan 0,3 bar) met meerdere flessen in serie, waarbij het eerste flesje (enkele malen doorgespoeld) voor de analyse op vluchtige componenten wordt gebruikt. Voor de bemonstering kan ook gebruik gemaakt worden van een onder-waterpomp of een pulsklepje.

* Voor de analyses van andere parameters wordt het water bemonsterd met de slangenpomp of vacuümpomp.

* Peilbuizen met een diepe grondwaterstand (lager dan 7 m-mv) worden bemonsterd met een onderwaterpomp.

5. Bemonsteren slib

Slib wordt bemonsterd met de zuigerboor of de guts. Als de bodem onder een verontreinigde sliblaag bemonsterd moet worden kan het nodig zijn mantelbuizen te gebruiken. Het slib wordt weggepulst waarna de bodem bemonsterd kan worden.

6. Verpakking en conservering in het veld

Grond

Alle grondmonsters worden verpakt in glas en afgesloten met een kunststof deksel.
De potten met grondmonsters die onderzocht moeten worden op organische verbindingen worden binnen 24 uur gekoeld opgeslagen in het laboratorium.

Grondwater

Alle watermonsters worden verpakt in glas en binnen 24 uur naar het laboratorium gebracht. De monsters die onderzocht moeten worden op organische verbindingen worden direct na de monstername gekoeld opgeslagen.

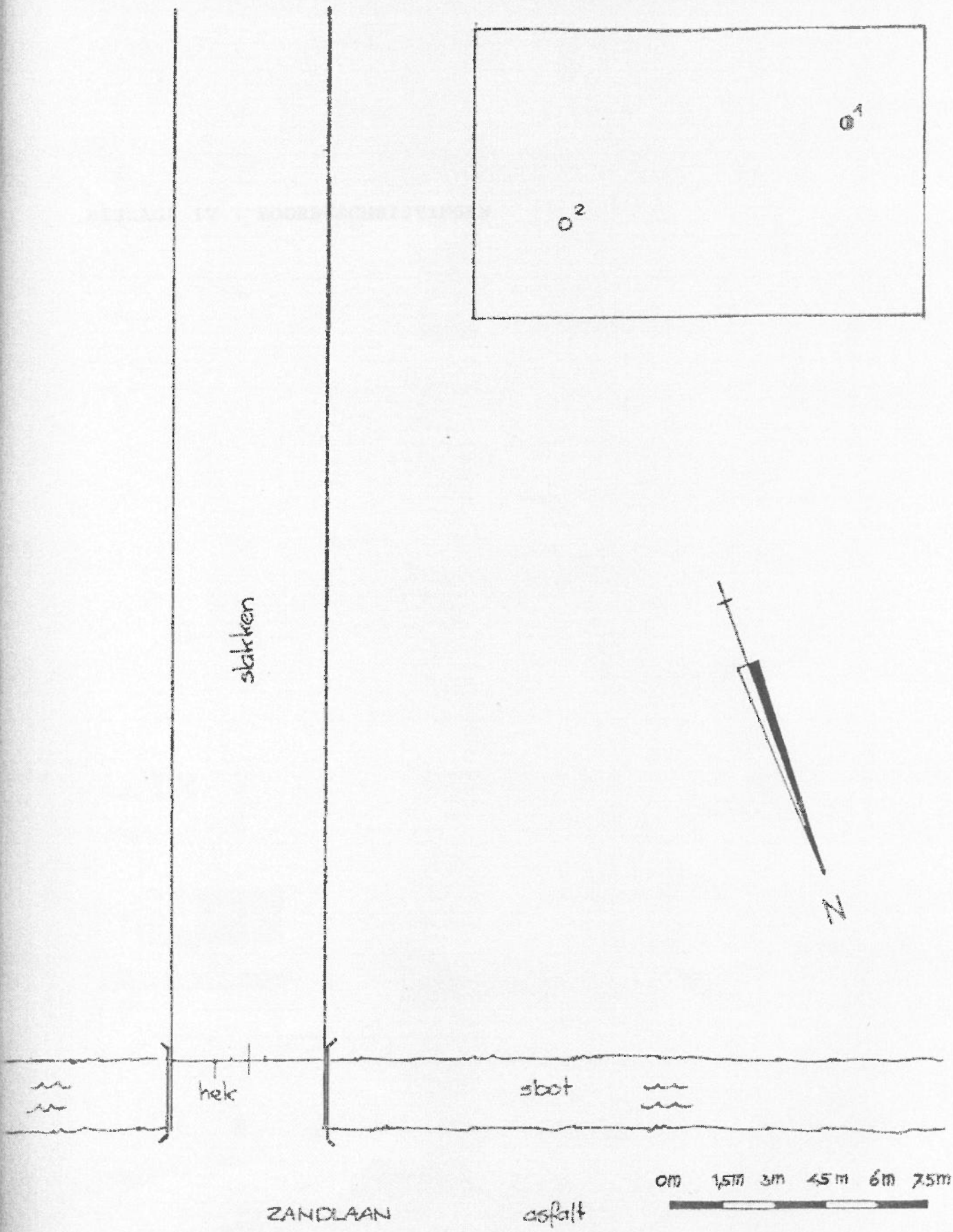
Voor analyse op PAK's en organische bestrijdingsmiddelen worden de watermonsters verpakt in bruin of groen glas.

In het veld worden grondwatermonsters gefiltreerd (0,45 um) voor de volgende analyses: zware metalen, anorganisch ammonium, fluoride, cyanide, bromide, fosfaat, nitraat, nitriet.

Direct na de monstername en eventuele filtratie worden de watermonsters geconserveerd die geanalyseerd worden op:
- fenolen ($CuSO_4$ en H_3PO_4 toevoegen)
- cyanide (met natronloog op pH 12 brengen)
- zware metalen (aanzuren met HNO_3 tot pH 2)

Woerden, 29 juli 1988

BIJLAGE III : SITUATIEKAART MET BOORPUNTEN

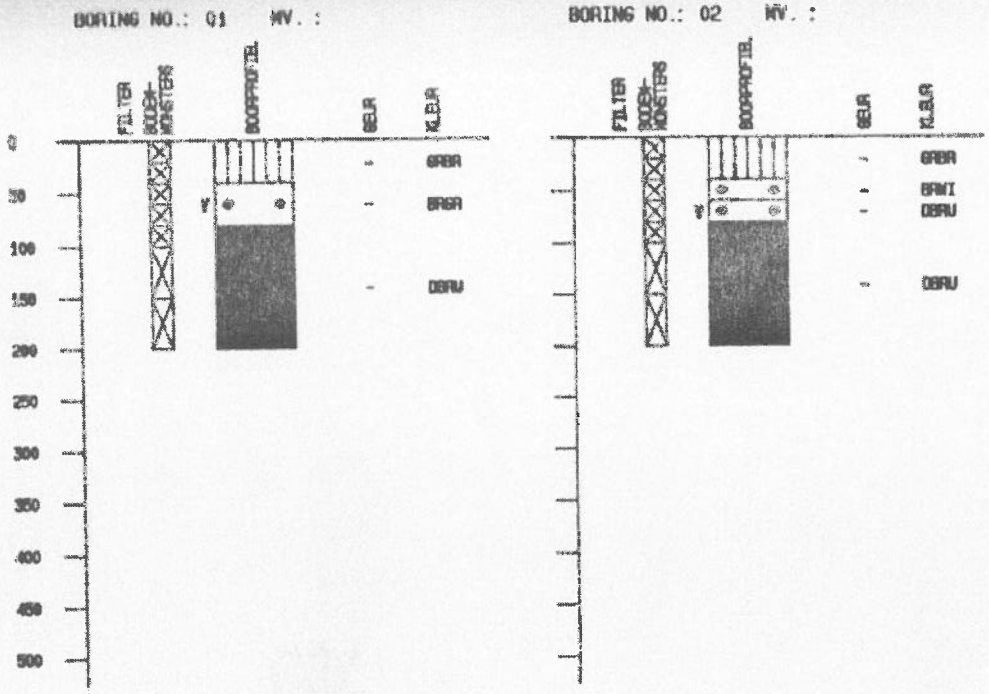


LEGENDA

- ○ boring
- ◐ boring met peilbuis

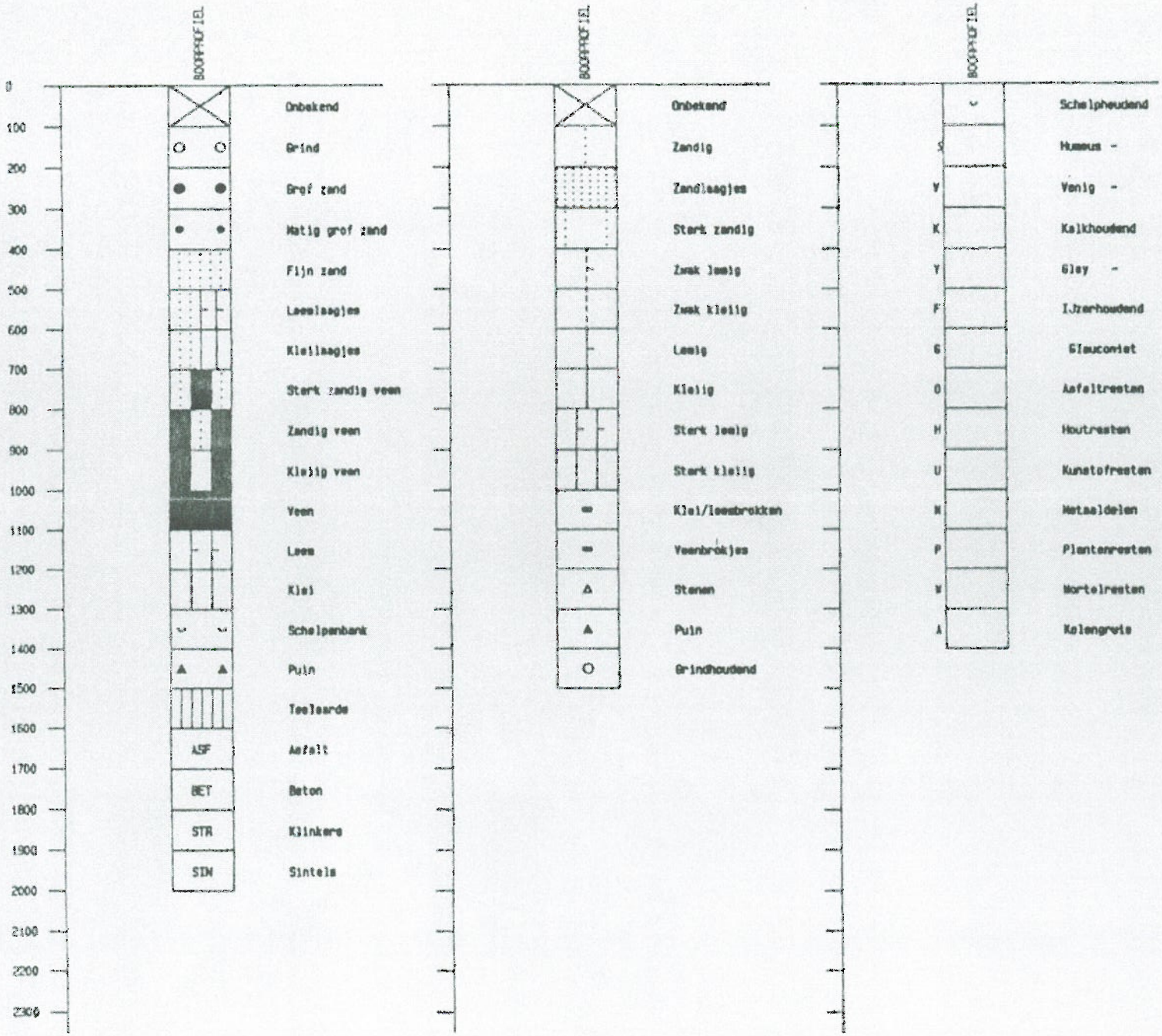
Raadgevend Bureau	
drs. A Tukkers	
Adviesbureau en laboratorium voor water en bodem	
Polanerbaan 13b postbus 421 3440 AK Woerden tel 03480-22242	
GRANNEMAN HILLEGOM	
Project nr: 0525	Omschrijving:
Figuur:	OVERZICHT BORINGEN
Bijlage III	
Datum: 10-12-88 Schaal: 1:150 Get: ES	Wijz:

BIJLAGE IV : BOORBESCHRIJVINGEN



Lokatiekode : 825	Figuurnummer :
Opdrachtgever : Ohr. Granneman	
Lokatieomschrijving: Granneman, Hillegom	
Tukkers BV	

LEGENDA 26-02-1988



— : geen geur

▽ : stijghoogte in PB

brge : bruin geel
brgr : bruin grijs
brui : bruin
lbru : licht bruin
dbru : donker bruin
brzw : bruin zwart
gebr : geel bruin
grbr : grijs bruin
grys : grijs
lgry : licht grijs
dgry : donker grijs
grbl : grijs blauw
zwgr : zwart grijs
grzw : grijs zwart
zwbr : zwart bruin
zwar : zwart
oran : oranje
geel : geel
beig : beige
robr : rood bruin
wit : wit
groe : groen
ond : ondefineerbaar
li : licht
mat : matig
st : sterk
zst : zeer sterk
gegr : geel grijs
grge : grijs geel
gewi : geel wit
wige : wit geel
zwgr : zwart grijs
grzw : grijs zwart
brro : bruin rood

BIJLAGE V : BEPALINGSMETHODEN EN DETECTIEGRENZEN

Raadgevend Bureau drs. A. Tukkers BV
Polanerbaan 13E Postbus 421
3440 AK WOERDEN

BEPALINGSMETHODEN EN DETECTIEGRENZEN 1-9-1988

PARAMETER	BEPALINGSMETHODEN	OVEREENKOMSTIG OF AANSLUITEND OP:	DETECTIEGRENS
Monster-voorbehandeling	water: t.b.v.onderzoek naar zware metalen worden monsters gefiltreerd over 0,45 um en aangezuurd met salpeterzuur tot pH 2. t.b.v. overige analyses geen voorbewerkingen, wel houdbaarheden en temperaturen volgens V.P.R.	VPR B 85-11 VPR B 85-12 t/m 24	
Monster-conservering	water: voor zware metalen pH2 in glas gekoeld voor anorganische stoffen glas gekoeld (zonodig op pH12 gebracht) in donker bodem: glas gekoeld	VPR B 85 (blz. 84 en 84a)	
Droge stof-bepaling	gravimetrisch na drogen bij 105 C	NEN 3235	
Destructie	t.b.v. metaalonderzoek	NEN 6450	
Zuurgraad (pH)	water: potentiometrisch bodem: in suspensie met water/water KCL potentiometrisch	NEN 6411 IB-methode	
Geleidings-vermogen (Ec)	water: conductometrisch	NEN 6412	
Chemisch zuurstof-verbruik (CZV)	water: titrimetrisch bodem: titrimetrisch	NEN 3235	5 mg/l 5 mg/kg ds
Biochemisch zuurstofverbruik (BZV)	titrimetrisch na incubatie bij 20 C gedurende 5 dagen	NEN 3235	2 mg/l
Kjeldahl stikstof	water: fotometrisch na destructie bodem: idem	NEN 6481 NEN 6441	0,1 mg/l 5 mg/kg ds

Raadgevend Bureau drs. A. Tukkers BV
Polanerbaan 13E Postbus 421
3440 AK WOERDEN

BEPALINGSMETHODEN EN DETECTIEGRENZEN 1-9-1988

PARAMETER	BEPALINGSMETHODEN	OVEREENKOMSTIG OF AANSLUITEND OP:	DETECTIEGRENS
Arseen	water: atoomabsorptiespectrometrie ; hydride-techniek bodem: idem	NEN 6432	2 ug/l 2 mg/kg ds
Cadmium	water: atoomabsorptiespectrometrie ; grafietoven-techniek bodem: idem	NEN 6458 NEN 6452	0,1 ug/l 0,1 mg/kg ds
Chroom	water: atoomabsorptiespectrometrie ; grafietoven-techniek bodem: idem ; vlam-techniek	NEN 6444 NEN 6448	2 ug/l 10 mg/kg ds
Koper	water: atoomabsorptiespectrometrie ; grafietoven-techniek bodem : idem ; vlam-techniek	NEN 6454 NEN 6451	2 ug/l 10 mg/kg ds
Kwik	water: atoomabsorptiespectrometrie ; koude damp techniek bodem: idem	NEN 6449	0,1 ug/l 0,1 mg/kg ds
Nikkel	water: atoomabsorptiespectrometrie ; AAS-grafietoven-techniek bodem: AAS-vlamtechniek	NEN 6431 NEN 6556	2 ug/l 10 mg/kg ds
Lood	water: atoomabsorptiespectrometrie : grafietoven bodem: idem ; vlam-techniek	NEN 6429 NEN 6453	2 ug/l 20 mg/kg ds
Zink	water: atoomabsorptiespectrometrie ; vlam-techniek bodem: idem	NEN 6443 NEN 6443	20 ug/l 10 mg/kg ds

Raadgevend Bureau drs. A. Tukkers BV
Polanerbaan 13E
Postbus 421
3440 AK WOERDEN

BEPALINGSMETHODEN EN DETECTIEGRENZEN 1-9-1988

PARAMETER	BEPALINGSMETHODEN	OVEREENKOMSTIG OF AANSLUITEND OP:	DETECTIEGRENS
EOX (extraheerbaar organisch halogeen)	water: microcoulometrisch na extractie met hexaan bodem: idem	VPR C85-15 NEN 6402	2,5 ug/l 0,2 mg/kg ds
VOCl (vluchtige organochloorverbinding)	water + bodem: verwarming van het monster op 95 C met doorleiden van stikstof, absorptie van de verbindingen op tenaxbuisje. Microcoulometrische bepaling na thermische desorptie	KIWA	0,5 ug/l 0,05 mg/kg ds
VOCl (vluchtige organochloorverbinding m.b.v. GC)	water + bodem: opwerking m.b.v.purge and trap (gasstriptechniek) van het monster en bepaling m.b.v.gaschromatografie met ECD detektie	VPR C85-12 + NEN 6498	0,5 ug/l 0,05 mg/kg ds
Minerale olie (IR)	water + bodem: extractie met 1.1.2 trichloor, trifluorethaan en bepaling met infraroodspectrometrie	VPR C85-19 + NEN 6673	40 ug/l 20 mg/kg ds
Minerale olie (m.b.v. GC)	water + bodem: extractie in hexaan en bepaling met gaschromatografie met FID detectie		50 ug/l 5 mg/kg ds
Aromaten (benzeen, tolueen, xylenen, ethylbenzeen)	water + bodem: opwerking m.b.v. purge and trap (gasstriptechniek) van het monster en analyse m.b.v. gaschromatografie met FID detektie	VPR C85-10	0,1 ug/l 0,01 mg/kg ds
Fenol-index	water + bodem: fotometrisch na destillatie en extractie met chloroform	NEN 6670	5 ug/l 0,2 mg/kg ds

Raadgevend Bureau drs. A. Tukkers BV
Polanerbaan 13E Postbus 421
3440 AK WOERDEN

BEPALINGSMETHODEN EN DETECTIEGRENZEN 1-9-1988

PARAMETER	BEPALINGSMETHODEN	OVEREENKOMSTIG OF AANSLUITEND OP:	DETECTIEGRENS
Fenolen (GC)	water: extractie met tolueen bepaling m.b.v. gaschromatografie bodem: idem		1 ug/l 0,2 mg/kg
PCA (polycyclische aromaten) 6 vlg. Borneff 16 vlg. VROM 16 vlg. EPA	water: extractie met aceton en hexaan indampen met acetonitril analyse m.b.v. HPLC met UV/fluorecentie detektie bodem: idem	VPR C85-11 NEN 6524	2 ug/l 0,2 mg/kg
Chloorpesticiden (14 verschillende componenten)	water: extractie met hexaan, bepaling m.b.v. gaschromatografie met detektie bodem: idem	VPR C85-16	0,1 ug/l 0,001-0,01 mg/kg ds
Cyanide-vrij	water: cyanide strippen met lucht bij pH = 4 opvangen in loog en fotometrisch bepalen bodem: idem	VPR C85 - 05 NEN 6489	1 ug/l 0,2 mg/kg ds
Cyanide-totaal	water: cyanide strippen in sterk zuur milieu; opvangen in loog en fotometrisch bepalen bodem: idem	VPR C85 - 05 NEN 6489	1 ug/l 0,2 mg/kg ds

*=water: de detectiegrens 2 ug/l geldt voor de som van de 16 componenten. Voor de individuele componenten varieert de detectiegrens.
bodem: de detectiegrens 0,2 mg/kg geldt voor de som van de 16 componenten. Voor de individuele componenten varieert de detectiegrens.

BIJLAGE VI : ANALYSERESULTATEN

ANALYSERESULTAAT

LABCODE 81314
BLAD 1

RAADGEVEND BUREAU DRS.A.TUKKERS
POLANERBAAN 13 E
POSTBUS 421, 3440 AK WOERDEN
TELEFOON 03480 - 22242
HANDELSREGISTER GOUDA 27880

Opdrachtgever : De heer Granneman

Herkomst monsters : Granneman project 825
Datum monstername : 12-12-1988
Soort monsters : grond
Monstercode : -1 : 1(0-20 ; 20-40 ; 40-60 ; 60-80) +
2(0-20 ; 20-40 ; 40-60 ; 60-80)

ANALYSE	-1			RICHTWAARDEN VROM A	B	C	EENHEID
droge stof	66,8						%
arseen (As)	5,3			20	30	50	mg/kg ds
kwik (Hg)	<0,1			0,5	2	10	
cadmium (Cd)	0,46			1	5	20	
chroom (Cr)	<10			100	250	800	
koper (Cu)	13			50	100	500	
lood (Pb)	52			50	150	600	
zink (Zn)	36			200	500	3000	
cyanide-totaal	0,21			5	50	500	
EOCL	<0,2			0,1	8	80	
PAK-totaal	<0,20			1	20	200	

Woerden, 19 december 1988

ANALYSERESULTAAT

LABCODE 81314
BLAD 2

RAADGEVEND BUREAU DRS.A.TUKKERS BV
POLANERBAAN 13 E
POSTBUS 421, 3440 AK WOERDEN
TELEFOON 03480 - 22242
HANDELSREGISTER GOUDA 27880

Opdrachtgever : De heer Granneman

Herkomst monsters: Granneman project 825
Datum monstername: 12-12-1988
Soort monsters : grond
Monstercode : -1 : 1(0-20 ; 20-40 ; 40-60 ; 60-80) +
2(0-20 ; 20-40 ; 40-60 ; 60-80)

ANALYSE	-1	RICHTWAARDEN VROM A	B	C	EENHEID
Naftaleen	<0,02	0,1	5	50	mg/kg ds
Acenaftyleen	<0,02				
Acenaftheen	<0,03				
Fluoreen	<0,01				
Fenanthreen	<0,01	0,1	10	100	
Anthraceen	<0,01	0,1	10	100	
Fluorantheen	<0,01	0,1	10	100	
Pyreen	<0,01	0,1	10	100	
Benzo(a) anthraceen	<0,01				
Chryseen	<0,01				
Benzo(b) fluorantheen	<0,01				
Benzo(k) fluorantheen	<0,01				
Benzo(a) pyreen	<0,01	0,05	1	10	
Dibenz(a,h) anthraceen	<0,01				
Benzo(g,h,i) peryleen	<0,01				
Indeno(1,2,3 c,d)pyreen	<0,01				
PAK-totaal	<0,20	1	20	200	

Woerden, 19 december 1988

ANALYSERESULTAAT

LABCODE 81315
BLAD 1

RAADGEVEND BUREAU DRS.A.TUKKERS
POLANERBAAN 13 E
POSTBUS 421, 3440 AK WOERDEN
TELEFOON 03480 - 22242
HANDELSREGISTER GOUDA 27880

Opdrachtgever : De heer Granneman

Herkomst monsters : Granneman project 825
Datum monstername : 12-12-1988
Soort monsters : water
Monstercode : -1 : peilbuis 1

ANALYSE	-1			RICHTWAARDEN VROM A	B	C	EENHEID
arseen (As)	< 2			10	30	100	ug/l
kwik (Hg)	0,11			0,2	0,5	2	
cadmium (Cd)	< 0,1			1	2,5	10	
chroom (Cr)	4,0			20	50	200	
koper (Cu)	4,3			20	50	200	
lood (Pb)	2,6			20	50	200	
zink (Zn)	<20			50	200	800	
benzeen	< 0,1			0,2	1	5	
tolueen	0,4			0,5	15	50	
ethylbenzeen	0,1			0,5	20	60	
xylenen	0,8			0,5	20	60	
EOCl	< 2,5			1	15	70	
VOCl-GC:							
trichloormethaan	< 0,5			1	10	50	
1,1,1-trichloor-ethaan	< 0,5			1	10	50	
tetrachloormethaan	< 0,5			1	10	50	
trichlooretheen	< 0,5			1	10	50	
tetrachlooretheen	< 0,5			1	10	50	
olie-GC:							
vluchtig	63			20	200	600	
niet-vluchtig	<50						

Woerden, 28 december 1988

Raadgevend Bureau
drs. A. Tijkkers

RAPPORT 825

INDICATIEF ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN GROND EN GROND-WATER VAN EEN TERREIN GELEGEN AAN DE ZANDLAAN TE HILLEGOM

Opdrachtgever:
De heer Granneman
Avenbeeck 100
Hillegom

Contactpersoon:
de heer Granneman
tel: 02520-16649

Woerden, 28 december 1988

Bijlage 2

Quick scan flora en fauna

O 15591-1-RA-005 2. 1

Bureau Waardenburg bv
Ecologie & landschap
Postbus 365 4100 AJ Culemborg
Telefoon 0345 51 27 10, Fax 0345 51 98 49
E-mail info@buwa.nl www.buwa.nl

NOTITIE

Peutz bv (Zoetermeer)
M.F. Bleeker MSc.
Postbus 696
2700 AR Zoetermeer

DATUM:	30 augustus 2016
ONS KENMERK:	15-719/15.06200/GerSm
UW KENMERK:	-
AUTEUR:	F. Van der Vliet
PROJECTLEIDER:	G.F.J. Smit
STATUS:	definitief
CONTROLE:	G.F.J. Smit

Notitie quick scan beschermde soorten Zandlaan 52 Hillegom

De heer en mevrouw Granneman zijn voornemens om op het perceel Zandlaan 52 te Hillegom twee recreatie-woningen te laten bouwen. Peutz BV heeft hiervoor een plan uitgewerkt. De Omgevingsdienst West-Holland heeft aan de initiatiefnemers per brief dd. 5 augustus 2015 verzocht om de effecten van het plan op eventueel aanwezige beschermde soorten in kaart te laten brengen door een deskundige. Hoewel effecten op beschermde gebieden niet worden verwacht wordt voor de volledigheid ook gevraagd te beschrijven of effecten mogelijk zijn op beschermde weidevogelgebieden, gebieden opgenomen in de strategische reservering natuur, of op karakteristieke landschapselementen. Bureau Waardenburg heeft op basis van een oriënterend veldonderzoek (d.d. 2 oktober 2015) en bronnenonderzoek de effecten van de ingreep beoordeeld in het kader van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Bij uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Indien bij de werkzaamheden de in deze notitie genoemde maatregelen worden getroffen, wordt overtreding van verbodsbepalingen voorkomen. Deze conclusie wordt hieronder toegelicht.

Toelichting

Plangebied en werkzaamheden

Het plangebied is onderdeel van een voormalige kwekerij, voornamelijk van sierheesters, voor het snijden van takken. De kwekerij is ca. 100 bij 130 meter groot. In het midden staat een woonhuis met erachter een kas, en daar weer achter een klein opslagterrein met een schuur. Erlangs loopt van voor naar achter een toegangsweg. De sierheesters staan min of meer in rijen, gescheiden door gazonstroken. Vooral aan de randen zijn in de loop van 35 jaar bijzondere bomen geplant, mede als windkering. De kwekerij-activiteiten zijn drie jaar geleden grotendeels beëindigd. Sindsdien ligt het accent op het beheer als

tuin en op landschappelijke verfraaiing, en is gezocht naar nieuwe inkomsten. Op een gazon in de zuidoosthoek, grenzend aan de weilanden van de Oosteinderpolder, is enkele jaren geleden een sta-caravan geplaatst. Deze zomer is deze voor het eerst verhuurd aan buitenlandse toeristen op experimentele basis. Met de caravan was de verhuur experimenteel, inmiddels is besloten de caravan te vervangen door twee recreatie-woningen.

Het terrein behoort tot de gemeente Hillegom, maar ligt aan de zuidrand van Bennebroek in de Oosteinderpolder (figuur 1). Vroeger was er open veenweidegebied, met een waterloop die water vanaf de duinen naar het Haarlemmermeer voerde. Langs de zandweg die later langs de waterloop werd aangelegd ontstonden tuinderijen/kwekerijen. Hiervan is nog een enkele over. De strook langs de weg wordt aan weerszijden van nummer 52 ingenomen door onder andere een groente- en siertuinencomplex uit 1984 en een ongeveer 30 jaar oud terrein met drie visvijvers, omringd door groensingels (Landgoed De Zuilen).

Figuur 1 Ligging plangebied Zandlaan 52 Hillegom (rood omcirkeld) (ondergrond: Data by OpenStreetMap.org contributors under CC BY-SA 2.0 license).

Voor het bouwen van de twee recreatie-woningen wordt een heester-haag deels gerooid. Grotendeels komen de woningen op een bestaand gazon te staan, de voorgevel op het zuiden gericht. De zuidrand van het gazon, langs de weilanden van de Oosteinderpolder, zal met de aanplant van wat bomen (deels ter vervanging van bomen die tijdens storm in juli 2015 zijn omgewaaid) en heesters wat beschutter worden gemaakt, met beperkte doorkijk naar de polder.

Methodiek[1]

Het plangebied is op 2 oktober 2015 bezocht. Aanvullend op het terreinbezoek heeft beperkt bronnenonderzoek plaatsgevonden. In hoofdzaak zijn beleidsstukken geraadpleegd en is gezocht naar gegevens over natuurwaarden.

Figuur 2 Impressie plangebied Zandlaan 52 Hillegom. De locatie van de woningen is gepland aan de linkerzijde van het gazon.

Functie van het plangebied voor beschermde soorten

Van de Oosteinderpolder zijn uit de NDFF oude waarnemingen bekend van dotterbloem en zwanenbloem (1985), recente waarnemingen van beschermde planten ontbreken[2]. Uit de NDFF zijn van de Oosteinderpolder geen waarnemingen van beschermde vissen bekend, maar wel van algemeen voorkomende amfibieën en de strikt beschermde rugstreeppad (2013). Verder zijn oudere waarnemingen bekend van strikt beschermde vleermuizen als laatvlieger (1991), gewone dwergvleermuis (2002) en watervleermuis (2002). Van de Oosteinderpolder zijn geen andere waarnemingen van strikt beschermde soorten bekend anders dan weidevogels en andere (broed)vogels.

Het huidige groen op het voormalig kwekerij-terrein wordt intensief beheerd (figuur 2), groeiplaatsen voor beschermde soorten planten zijn bij het bezoek niet aangetroffen. Op het voormalig kwekerij-terrein komt naar verwachting een aantal meer algemene beschermde soorten amfibieën en zoogdieren voor. Het betreft soorten met een leefgebied in de Oosteinderpolder die ook het voormalig kwekerij-terrein bezoeken. De

[1] Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Bij toepassing van de Flora- en faunawet worden conform de AmvB art. 75 drie beschermingsregimes onderscheiden. Voor soorten uit 'Tabel 1' geldt vrijstelling van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Voor vogels en soorten van 'Tabel 2 of 3' geldt geen vrijstelling en kan aanvraag van een ontheffing aan de orde zijn bij overtreding van verbodsbepalingen. In de tekst is per beschermde soort aangegeven in welke categorie deze is opgenomen...

[2] NDFF opgevraagd dd. 30 augustus 2016.

bouw van twee recreatiewoningen zal, als enkele maatregelen worden getroffen, niet van invloed zijn op de beschermde soorten.

Niet duidelijk is of de rugstreeppad op de locatie of in de omgeving (Oosteinderpolder) voorkomt. De waarneming uit 2013 betreft een trekkend exemplaar in het westelijk deel van de polder op enkele honderden meter afstand van het plangebied. De rugstreeppad kan in dit type polders gebruik maken van braakliggende percelen, erven, natte terreinen met ondiepe sloten en greppels waar voortplanting plaats vindt. Het voormalig kwekerij-terrein is niet geschikt als leefgebied, maar maakt wel deel uit van de polder.

De voormalige kwekerij lijkt voor diverse vleermuissoorten een aantrekkelijk jachtgebied, al spelen de visvijvers van landgoed De Zuilen als zodanig waarschijnlijk een belangrijker rol. Mogelijk wordt de groensingel langs de zuidrand van het terrein door vleermuizen benut als vliegroute. De structuur daarvan wordt met de bouw van de recreatiewoningen niet aangetast maar voorkomen moet worden dat de bouwwerkzaamheden verstorend zijn, bijvoorbeeld door in het seizoen waarin vleermuizen actief zijn de bouwplaats 's nachts te verlichten.

Naar het voorkomen van vleermuizen in de aanwezige gebouwen is geen onderzoek gedaan. Aan deze gebouwen zijn ook geen werkzaamheden voorzien. De te vervangen caravan heeft geen functie voor vleermuizen. Caravans zijn over het algemeen te laag, dubbele wanden (spouw) en andere ruimtes die geschikt zijn als verblijfplaats ontbreken.

De Oosteinderpolder bestaat grotendeels uit veenweide, smalle kavels gescheiden door sloten, een hoog waterpeil. Het land wordt extensief beheerd. Met een vergelijkbaar beheer is in de zuidelijker gelegen Vosse- en Weerlanerpolder de weidevogelstand tussen 1999 en 2010 verdrievoudigd (Vader, 2011). Dit is tegen de landelijke afnemende trend in. Van de Oosteinderpolder zijn geen goede vergelijkende gegevens beschikbaar. Tamis (1998) vermeldt voor 1997 14 paar scholekster, 25 paar kievit, 7 paar tureluur, 8-9 paar grutto en 1 paar slobeend. De stand lijkt inmiddels lager. Volgens de heer Granneman broeden er weinig of geen grutto's meer en is in het algemeen de weidevogelstand afgenomen. De Structuurvisie Hillegom (door de gemeenteraad van Hillegom vastgesteld in dec.2008) merkt de polders aan als zijnde 'van grote betekenis als weidevogelgebied'.

De bouw van 2 recreatiewoningen op het perceel Zandlaan 52 heeft geen invloed op de voor weidevogels belangrijke openheid en structuur van de Oosteinderpolder. Een eventuele verstoring die van het gebruik van de recreatiewoningen uitgaat, zal, indien er al sprake van is vanwege de afscherming met groen, naar verwachting niet anders zijn dan nu het geval is.

De ontwikkelingen in de Oosteinderpolder zijn niet duidelijk. Er is geen renderend landbouwbedrijf meer gevestigd. Het land zou (groten)deels in bezit zijn van één of meer projectontwikkelaars. Volgens de Gebiedsvisie Groen Genoegen (herziene versie door gemeenteraad Hillegom vastgesteld 30 juni 2011) zijn er herinrichtingsplannen die een

meer recreatief gebruik van de Oosteinderpolder en de Vosse en Weerlanerpolder beogen. Streven is een extensief recreatief groengebied.

Het vigerende bestemmingsplan (ook voor Zandlaan 52) voorziet niet in een recreatieve bestemming maar de gemeente is voornemens deze mogelijkheden in een nieuw bestemmingsplan op te nemen (bestemmingsplan De Polders (2000) legt primair bestaande functies vast, en maakt het voor particuliere eigenaren mogelijk na bedrijfsbeëindiging de bestemming van het bedrijfsperceel te laten wijzigen in een meer passende functie).

Mede ter ontwikkeling van het bestaande gebied met bollenteelt bij Lisse/Hillegom tot een 'Greenport' is een nieuwe oost-west lopende autoweg met 4 rijstroken voorzien (Duinpolderweg) waarvan de meest noordelijke van de aanvankelijke drie tracé-varianten op vrij korte afstand van de noordrand de Oosteinderpolder doorsnijdt. Inmiddels bedraagt het aantal tracé-varianten 6. Eind 2015 zal de voorkeursvariant worden gekozen.

Terreinen die een status hebben als natuurgebied bevinden zich op afstand en zullen geen effect ondervinden van veranderingen op het perceel Zandlaan 52 (Natura2000 gebied Zuid-Kennemerland ligt op ten minste twee kilometer afstand, aan de andere kant van Bennebroek; het Lokhorsterbos dat deel uit maakt van de Ecologische Hoofd-Structuur bevindt zich op ongeveer een kilometer afstand ten westen.

Effecten van de ingreep en te treffen maatregelen

Als werkzaamheden in de broedtijd worden uitgevoerd kunnen nestelplaatsen van vogels worden vernietigd en kunnen nestelende vogels worden verstoord.

Op vleermuizen wordt geen negatieve invloed verwacht, tenzij aan of rond de recreatiewoningen verlichting wordt aangebracht die aan is in de periode april t/m oktober. De te vervangen stacaravan heeft geen functie voor vleermuizen. Aan andere gebouwen zijn geen werkzaamheden voorzien.

Niet duidelijk is of de rugstreeppad op de locatie of in de omgeving (Oosteinderpolder) voorkomt. Mocht het perceel Zandlaan 52 deel uitmaken van het leefgebied van deze soort dan doet de bouw van de recreatiewoningen daaraan geen afbreuk. Het eventuele leefgebied wordt er niet noemenswaardig door verkleind, de omvorming van het kwekerij-terrein tot een meer parkachtige tuin lijkt eerder een biotoopverbetering voor de rugstreeppad. Braak liggend terrein, gronddepot en ontwateringgreppels kunnen rugstreeppadden uit de omgeving aantrekken. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet hiermee rekening worden gehouden om schade aan dieren te voorkomen.

Indien de genoemde mogelijk verstorende effecten worden vermeden is er geen overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet.

Randvoorwaarden Flora- en faunawet voor uitvoering project

- Door bomen en struiken buiten het broedseizoen te verwijderen en in het algemeen de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren wordt verstoring van nesten van vogels voorkomen. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van vogels worden verstoord. De kans op verstoring bij werken binnen het broedseizoen is echter groot daar zich in de onmiddellijke nabijheid van de locatie van de geplande recreatiewoningen geschikt vogel-broedbiotoop bevindt. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaard periode gehanteerd. De lengte en de aanvang van het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode maart – juli.
- Aangeraden wordt om nachtelijke verlichting van de bouwplaats te vermijden en in de nieuwe situatie te zorgen voor een zo beperkt mogelijke lichtuitstraling door de recreatiewoningen. Hiermee wordt verstoring van dieren, en in de periode april – oktober speciaal van vleermuizen, voorkomen.
- Aangeraden wordt om bij het in de zomerperiode ontstaan van tijdelijk braak liggend terrein, gronddepot en ontwateringgreppels het werkterrein met amfibieschermen af te sluiten om te voorkomen dat rugstreeppadden het terrein in gebruik nemen en bij de werkzaamheden worden gedood.

Als aan bovenstaande voorwaarden niet kan worden voldaan kan voor uitvoering van de werkzaamheden een ontheffing voor artikel 11 van de Flora- en faunawet nodig zijn.

Literatuur

Bleeker, M., 2015. Ruimtelijke onderbouwing Zandlaan 52, Recreatieve ontwikkleing en veranderen bedrijfswoning in burgerwoning. Concept-rapport nr. O 15591-1-RA. Peutz BV Zoetermeer

Decisio, Goudappel Coffeng, Nieuwe Gracht en Tauw, 2008. Van Greenport tot Mainport, Regionale verkenning conform MIRT N205-N206. Op initiatief van de provincies Noord- en Zuid-Holland

Gemeente Hillegom, 2000. Bestemmingsplan De Polders

Gemeente Hillegom, 2008. Structuurvisie Hillegom

Gemeente Hillegom, 2011. Herziene Gebiedsvisie Groen Genoegen

Gemeente Hillegom, 2011. Nota inspraak Ontwerp Beheersverordening De Polders

Gemeente Hillegom, 2013. Beheersverordening De Polders

Goudappel Coffeng, 2008. Bereikbaarheidsstudie Grensstreek Noord Holland en Zuid Holland, Deel 2: Oplossingsrichtingen. In opdracht van provincies Noord Holland en Zuid Holland.

Tamis, W., 1998. Weidevogels Oosteinderpolder en Vosse- en Weerlanerplder in 1997. De Fitis 34 (2) 78-84

Vader, H., 2011. Unieke polder bij Hillegom bedreigd. De Fitis 47 (3) 158-164.

Bureau Waardenburg bv is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van Bureau Waardenburg bv; opdrachtgever vrijwaart Bureau Waardenburg bv voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

© Bureau Waardenburg bv / Peutz

Dit rapport is vervaardigd op verzoek van opdrachtgever hierboven aangegeven en is zijn eigendom. Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden d.m.v. druk, fotokopie, digitale kopie of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven en Bureau Waardenburg bv, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Bureau Waardenburg bv is door CERTIKED gecertificeerd overeenkomstig ISO 9001:2008.