

KENNEMERLAND BEHEER BV

bouw- en exploitatiemaatschappij

Gemeente Hillegom
College van burgemeester en wethouders
Postbus 32
2180 AA HILLEGOM

Haarlem, 11 april 2017

Ons kenmerk: D.17.23664

Betreft: bewonersavond Omgevingsvisie

Geacht college,

Met teleurstelling hebben wij kennisgenomen van uw brief van maandag 10 april 2017 waarin u ons mededeelt dat onze aanwezigheid niet gewenst is bij de openbare inwonersavond over de Omgevingsvisie later die dag. U verwijst ons naar inspreekmogelijkheden in juni/juli en naar het formeel indienen van een zienswijze na de zomer bij de gemeenteraad.

Afgelopen zaterdag zijn in het artikel “Zanderij beter dan Pastoorslaan” in het Haarlems Dagblad de belangrijkste resultaten gepubliceerd van een enquête die wij hebben gehouden onder alle huishoudens in Hillegom. Met meer dan 700 respondenten is de enquête als representatief te kwalificeren. Een belangrijke uitspraak van de meerderheid van deze groep is dat ze eerder voor een ontwikkeling van de Zanderij zijn dan voor een ontwikkeling van de Pastoorslaan.

Het stelt ons daarom teleur dat uw college geen ruimte heeft willen geven voor onze aanwezigheid bij de inwonersavond, immers een Omgevingsvisie handelt over alle aspecten van de leefomgeving en de Zanderij maakt hier een belangrijk onderdeel van uit. Het uitsluiten van de grondeigenaar van de Zanderij doet naar onze mening te kort aan zowel uw eigen Woonvisie als de Omgevingsvisie en het gedachtengoed van de Omgevingswet die gekenmerkt wordt door participatie, privaat initiatief en maatwerk.

Als grondeigenaar van de Zanderij vinden wij het daarom van groot belang om direct aansluiting te vinden bij de gemeentelijke Omgevingsvisie. Wij hebben uw college eerder voorgesteld om een traject te doorlopen met het O-team om samen met u en uw inwoners tot een inhoudelijke uitwerking en afweging te komen voor de Zanderij, zodat de uitkomsten door uw college in het kader van de omgevingsvisie konden worden meegenomen. Uw college heeft daar helaas niet mee ingestemd.

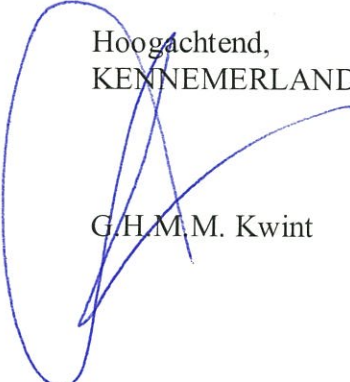
-/-

-2-

Vervolgens hebben wij een open, interactief en transparant proces opgestart om te onderzoeken of er onder de bevolking op de locatie Zanderij voldoende kansen worden gezien voor een integrale gebiedsontwikkeling. De uitkomsten van dat onderzoek zullen wij uiteindelijk aanbieden aan uw college en aan de raad.

Wij kunnen u niet dwingen om met ons in overleg te treden over de Zanderij, maar gezien de uitkomsten van de recente enquête geven wij uw college nogmaals in overweging om het eerder genomen standpunt over het aanbod van O-team te herzien. Wat is er op tegen om samen met bewoners te onderzoeken welke kansen er liggen voor Hillegom wanneer de locatie Zanderij in ontwikkeling wordt genomen?

Hoogachtend,
KENNEMERLAND BEHEER BV



G.H.M.M. Kwint

KENNEMERLAND BEHEER BV

bouw- en exploitatiemaatschappij

College van Burgemeester en Wethouders Hillegom,
Postbus 32
2180 AA Hillegom

Datum: 11-11-2016
Betreft: De Zanderijpolder

Geacht College,

Uw college is bezig om een omgevingsvisie op te stellen voor de gemeente. In dat proces wordt, zo hebben wij vernomen ook gesproken over de locatie Zanderij.

Kennemerland Beheer, grondeigenaar van de Zanderij, is niet direct betrokken bij het proces van de omgevingsvisie maar wij vangen op dat onder andere vanuit middenstand en ondernemers maar ook vanuit de sector positief aangekeken wordt tegen verandering in de polder. Voor een fietsveilige bereikbaarheid van het station en voor het parkeren zou de Zanderij zelfs een structurele oplossing kunnen betekenen. Natuurlijk zijn er ook andere meningen over de toekomst van de polder.

Wij zijn in contact gekomen met het door de Minister van I&M ingestelde O-team. Aanleiding hiervoor was een door ons opgestelde visie over de verkeerskundige ontsluiting van Zanderij en station Hillegom.

Het onafhankelijke O-team ziet, vanuit haar ervaring elders in Nederland met complexe ruimtelijke ontwerp-vraagstukken, mogelijkheden om speciaal voor de Zanderij met stakeholders een kort traject te doorlopen waarmee inzichtelijk gemaakt wordt of, in welke vorm, onder welke voorwaarden en wanneer er kansen zijn voor transformatie van de Zanderij. In de bijlage wordt het voorstel van het O-team toegelicht.

Kennemerland Beheer denkt dat een proces zoals voorgesteld door het O-team een kans zou moeten krijgen in het kader van de omgevingsvisie en zij is erg benieuwd naar de uitkomsten.

Wij stellen het zeer op prijs indien uw college bereid is om hier medewerking aan verlenen. Als dat zo is dan zou een vervolgstap zijn dat het O-team in overleg met de gemeente het voorgestelde proces verder uitwerkt.

KENNEMERLAND BEHEER BV

bouw- en exploitatiemaatschappij

De mogelijke kostenimplicaties zoals door het O-team in hun brief gesteld, willen wij, mocht dat niet passen binnen het gemeentelijk budget, grotendeels op ons nemen.

Een reactie zien wij graag tegemoet.

Hoogachtend en met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a series of loops and a final flourish.

Gideon Kwint
Kennemerland Beheer

KENNEMERLAND BEHEER BV

bouw- en exploitatiemaatschappij

Gemeente Hillegom
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 32
2180 AA HILLEGOM

Haarlem, 14 juli 2017

Geacht college,

Met de zomervakantie voor de deur informeren wij u graag over de laatste stand van zaken rond het onderzoek van Kennemerland Beheer naar de integrale ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Zanderij.

Grote opgaven op diverse vlakken

Het wordt steeds duidelijker dat de Randstad de komende jaren enorme opgaven heeft op het gebied van woningbouw, bereikbaarheid, klimaatadaptie en transitie naar duurzame productie van energie. Het traditionele RO-instrumentarium schiet in veel gevallen ernstig te kort om een adequaat antwoord te geven op de vraag waar welke functies het best gesitueerd kunnen worden zonder daar op langere termijn spijt van te krijgen. Het zijn ongetwijfeld zaken waar u in het kader van de gemeentelijke omgevingsvisie ook tegenaan loopt.

Noodzaak woningbouw neemt toe

De noodzaak echter om te handelen is evident. Het is nog niet zo lang geleden dat marktpartijen de politiek hebben opgeroepen om ruimte te bieden voor nieuwbouw buiten de stad. De woningbouw in Nederland loopt ver achter op datgene wat nodig is. Binnenstedelijk is niet de ruimte voorhanden om een gevarieerd vraag gestuurd woningbouw aanbod te creëren. Zonder ingrijpen kan de kabinetsdoelstelling van 1 miljoen woningen voor de komende decennia niet gehaald worden. Het aanbod aan suburbaan wonen in de nabijheid van voorzieningen en verbindingen staat zwaar onder druk. Landschap is belangrijk, maar als al het landschap als even belangrijk wordt gezien dan kan de politiek geen keuzes meer maken.

Werkatelier Zanderij

Het proces rond de Zanderij, dat u van dichtbij heeft kunnen volgen, zal na de zomervakantie voortgezet worden met het 'Ontwerpatelier Zanderij Hillegom' op 22 augustus a.s.. Tijdens dit ontwerpatelier zal met bewoners van Hillegom onder begeleiding van externe stedenbouwkundigen en landschapsontwerpers worden verkend onder welke voorwaarden een integrale gebiedsontwikkeling mogelijk is met aandacht voor klimaatneutraal bouwen, duurzaamheid, bereikbaarheid, groen en landschap.

KENNEMERLAND BEHEER BV

bouw- en exploitatiemaatschappij

Tijdens de enquête onder alle inwoners van Hillegom, waaruit bleek dat Hillegommers een voorkeur hebben voor bebouwing van de Zanderij in plaats van de locatie Pastoorslaan, hebben wij gevraagd wie geïnteresseerd zijn om hierover mee te denken. Deze personen zullen benaderd worden. Om organisatorische reden zal het aantal deelnemers aan het werkatelier gelimiteerd worden. Ook uw college zal worden uitgenodigd om aanwezig te zijn.

Openstaande vragen

In eerdere correspondentie van ons aan uw college hebben wij verzocht om verduidelijking over een aantal punten of hebben wij uw college een aantal vragen gesteld. Tot op heden hebben wij nog geen reactie van uw college mogen ontvangen. Mogelijk dat uw reactie en onze brief elkaar kruisen. In dat geval kunt u ons brief op dat punt als ongeschreven beschouwen. Als dat niet zo is dan verzoeken wij u vriendelijk aandacht te besteden aan de vragen die wij uw college gesteld hebben. Mocht een nadere toelichting van onze zijde gewenst zijn dan zijn wij uiteraard van harte bereid om u deze te geven.

In de verwachting dat wij u voldoende geïnformeerd hebben wensen wij uw college een hele goede vakantie toe.

Hoogachtend en met vriendelijke groeten,



Kennemerland Beheer
Gideon Kwint, directeur

KENNEMERLAND BEHEER BV

bouw- en exploitatiemaatschappij

Gemeente Hillegom
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 32
2180 AA HILLEGOM

Haarlem, 15 juni 2017

Geacht college,

Zoals u weet doet Kennemerland Beheer onderzoek naar de integrale ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Zanderij.

Eerder informeerden wij uw college over een onderzoek van Goudappel Coffeng naar de verkeerskundige effecten van een nieuwe ontsluitingsstructuur in de Zanderij en over de uitkomsten van een enquête onder de totale bevolking van Hillegom.

Graag informeren wij u over het onderzoek dat de Stec Groep heeft verricht naar de locatie Zanderij. Via een eerste check is in beeld gebracht of en onder welke condities er behoefte bestaat aan het plan voor de Zanderij als woningbouwlocatie. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

De Stec Groep concludeert dat de locatie Zanderij zich goed leent voor bebouwing en qua inbedding hoger scoort dan locatie Pastoorslaan, omdat de Zanderij al omringd is door bebouwing en daarnaast gunstig gelegen is ten opzichte van het station Hillegom. De locatie Pastoorslaan heeft daarnaast als nadeel dat hier een gasleiding doorheen loopt, waardoor de ontwikkelmogelijkheden vanwege verhoogde risico's worden beperkt.

Verder constateert de Stec Groep dat de marktregio van Hillegom afwijkt van de bestuurlijke regio Holland Rijnland, sub regio Noord waarbinnen woningbouwafspraken worden gemaakt. Nog niet de helft van alle gevestigde personen in de gemeente Hillegom komt uit de gemeente zelf. Er zijn sterke verhuisrelaties met omliggende (deels buiten de provinciegrenzen gelegen) gemeenten als Haarlemmermeer, Lisse, Haarlem en Amsterdam. Wanneer wordt ingespeeld op een hoogwaardig programma dat complementair is aan wat in de grotere steden wordt aangeboden, bijvoorbeeld in de vorm van een centrum-dorps woonmilieu, is bijvangst vanuit deze gemeenten realistisch.

Door de groei van het aantal huishoudens in de periode 2017-2027 in de marktregio is er sprake van een additionele behoefte van 5.485 woningen.

De Zanderij kan volgens de Stec Groep inspelen op een kwalitatieve behoefte als het voorziet in een gedifferentieerd programma met appartementen en grondgebonden woningen in alle segmenten.

KENNEMERLAND BEHEER BV

bouw- en exploitatiemaatschappij

Om een exactere berekening te maken van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte is actueel inzicht nodig in de plancapaciteit van de gemeente Hillegom.

De gemeente heeft tot nu toe alleen een overzicht van de harde plancapaciteit verstrekt. Wij verzoeken uw college ook om de onderbouwing van de zachte plancapaciteit beschikbaar te stellen, zodat wij het onderzoek kunnen afronden.

Uw reactie op dit verzoek zien wij graag op korte termijn tegemoet.

Hoogachtend en met vriendelijke groeten,



G. Kwint
Directeur

KENNEMERLAND BEHEER BV

bouw- en exploitatiemaatschappij

Gemeente Hillegom
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 32
2180 AA HILLEGOM

Haarlem, 21 april 2017

Geacht college,

Kennemerland Beheer, eigenaar van locatie de Zanderij Hillegom onderzoekt of er mogelijkheden zijn voor een integrale gebiedsontwikkeling.

Door bureau Goudappel Coffeng hebben wij laten onderzoeken wat de verkeerskundige effecten zijn indien de Zanderij ontwikkeld wordt tot een landschappelijk ingepaste woonwijk met een eigen ontsluiting zoals eerder uitgewerkt door bureau SAB. Het rapport van Goudappel Coffeng 'Verkeersanalyse De Zanderij Hillegom, van 14 april 2017' hebben wij als bijlage bij deze brief gevoegd.

Goudappel Coffeng constateert dat de intensiteit van het verkeer in de periode 2010-2030 behoorlijk toe zal nemen bij autonome groei van het autogebruik (dus zonder ontwikkeling van de Zanderij).

Aanleg van een nieuwe ontsluitingsstructuur door de Zanderij zal een bijdrage leveren aan de verlichting van de Wilhelminalaan en de Stationsstraat, zo blijkt uit modelberekeningen. Voor de Wilhelminalaan kan een afname van 28% van het verkeer worden bereikt. Door aanvullende maatregelen kan dit zelfs worden verdubbeld. Het is ook mogelijk om de Wilhelminalaan af te sluiten voor doorgaand verkeer. Dit zal vervolgens kunnen leiden tot een enorme verbetering van de leefbaarheid voor inwoners van Hillegom die daar wonen.

Aangezien uw college bezig is met het opstellen van een omgevingsvisie Hillegom 2030 leek het ons van belang u direct op de hoogte te stellen van de uitkomsten van het onderzoek zodat u dit kunt betrekken bij uw planvorming. Met name de behoorlijke toename van intensiteiten bij autonome groei is veelzeggend. Wij zijn benieuwd of uw college deze ontwikkeling herkent en of uw college maatregelen wil treffen om de effecten hiervan te verzachten dan wel te voorkomen? Een reactie op deze vraag zien wij graag tegemoet.

Tot het geven van een nadere toelichting aan uw college zijn wij uiteraard beschikbaar.

Gezien de deels regionale oorzaak van de toename van de verkeersintensiteit hebben wij een afschrift van deze brief gestuurd aan zowel het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland als van Noord-Holland.

Hoogachtend,



Kennemerland Beheer

Gideon Kwint, Algemeen Directeur

KENNEMERLAND BEHEER BV

bouw- en exploitatiemaatschappij

Gemeente Hillegom
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 32
2180 AA HILLEGOM

Haarlem, 3 mei 2017

Geacht college,

In navolging op onze brief van 21 april jl. inzake de studie van bureau Goudappel Coffeng naar de verkeerseffecten van een ontwikkeling van de locatie Zanderij doen wij u toekomen, voor een reactie, het onderzoeksrapport 'Uitbreidingslocatie woningbouw Hillegom, april 2017' van onderzoeksbureau Totta.

Zoals uw weet heeft ons platform voor de Zanderij veel losgemaakt in Hillegom. In de media is hier de afgelopen tijd veel aandacht aan besteed. Bureau Totta heeft daarom in onze opdracht via een enquête onderzoek gedaan onder alle huishoudens in Hillegom. Met de enquête wilden wij de vinger leggen op waar de voor- en tegenstanders vandaan komen. Daarnaast wilden wij ook de stem van de 'stille meerderheid' horen en deze betrekken in de discussie.

Maar liefst 755 huishoudens hebben gereageerd op de enquête. De steekproef en uitkomsten van het onderzoek zijn daarmee betrouwbaar en representatief voor heel Hillegom als onderzoekspopulatie.

Een belangrijke conclusie van het onderzoek is dat een meerderheid van de Hillegomse bewoners de voorkeur heeft voor bebouwing van de Zanderij boven de locatie Pastoorslaan. Wij vinden dit een opmerkelijke conclusie, aangezien uw college juist de voorkeur heeft voor de locatie Pastoorslaan. Opvallend verder is dat Inwoners slecht op de hoogte zijn van het afwegingsproces dat de gemeente destijds heeft gemaakt. Met de locatie Pastoorslaan is maar een klein deel van de Hillegomse bevolking bekend.

Wij zijn daarom erg benieuwd welke argumenten en overwegingen voor uw college de doorslag hebben gegeven om te kiezen voor de locatie Pastoorslaan terwijl een meerderheid van de bewoners aangeeft de voorkeur te hebben voor de locatie Zanderij die, zo blijkt uit het eerdergenoemde onderzoek van Goudappel Coffeng, tevens een structurele oplossing kan bieden voor de doorstroming van het lokale wegennetwerk. Wij stellen het op prijs indien uw college hierop wil reageren.

Bij bouw van nieuwe woningen vinden bewoners het belangrijk dat naar diversiteit gekeken wordt, zowel wat betreft prijsklassen, betaalbaarheid, huur, koop, starters en senioren. Verder worden bereikbaarheid, open karakter, openbaar groen en veiligheid genoemd. Zo heerst er tevredenheid over Hillegom als woonplaats maar het winkelaanbod en het aanbod van huurwoningen kan beter volgens de respondenten.

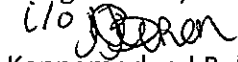
KENNEMERLAND BEHEER BV

bouw- en exploitatiemaatschappij

Het onderzoek van Totta levert veel informatie over wat Hillegommers belangrijk vinden. De informatie stellen wij graag beschikbaar aan uw college, zodat u dit bijvoorbeeld kunt betrekken bij de opstelling van uw Omgevingsvisie. Het rapport zal worden verstrekt aan de respondenten. Tevens wordt het gepubliceerd op het platform 'Hillegom de Zanderij'. Verder zullen wij het rapport betrekken bij ons onderzoek naar de mogelijkheden voor een integrale gebiedsontwikkeling van de Zanderij.

Uiteraard zijn wij bereid om de uitkomsten van het onderzoek toe te lichten aan uw college.

Hoogachtend,



Kennemerland Beheer

Gideon Kwint, directeur



Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Casus Hillegom



o_team

_ontwerpkraacht_voor_opdrachtgevers_

Tussen spoor en kern in Hillegom.

9 november 2011, Joost Schrijnen, voorzitter O-team.

Station Hillegom ligt op enige afstand van de kern en de bebouwing van Hillegom. Een aantal bebouwingslinten leiden van Hillegom naar het station. Dat zijn aanloop straten naar het centrum en naar de scholen en sportvelden die midden in de kern van Hillegom liggen. Hillegom is een kernplaats in de Bollenstreek, ten zuiden van Haarlem aan de spoorlijn Haarlem-Leiden, en tussen de Haarlemmermeer en de vlakbij gelegen duinen en zee.

In de provinciale structuurvisie van de provincie Zuid Holland uit 2014 zijn twee locaties, een ten noorden van het bebouwingslint en de Zanderij, midden tussen de bebouwingslinten, buiten de bebouwingscontouren gelegen van Hillegom. Dat is interessant omdat beide locaties zondermeer zouden passen in de verstedelijkings- en mobiliteitsstrategie van zowel de provincie Zuid-Holland, als van de provincie Noord-Holland. Het Stedenbaan concept van de provincie Zuid-Holland en haar evenknie "Maak Plaats" van de nabij gelegen provincie Noord-Holland nemen beiden als uitgangspunt dat locaties direct aan het station voorkeur verdienen bij een verstedelijkingsvraag. De locaties liggen op loop afstand direct ten oosten van het station. Een forensen station dat goed wordt gebruikt en met Amsterdam, Haarlem, Leiden en Den Haag binnen het half uur te bereiken. Het concept werkt en dat blijkt niet alleen uit het aantal in- en uitstappers, maar ook uit het tekort aan parkeerplaatsen rondom het NS station.

Hillegom heeft in een eerder structuurplan van eind jaren '90 de Zanderij al als verstedelijkingslocatie opgenomen. In een later structuurplan is dat geruild met de noordelijker gelegen locatie.

Deze locatie discussie interfereert niet alleen met verstedelijkingsbeleid, maar ook met afspraken uit het Pakt van Teijlingen. In dat pakt is aan de orde de verhouding tussen de bollenteeltgebieden en de verstedelijkingsopgave. Oorspronkelijk om de "bollenstad" te voorkomen. Dat was een concept om de gehele bollenteelt te verplaatsen, en dat is met het pakt voorkomen. Nu werkt het als een instrument om een beheerste ontwikkeling te faciliteren, en uitruil van bollengrond mogelijk te maken. Onder bepaalde omstandigheden mag bollengrond worden omgezet in verstedelijking.

Op alle schaalniveaus wordt gewerkt door de verschillende overheden aan herziening van het ruimtelijk beleid en omgevingsbeleid dus aan verstedelijkingsvisies en aan voorbereidingen voor omgevingsvisies.

De provincie Zuid Holland werkt aan de verstedelijkingsstrategie, en is gestart met een nieuwe omgevingsvisie. Gericht op vaststelling 2018/9. De Noordvleugel heeft ook een serie afspraken over de omvang en locaties van de verstedelijking. De woningvraag op lokale en regionale schalen is er.

Wat betekent dat voor Hillegom?

Er ligt een kans om uit te zoeken wat een relevante stapsgewijze ontwikkelingsstrategie zou kunnen zijn voor deze gebieden rondom het stedenbaanstation in Hillegom. En ook hoe zich dat verhoudt met het pakt van Teijlingen. Maar belangrijker nog is dat deze locaties in beginsel een bijdrage kunnen leveren aan de versterking van het dorp, de kern en het gehele direct in de omgeving gelegen hoogwaardige voorzieningen





niveau in de kern. De middelbare school, de sportvelden en het winkelareaal.

Bovendien is voorstelbaar dat een nieuwe lokale verkeersstructuur de locaties ontsluit en tegelijkertijd de smalle aanloop straten naar en van het station ontlast. En er zou ruimte kunnen ontstaan voor vergroting van het parkeer-areaal ten behoeve van de reizigers naar het stedenbaanstation.

Natuurlijk moet bij een inrichtingsplan rekening worden gehouden met bestaande kwaliteiten in het gebied, met bebouwing die er al is, met toe te voegen water en routes en mogelijk met andere functies die nog passend worden geacht voor de kern van Hillegom.

Een verkenning daarnaar zou interessant kunnen zijn, om met bewoners en andere stakeholders op zoek te gaan naar *community benefits*, als onderdeel van een moderne aanpak van omgevingsplanning, om daaruit ook te leren hoe een dergelijk gebied zich vooral zou kunnen richten op de kwaliteitsverbetering van Hillegom.

Een dergelijk proces zou vanuit een open en onderzoekende houding moeten starten, waarbij alle aspecten vanuit verschillende kijkrichtingen zouden kunnen worden verkend. De open resultaten daarvan zouden in gesprek met belanghebbenden kunnen worden verkend, en ook omgekeerd zouden kijkrichtingen het resultaat kunnen zijn van de gesprekken zelf.

Het O-team, een onafhankelijk team van drie deskundigen uit ontwerp, bestuur en markt is gevraagd door de eigenaar van de Zanderij om te bezien hoe zoiets vrij en onafhankelijk zou kunnen worden aangepakt.

Het O-team wordt gefinancierd door het Ministerie van IenM, en is ontstaan vanuit een concept van de minister zelf, die bereid is hulptroepen in te zetten om lokale gebiedsontwikkeling te ondersteunen op zoek naar de juiste vraagstelling voor hun opgave.

Het ontwerpproces wordt niet overgenomen. Maar door een kort traject met verschillende ontwerpers kan worden verduidelijkt wat de opgave wellicht zou kunnen zijn, en dat wordt teruggegeven aan bestuur en markt.

Als het bestuur van Hillegom daar voor openstaat en mee zou willen doen met zo'n proces dan zou het O-team dat samen met eigenaren, ambtenaren en trekkers van de omgevingsvisie kunnen uitwerken en faciliteren. De kosten van zo'n traject voor het O-team worden door het ministerie gedragen. De kosten van de gezamenlijk te bepalen ontwerpers (in dit geval bijvoorbeeld 3 bureaus totaal maximaal 30.000) worden meestal door alle partijen gezamenlijk gedragen.

Namens het O-team,
Joost Schrijnen
Hilde Blank
Geurt van Randeraat.

Contact

Heeft u vragen over het werk of de werkwijze van het O-team? Neem contact met ons op via oteam@minienm.nl. Op de site staan al diverse voorbeelden van eerdere trajecten.

www.oteam.nl

Uitbreidingslocatie woningbouw Hillegom

Onderzoeksrapport

Ons kenmerk: 20576

April 2017



Inhoudsopgave

Achtergrond en doelstelling	3
Conclusies	4
Resultaten	
Wonen in Hillegom	7
Ontwikkeling nieuwbouw	12
Steekproef en verantwoording	23
Bijlage	28
Afwegingsmatrix	29

Geschreven voor



KENNEMERLAND BEHEER

Geschreven door



Martine van Doornmalen

020 – 514 13 20

martine@totta.nl

Achtergrond

Hillegom is een gemeente in de bollenstreek en telt ruim 21.000 inwoners. Het is mogelijk dat de gemeente gaat uitbreiden. Dit kan door een stuk bollengrond in de omgeving van het station te ontwikkelen. De gemeente heeft drie locaties rondom het station van Hillegom overwogen om verder te ontwikkelen voor nieuwe woningbouw: de Zanderij, de Pastoorslaan en het gebied tussen Spoor en Vaart. Al jaren is er discussie over welk stuk grond daarvoor het meest geschikt is. Een aantal jaar geleden is in visiedocumenten van de gemeente vastgelegd dat de Pastoorslaan de voorkeur heeft. Er is echter nog steeds veel discussie over deze keuze. Kennemerland Beheer heeft daarom door Totta Research een onderzoek laten uitvoeren onder de inwoners van de gemeente Hillegom.

Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is om de mening van zo veel mogelijk inwoners uit Hillegom te verzamelen over de bouw van nieuwe woningen in Hillegom. Hierbij willen we te weten komen:

- in hoeverre inwoners op de hoogte zijn van de plannen voor de ontwikkeling van de gemeente?
- wat de behoeften van inwoners rondom hun woon- en leefomgeving en het stationsgebied zijn?
- in hoeverre bewoners, op basis van de informatie die zij al hebben gehad, een voorkeur hebben voor één van beide gebieden – en zo ja; waarop die voorkeur gebaseerd is?

Conclusies

Conclusies



Men is tevreden over Hillegom als woonplaats; winkelaanbod en aanbod huurwoningen kan beter

Over het algemeen zijn inwoners van Hillegom tevreden over Hillegom als woonplaats. Ze waarderen de locatie: een goede ligging, goede bereikbaarheid, en strand, duinen en bos in de omgeving. Aspecten waar men het meest tevreden over is zijn de sportmogelijkheden, bereikbaarheid van het station en de hoeveelheid openbaar groen. Waar men het minst tevreden over is zijn het winkelaanbod (de leegstand, winkels zijn verspreid) en het woningaanbod (tekort aan huurwoningen voor starters, senioren en sociale huur).

Inwoners zijn slecht op de hoogte van de plannen van de gemeente voor ontwikkeling nieuwe woningbouw

De gemeente heeft drie locaties overwogen om verder te ontwikkelen voor nieuwe woningbouw: de Zanderij, de Pastoorslaan en het gebied tussen Spoor en Vaart. Al deze gebieden zijn hoogwaardige bollengrond. Hiervan zijn de inwoners slecht op de hoogte. Ook wanneer we vragen of men bekend is met de mogelijkheden/ opties voor de invulling van deze locaties blijkt dat men slecht op de hoogte is. Het meest bekend is men met de mogelijkheden voor invulling van de Zanderij. Hiermee is een kwart van de inwoners bekend. Zeven op de tien inwoners zijn niet op de hoogte van het feit dat de gemeente heeft gekozen voor de locatie Pastoorslaan als uitbreidingslocatie voor woningbouw.



Bij bouw nieuwe woningen is het belangrijk te kijken naar diversiteit

Bij de bouw van nieuwe woningen geven inwoners spontaan aan dat zij het belangrijk vinden dat er naar diversiteit gekeken wordt: verschillende prijsklassen, betaalbaarheid, huur en koop, voor starters en senioren. Daarnaast noemen ze de aspecten ruimte, groen, tuinen, geen hoogbouw, kindvriendelijk, veiligheid en de parkeergelegenheid, behoud van de bollengrond, een open karakter en goede bereikbaarheid/ontsluiting. Wanneer we respondenten van een aantal aspecten vragen in hoeverre zij deze belangrijk vinden bij de invulling van de mogelijke locaties wordt openbaar groen aangemerkt als het belangrijkste aspect. Daarna volgen de verbetering van het winkelaanbod en het verbeteren van de veiligheid van de wegen rondom het station. Het vergroten van het woningaanbod wordt niet door iedereen genoemd, maar wel veelvuldig door mensen die van plan zijn om in de toekomst te verhuizen.

Conclusies



Op basis van de huidige informatie is er geen duidelijke voorkeur voor één van de gebieden

Op basis van de informatie die inwoners nu hebben, hebben zij geen duidelijke voorkeur voor één van de gebieden om nieuwe woningbouw te realiseren. De grootste groep (24%) vindt geen van de locaties geschikt. Voor alle locaties noemt men de ligging ten opzichte van het station als voordeel. Verkeersdruk is een nadeel dat voor elk van de locaties kan gelden volgens de inwoners.

Voorkeur voor Zanderij is het grootst na zien van informatie uit afwegingsmatrix

De inwoners hebben vervolgens extra informatie gekregen in de vorm van een afwegingsmatrix tussen de Zanderij en de Pastoorslaan, opgesteld door SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van deze afwegingsmatrix spreken meer inwoners een voorkeur uit voor een locatie en groeit de voorkeur voor de Zanderij tot 31%. Wanneer we inzoomen op een aantal aspecten uit de afwegingsmatrix zien we daar voor beide locaties hetzelfde beeld. Dat er bollengrond verdwijnt zien inwoners als een nadeel. Extra parkeerplaatsen bij het station worden gezien als een voordeel, evenals een nieuwe weg die de bereikbaarheid kan verbeteren. Over de komst van nieuwe woningen is men van deze aspecten het meest verdeeld. Ongeveer de helft van de inwoners ziet dat als een voordeel. Bij inwoners die van plan zijn om in de toekomst te verhuizen geldt de komst van nieuwe woningen voor zeven op de tien als voordeel.

Een kwart van de inwoners blijft geen enkele locatie geschikt vinden als uitbreidingslocatie voor nieuwe woningbouw. Voor deze groep is het behoud van de gebieden zoals ze zijn erg belangrijk. Zij zien alle aspecten als een (groot) nadeel. Er is bij deze groep dus duidelijk weerstand voor welk gebied dan ook.

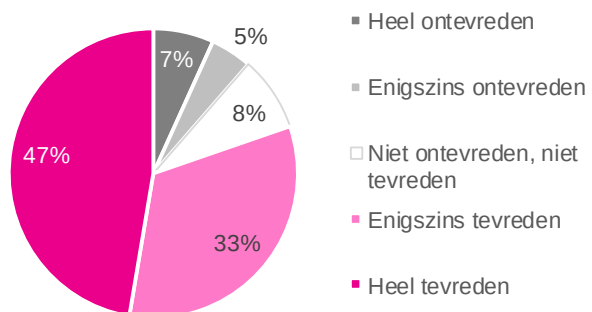
Resultaten

Wonen in Hillegom

Meeste inwoners zijn tevreden over Hillegom als woonplaats

Inwoners van Hillegom zijn tevreden over Hillegom als woonplaats. Vier op de vijf inwoners geven dit aan. Eén op de tien inwoners geeft aan ontevreden te zijn over Hillegom als woonplaats.

Tevredenheid met Hillegom als woonplaats
(basis: iedereen, $n = 755$)

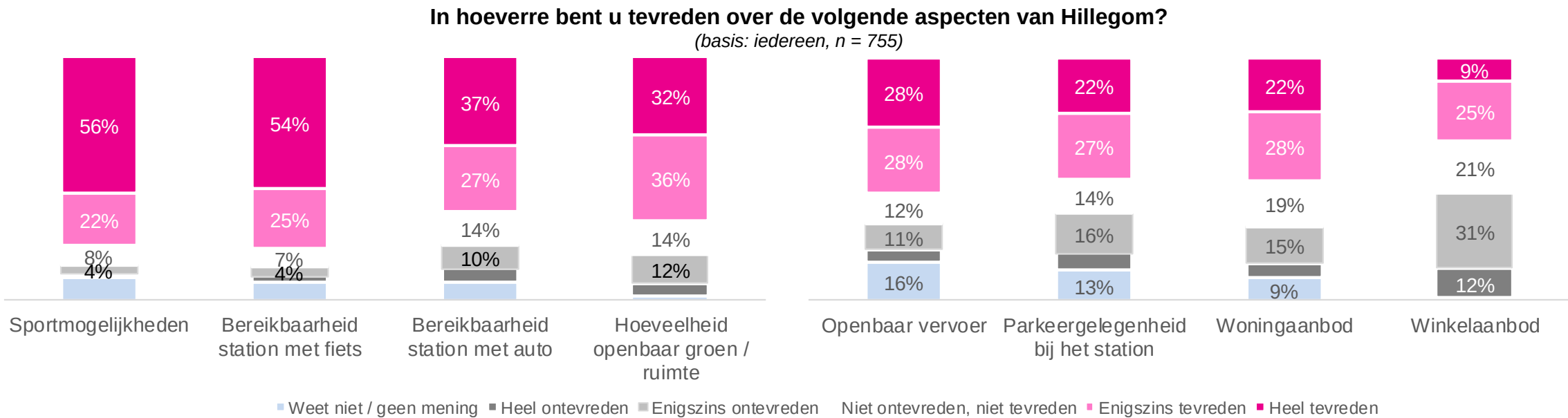


Men is meest positief over sportmogelijkheden en minst positief over winkelaanbod

Aspecten waar men het meest tevreden over is zijn de sportmogelijkheden, de bereikbaarheid van het station en de hoeveelheid openbaar groen/ de openbare ruimte in Hillegom.

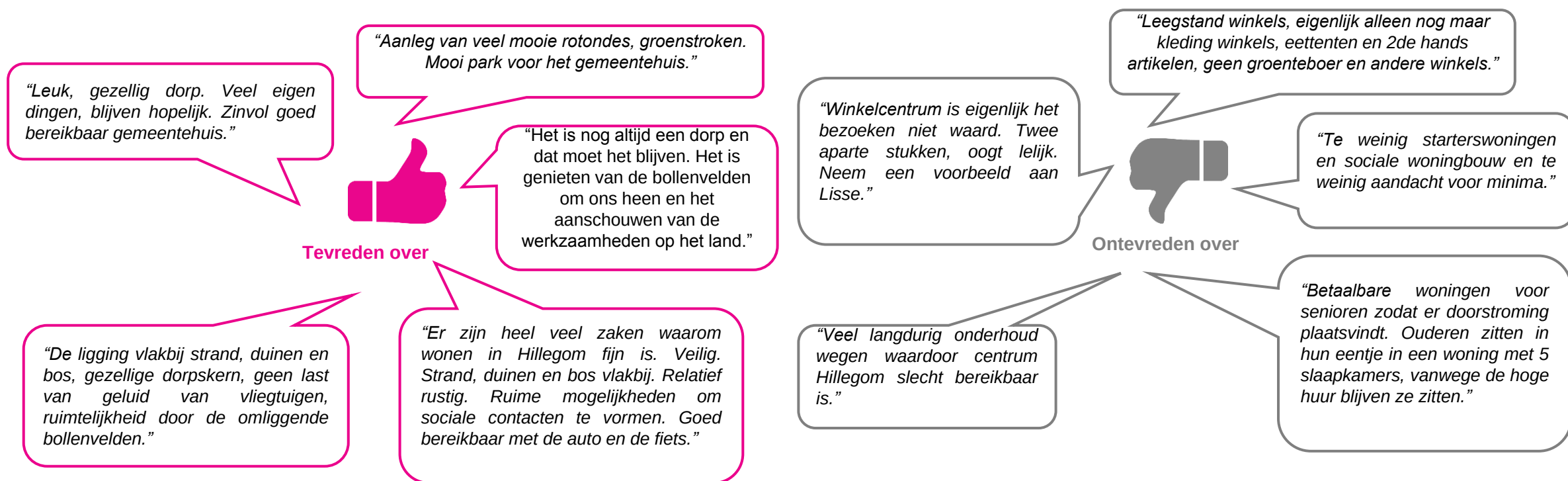
Inwoners die dichtbij het station wonen zijn over het algemeen meer tevreden over de bereikbaarheid van het station met de fiets. Inwoners die in het Noordoosten van Hillegom wonen zijn meer tevreden over de bereikbaarheid van het station met de auto.

Aspecten waar men het minst tevreden over is zijn het winkelaanbod, woningaanbod en de parkeergelegenheid bij het station. Bij het winkelaanbod noemt men met name de leegstand van winkels in het centrum. De mensen die ontevreden zijn over het woningaanbod geven aan dat er voldoende koopwoningen zijn, maar dat het huuraanbod voor bepaalde doelgroepen te wensen over laat (senioren, starters, sociale huur). Met name inwoners die aangeven van plan te zijn om te verhuizen zijn vaker ontevreden over het woningaanbod (35%).



Inwoners tevreden over locatie Hillegom, ontevreden over winkelaanbod en aanbod huurwoningen

Inwoners geven spontaan daarnaast aan tevreden te zijn over het dorpse karakter van Hillegom, waar ze rustig en veilig kunnen wonen. Ook waarderen ze de locatie: een goede ligging, goede bereikbaarheid, en strand, duinen en bos in de omgeving. Positief van de gemeente zelf vinden inwoners de aanleg van groen en parken, bijvoorbeeld bij rotondes en het gemeentehuis. Verder noemen inwoners de bollenvelden, die ze dan ook graag behouden zien. Veel inwoners noemen nogmaals hun ontevredenheid over het winkelaanbod. Als toelichting geven ze aan dat het winkelaanbod in de Hoofdstraat tegenvalt. Velen noemen de leegstand die de afgelopen tijd optreedt. Ook vinden ze het jammer dat de winkels zo verspreid liggen. Inwoners vinden ook dat straten vaak en lang opengebroken zijn. Verder noemen inwoners het aanbod van huurwoningen als aspect waar ze ontevreden over zijn. Met name voor starters en sociale huur, maar ook voor ouderen die naar kleinere woonruimte zouden willen doorverhuizen.



Men mist winkelcentrum met gezellige terrassen

Ook wanneer we vragen wat men mist in Hillegom noemen mensen het winkelaanbod. Inwoners verlangen naar een uitgebreid, gezellig winkelcentrum. Ze willen graag wat meer bekende winkels, winkelketens. Ook hebben inwoners behoefte aan (meer) terrassen op rustige plekken. Iets anders dat veel inwoners graag zouden zien, is een bioscoop.



Resultaten

Ontwikkeling nieuwbouw

De helft van de inwoners weet niet van alle locaties dat deze hoogwaardige bollengrond zijn

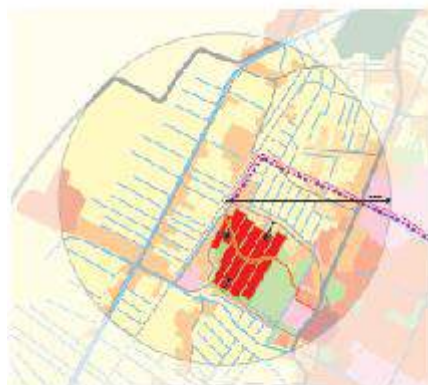
De gemeente heeft drie locaties rondom het station van Hillegom overwogen om verder te ontwikkelen voor nieuwe woningbouw: de Zanderij, de Pastoorslaan en het gebied tussen Spoor en Vaart. De grond van deze locaties is hoogwaardige bollengrond. Bijna de helft van de inwoners is hiervan op de hoogte voor elk van de locaties (47%).

Voor de Zanderij is de bekendheid het grootst, zeven op de tien inwoners zijn hiervan op de hoogte. Toch is er voor elke locatie een relatief grote groep die hier niet mee bekend was.

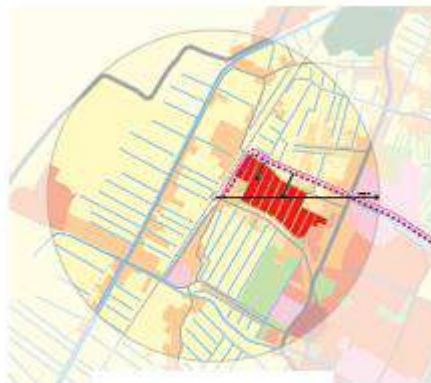
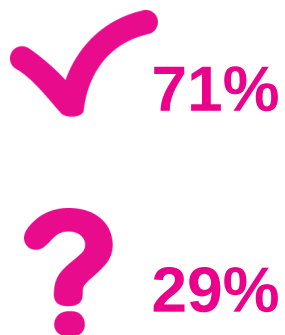
Hoe langer men al in Hillegom woont hoe groter de bekendheid hiermee is. Ook inwoners die in West Hillegom wonen, oudere inwoners en mannen zijn hier voor elk van de gebieden beter mee bekend.

Was u ervan op de hoogte dat deze gebieden alle drie hoogwaardige bollengrond zijn?

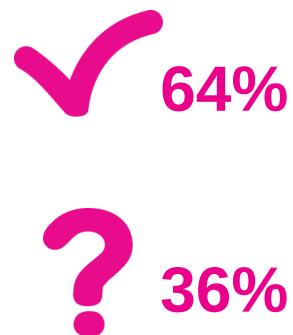
(basis: iedereen, n = 755)



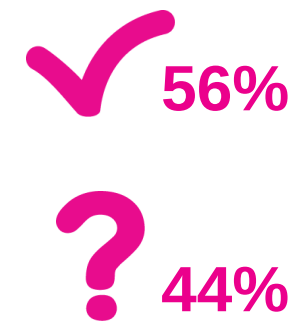
de Zanderij



de Pastoorslaan

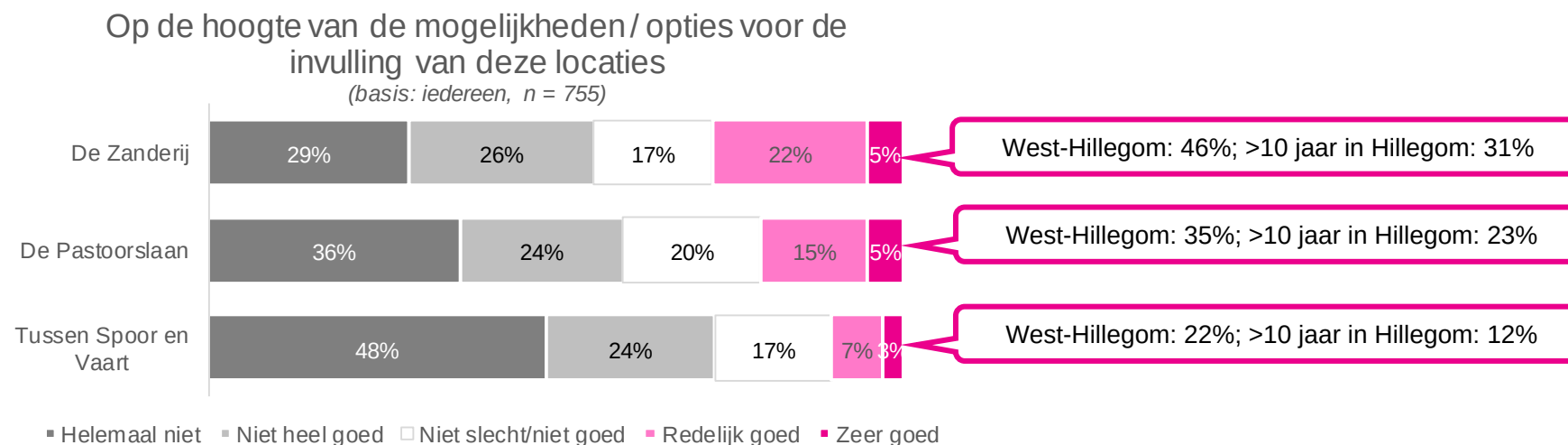


tussen Spoor en Vaart



Inwoners niet goed op de hoogte van de mogelijkheden voor invulling van locaties

De meerderheid van de inwoners is niet op de hoogte van de mogelijkheden/ opties voor de invulling van de verschillende mogelijke uitbreidingslocaties. Men is het meest bekend met de mogelijkheden voor de invulling van de Zanderij. Ruim een kwart is hiermee bekend. Dit is opvallend, aangezien deze locatie niet de voorkeurslocatie van de gemeente is. De inwoners die woonachtig zijn in West Hillegom en inwoners die langer dan 10 jaar in Hillegom wonen zijn het meest bekend met de mogelijkheden voor de invulling van deze locaties.

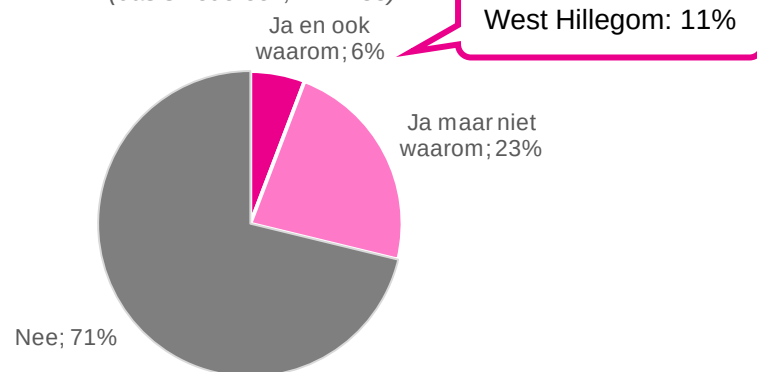


Bekendheid met besluit gemeente voor locatie Pastoorslaan als uitbreidingslocatie is laag

De gemeente heeft gekozen voor de locatie Pastoorslaan als uitbreidingslocatie voor woningbouw. De overgrote meerderheid van de inwoners was er niet van op de hoogte dat de gemeente heeft gekozen voor de locatie Pastoorslaan. Drie op de tien inwoners wisten dit wel. Slechts 6% heeft ook een idee waarom de gemeente voor deze locatie heeft gekozen. Bewoners van West Hillegom weten het meest over de plannen, maar ook onder deze groep is de bekendheid nog laag: 36% weet dat de Pastoorslaan gekozen is en 11% waarom. Daarnaast is de bekendheid relatief groot onder inwoners die langer dan 10 jaar woonachtig zijn in West Hillegom (32%). Maar ook hier weet maar een beperkte groep waarom deze locatie is gekozen (7%).

Bekendheid met besluit gemeente voor
Pastoorslaan

(basis: iedereen, n = 755)



West Hillegom: 11%

Ja maar niet
waarom; 23%

Ja en ook
waarom; 6%

Nee; 71%

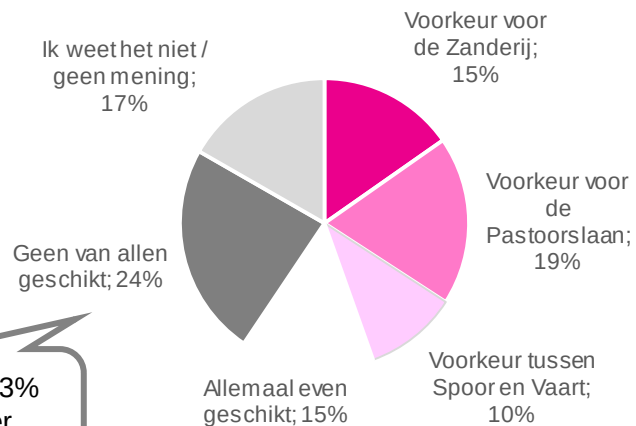
Inwoners hebben geen duidelijke voorkeur voor één van de gebieden; 24% vindt geen van allen geschikt

Op basis van de informatie die inwoners nu hebben, hebben zij geen duidelijke voorkeur voor één van de gebieden om nieuwe woningbouw te realiseren. De grootste groep (24%) vindt geen van de locaties geschikt. Wanneer men wel een voorkeur uitspreekt is de voorkeur voor de Pastoorslaan nipt het grootst met 19%. De Zanderij volgt met 15%. De locatie tussen Spoor en Vaart heeft het minst de voorkeur. Verder vindt een zesde van de inwoners alle gebieden even geschikt of heeft er geen mening over.

De groep die geen van allen geschikt vindt is het grootst in West Hillegom (43%). Ook inwoners die gehuwd zijn zonder kinderen geven dit vaker aan (31%).

Voorkeur voor locatie nieuwe woningbouw

(basis: iedereen, n = 755)



West Hillegom: 43%
Gehuwd zonder
kinderen: 31%

Ligging ten opzichte van station voor elke locatie voordeel; nadeel voor elk is verkeersdruk/te overlast

Aan de inwoners is gevraagd waarom ze deze voorkeur hebben. Hier zien we ook terug dat een deel van de inwoners slecht op de hoogte is. Voor elke locatie denkt 11% tot 15% dat deze locatie de voorkeurslocatie van de gemeente is.

Voor alle locaties noemt men de ligging ten opzichte van het station als voordeel. Verkeersdruk is een nadeel dat voor elk van de locaties kan gelden volgens de inwoners.



de Zanderij

Voordelen van de Zanderij zijn de centrale ligging bij het centrum en het station. Het is een mooie locatie die mogelijkheden biedt voor een betere ontlasting van bestaande wegen.

Nadelen van de Zanderij zijn het verlies van bollengrond/groen, de verkeersdruk en dat men verwacht dat het te druk wordt volgebouwd wordt.



de Pastoorslaan

Voordelen van de Pastoorslaan zijn de bereikbaarheid, ligging ten opzichte van het station, beperkte impact voor inwoners en behoud van het mooie gebied Zanderij.

Nadelen van de Pastoorslaan zijn het verlies van bollengrond/landschap, de verkeersdruk en dat het ver van het centrum is.



tussen Spoor en Vaart

Ook tussen Spoor en Vaart heeft volgens voorstanders een gunstige ligging ten opzichte van het station en zou de 2^e Loosterweg kunnen ontlasten.

Tussen Spoor en Vaart ligt ver van het centrum, ligt dicht bij het spoor wat geluidsoverlast van treinen kan geven. Daarnaast noemt men de verkeersoverlast op omliggende wegen nadeel.

Bij bouw nieuwe woningen belangrijk dat er naar diversiteit gekeken wordt

Bij de bouw van nieuwe woningen noemen inwoners spontaan dat vooral de doelgroep voor de woningen belangrijk is. Ze vinden het belangrijk dat er naar diversiteit gekeken wordt, wat we ook al terug zagen in waar men nu ontevreden over is: verschillende prijsklassen, betaalbaarheid, huur en koop (veel behoefte aan sociale huurwoningen), voor starters en senioren.

Wat vindt u belangrijk bij de bouw van nieuwe woningen in Hillegom?

(basis: iedereen, $n = 755$)



Daarnaast noemen ze ook ruimte, groen, tuinen, geen hoogbouw, kindvriendelijk, veiligheid en de parkeergelegenheid.

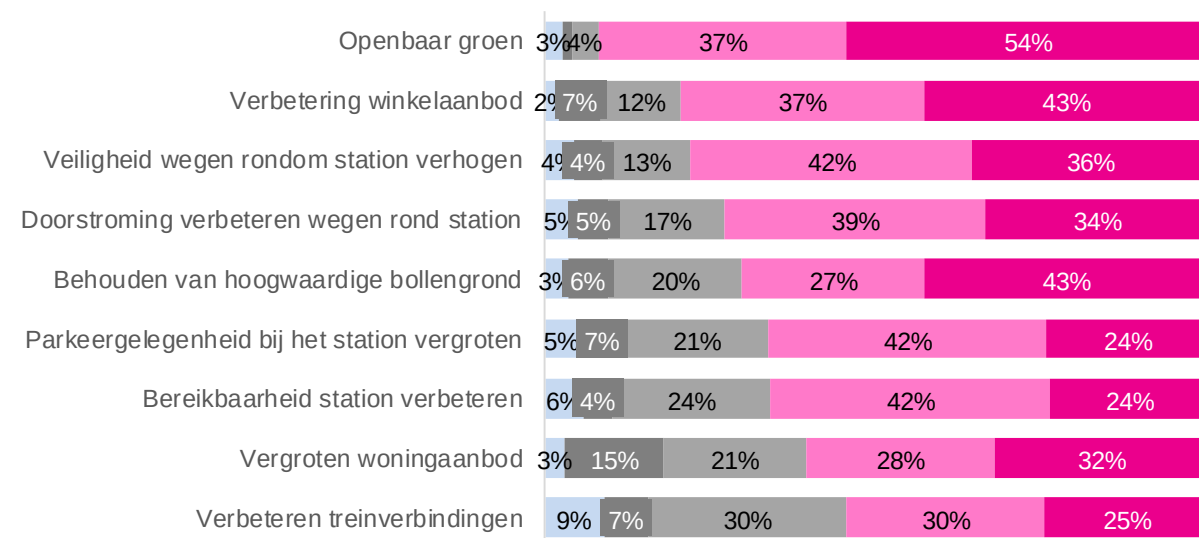
Ook het behoud van de bollengrond, een open karakter en goede bereikbaarheid/ontsluiting (onder ander met Openbaar Vervoer) is vaak genoemd. Enkele inwoners geven aan dat zij liever zien dat eerst de 'gaten' in bestaande wijken bebouwd worden of dat wat hen betreft helemaal geen nieuwe woningen nodig zijn.

Openbaar groen belangrijkste aspect bij invulling locaties

De respondenten hebben van onderstaande aspecten aangegeven in hoeverre zij deze belangrijk vinden bij de invulling van deze locaties. Voor alle aspecten geldt dat de meerderheid van de inwoners deze als (heel) belangrijk heeft aangemerkt. Openbaar groen vindt men het belangrijkste aspect. Daarna volgen de verbetering van het winkelaanbod en het verbeteren van de veiligheid van de wegen rondom het station.

Belang van aspecten bij invulling locaties

(basis: iedereen, n = 755)



■ Weet niet / geen mening ■ Helemaal niet belangrijk ■ Niet zo belangrijk ■ Belangrijk ■ Heel belangrijk

Van de voorgelegde aspecten zijn het verbeteren van de treinverbindingen en het vergroten van het woningaanbod het minst belangrijk.

Inwoners uit West Hillegom en inwoners die geen van de locaties geschikt vinden als uitbreidingslocatie geven bij alle aspecten vaker aan deze (helemaal niet) belangrijk te vinden. Zij benadrukken hiermee dat zij negatief staan tegenover nieuwbouw op elk van de locaties.

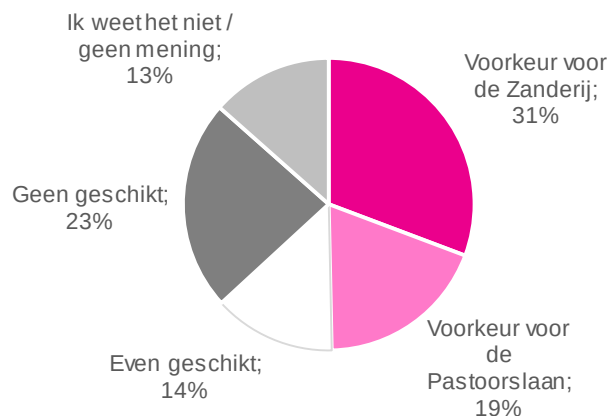
Bij de invulling van de locaties geldt voor de aspecten in relatie tot het station en voor het vergroten van het woningaanbod dat deze belangrijker worden naarmate de leeftijd toeneemt.

Er zijn twee aspecten die door een relatief grote groep als (heel) belangrijk worden aangemerkt: het behouden van hoogwaardige bollengrond en het vergroten van het woningaanbod. Voor inwoners die op zoek zijn naar een woning is het vergroten van het woningaanbod voor 84% van deze groep (heel) belangrijk. Het behouden van hoogwaardige bollengrond is (heel) belangrijk voor inwoners uit West Hillegom (86%) en inwoners die geen enkele locatie geschikt vinden (92%).

Voorkeur voor Zanderij grootst na zien van informatie uit afwegingsmatrix

De inwoners hebben vervolgens extra informatie gekregen in de vorm van een afwegingsmatrix tussen de Zanderij en de Pastoorslaan, opgesteld door SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van deze afwegingsmatrix (opgenomen in de bijlage) spreken meer inwoners een voorkeur uit voor een locatie (van 44% naar 50%). Hierbij groeit de voorkeur voor de Zanderij (van 15% naar 31%).* Inwoners die in eerste instantie geen van de locaties geschikt vonden blijven ook na de extra informatie veelal (80%) die mening houden. Van die mensen die vooraf geen mening hadden, kan ruim de helft (57%) zich op basis van de matrix wel een mening vormen.

Voorkeur voor locatie nieuwe woningbouw na extra informatie
(basis: iedereen, n = 755)



Voorstanders van ontwikkeling van de Pastoorslaan vinden dat het landschap en uitzicht (van de Zanderij) meer behouden blijft en een voordeel is dat er minder bollengrond verloren gaat in vergelijking met de Zanderij. Dat er bollengrond verloren gaat blijft een nadeel volgens de inwoners, net als de grotere verkeersdruk en de nadelen die in de afwegingsmatrix zijn genoemd. Voorstanders van ontwikkeling van de Zanderij noemen de centralere locatie en de ontlasting van bestaande wegen. Maar er zijn ook inwoners die juist vrezen voor grotere verkeersdruk als nieuwbouw op deze locatie plaatsvindt. Andere nadelen die men ziet zijn het verlies van het uitzicht/ de hoeveelheid groen. Daarnaast vraagt men zich af of 700 woningen niet te veel is en wat er dan met de sportvelden gebeurt.

Inwoners die een voorkeur hebben voor één van de locaties zijn vaker inwoners die van plan zijn om in de toekomst te verhuizen en alleenstaanden (met of zonder kinderen). Het gros kiest voor de Zanderij; wanneer men het behoud van bollengrond heel belangrijk vindt gaat de voorkeur vaker naar de Pastoorslaan. Bewoners van West Hillegom zijn in het algemeen niet enthousiast over nieuwe woningbouw: iets minder dan de helft (47%) vindt geen van de locaties geschikt.

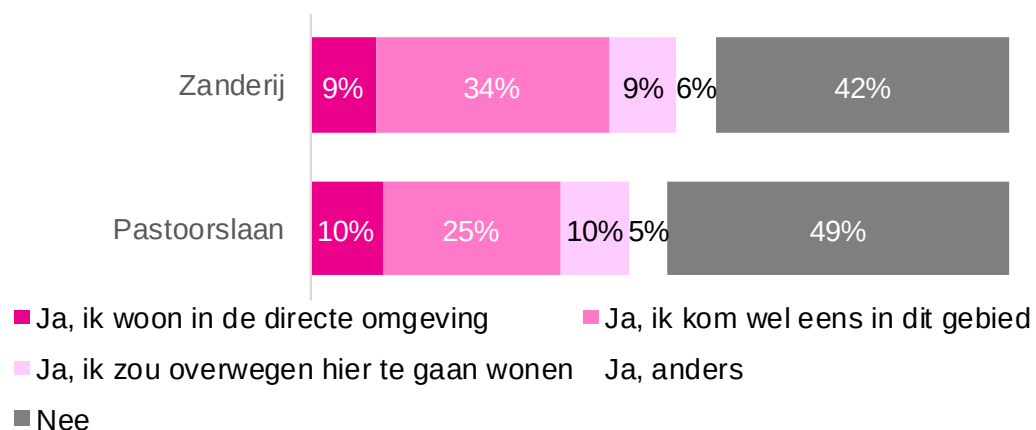
Van de inwoners die een voorkeur uitspreken voor één van beide locaties, geeft een deel spontaan aan dat ze liever nog helemaal geen nieuwbouw te zien. Ze vragen zich af of het echt nodig is op dit moment.

Meer dan de helft verwacht iets te merken van de plannen

Meer dan de helft van de inwoners verwacht iets te gaan merken als de plannen worden uitgevoerd. Eén op de tien woont op dit moment in de directe omgeving. Een even grote groep zou overwegen om er te gaan wonen. Een kwart tot een derde komt wel eens in één van de gebieden. Bij de Zanderij geven iets meer inwoners aan dat ze verwachten er iets te van gaan merken.

Verwacht u iets te merken van de plannen?

(basis: iedereen, n = 755)

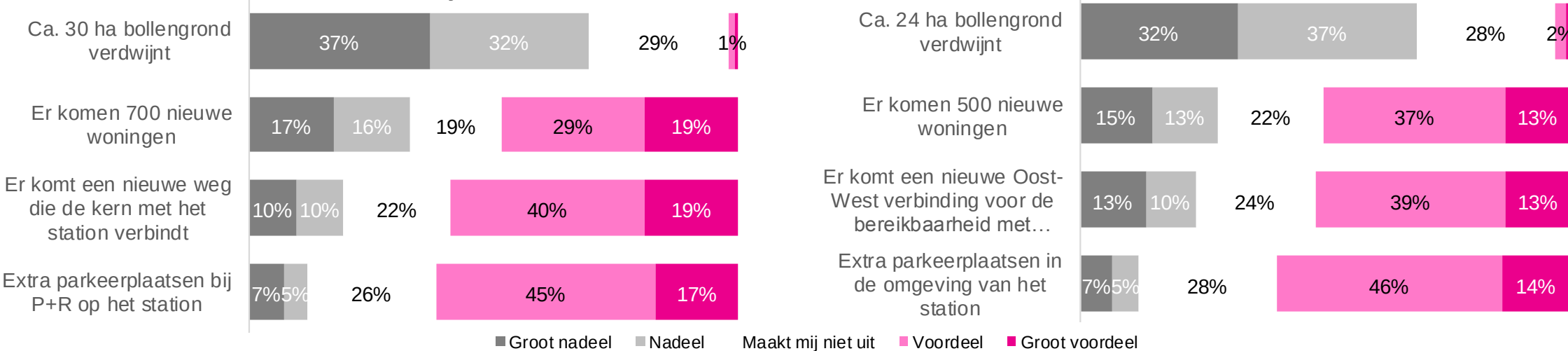


Dat bollengrond verdwijnt is een nadeel, nieuwe weg en extra parkeerplaatsen zijn voordelen

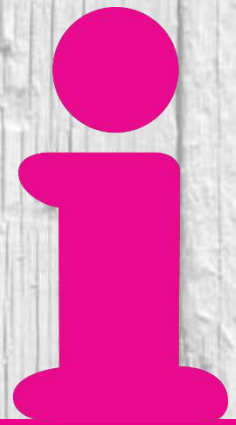
Voor beide locaties hebben inwoners aangegeven in hoeverre zij een aantal aspecten als een voordeel of een nadeel zien. Bij beide locaties is hetzelfde beeld te zien. Dat er bollengrond verdwijnt zien inwoners als een nadeel. Extra parkeerplaatsen bij het station wordt gezien als een voordeel, evenals een nieuwe weg die de bereikbaarheid moet verbeteren. Over de nieuwe woningen is men van deze aspecten het meest verdeeld. Ongeveer de helft van de inwoners ziet dat als een voordeel. Drie op de tien vindt dit een nadeel.

Inwoners uit West Hillegom en inwoners die geen enkele locatie geschikt vinden zien alle aspecten als een (groot) nadeel. Of men van plan is om in de toekomst te verhuizen heeft ook invloed op de eerste twee aspecten. Inwoners die van plan zijn om in de toekomst te verhuizen vinden het verdwijnen van bollengrond wel een nadeel, maar in mindere mate dan inwoners die niet van plan zijn om te verhuizen. Zeven op de tien inwoners die van plan zijn om te verhuizen zien de komst van nieuwe woningen als een voordeel (versus een derde bij inwoners die niet van plan zijn om te verhuizen).

Kunt u aangeven of u onderstaand aspect persoonlijk als een voordeel of een nadeel ziet?
(basis: iedereen, n = 755)



Steekproef & verantwoording



Verantwoording - algemeen

Het onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Totta Research. 9183 huishoudens in Hillegom zijn per brief aangeschreven met een uitnodiging om deel te nemen. 755 hebben daadwerkelijk deelgenomen. De resultaten zijn gewogen naar wijk, zodat de mening van inwoners uit elke wijk naar rato meetelt in het gemiddelde. Het onderzoek is daarmee representatief naar wijk. In de volgende sheets leggen wij uit waarom het onderzoek betrouwbaar en representatief is.

In het onderzoek richten wij ons voor een groot deel op de keuze tussen de drie locaties rondom het station van Hillegom die door de gemeente zijn overwogen om verder te ontwikkelen voor nieuwe woningbouw: de Zanderij, de Pastoorsslaan en het gebied tussen Spoor en Vaart. De mogelijkheden om op andere plekken in Hillegom nieuwe woningbouw te realiseren hebben wij niet meegenomen. De focus lag op deze drie gebieden en de aspecten die daarbij een rol spelen. We hebben wel een aantal algemene vragen gesteld over het wonen in Hillegom en de wensen omtrent nieuwe woningbouw. Daarnaast hebben we de respondenten ook veel open vragen gesteld zodat ze hun mening hierin extra konden toelichten.

Voor dit onderzoek is aan SAB, adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling, gevraagd om de gegevens uit de structuurvisie Hillegom 2009 (pagina 30 en hoofdstuk 8) op een vereenvoudigde wijze weer te geven. Zij hebben deze gegevens verwerkt in de afwegingsmatrix die is gebruikt (terug te vinden in de bijlage).

- Aantal deelnemers: 755
- Responspercentage: 8%
- Veldwerkperiode: 1 – 10 april
- Gemiddelde invulduur: 8 minuten

De vragenlijst was geoptimaliseerd voor zowel computer / laptop als voor mobiele apparaten. Bij dit onderzoek is daar als volgt gebruik van gemaakt:

- 70% computer / laptop
- 17% tablet
- 13% smartphone

Verantwoording - betrouwbaarheid

Bij het uitvoeren van een onderzoek zijn twee zaken van belang: betrouwbaarheid en representativiteit.

Betrouwbaarheid:

De betrouwbaarheid van een onderzoek vertelt de mate waarin de bevindingen te vertalen zijn naar een groter geheel, of we de uitkomsten dus kunnen gebruiken voor de gehele groep en niet alleen de bevroagden. En dus ook of voldoende respondenten de vragenlijst hebben ingevuld.

Binnen het marktonderzoek gebruiken we een betrouwbaarheidspercentage van 95%. Dit percentage geeft de kans aan dat bij herhaling van het onderzoek hetzelfde uit het onderzoek komt. Er is dus 95% kans dat de antwoorden hetzelfde zullen zijn met andere respondenten binnen de gemeente. Bij het betrouwbaarheidspercentage hoort ook altijd een foutenmarge. In dit geval is de foutenmarge maximaal 5% (een gangbare foutenmarge binnen het onderzoek). Dit betekent dat wanneer 50% van de respondenten positief antwoordt op een bepaalde stelling, dan hebben we de zekerheid dat tussen de 45% en 55% positief geantwoord zou hebben indien we de vraag aan alle inwoners van Hillegom hadden gesteld. De foutenmarge is altijd op zijn grootst wanneer het percentage 50% is. Wanneer 90% van de respondenten positief antwoordt op een bepaalde stelling is de foutenmarge kleiner.

Voor de betrouwbaarheid van het onderzoek is het ook van belang dat we de juiste mensen hebben gevraagd. In dit geval zijn we benieuwd naar de mening van alle inwoners van Hillegom. Daarom hebben we voor dit onderzoek alle huishoudens (9183) binnen Hillegom per brief aangeschreven. 755 hebben daadwerkelijk deelgenomen.

Zijn dit voldoende respondenten voor een betrouwbaar onderzoek? In onderstaande tabel staat de netto steekproef die je nodig hebt om betrouwbare uitspraken over een populatie (doelgroep) te kunnen doen:

Omvang populatie	Benodigde steekproefgrootte
100.000	383
25.000	378
5.000	357
1.000	278

In dit geval hebben we met 755 deelnemers dus voldoende deelnemers om over de inwoners van de gemeente Hillegom betrouwbare uitspraken te kunnen doen.

Verantwoording - representativiteit

Naast de betrouwbaarheid van het onderzoek is representativiteit ook belangrijk bij een onderzoek.

Representativiteit:

De steekproef die je uitnodigt dient een afspiegeling te zijn van je totale populatie, dus de gemeente Hillegom. Daarom hebben we alle huishoudens in Hillegom aangeschreven.

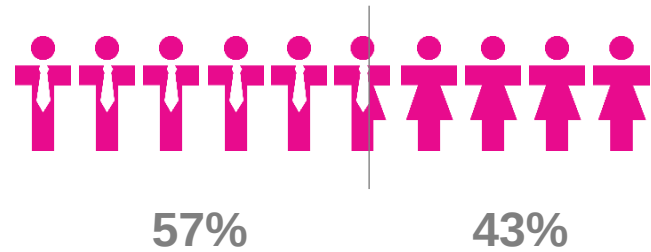
Bij een onderzoek kies je dan vaak een variabele waarop het onderzoek representatief moet zijn. Bij dit onderzoek vinden wij het belangrijk dat het onderzoek representatief is naar de verdeling van de inwoners over de wijken in Hillegom. De reacties van de inwoners die in de buurt wonen van de drie locaties, die de gemeente heeft overwogen om verder te ontwikkelen voor nieuwe woningbouw van Hillegom, tellen dan niet zwaarder dan inwoners uit andere wijken. Het gaat om Hillegom in zijn geheel.

De resultaten zijn daarom gewogen naar wijk, zodat de mening van inwoners uit elke wijk naar rato meetelt in het gemiddelde. Het onderzoek is daarmee representatief naar wijk.

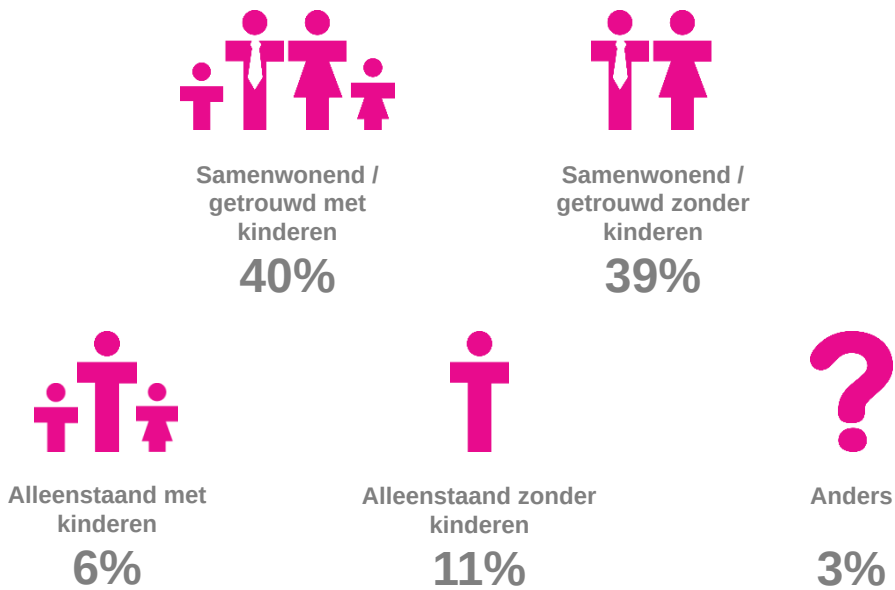
Weegvariabele wijk	Ongewogen	Gewogen
Centrum Hillegom	165 (22%)	287 (38%)
Elsbroekerpolder	220 (29%)	196 (26%)
Meer en Dorp	66 (9%)	181 (24%)
Vossepolder	47 (6%)	15 (2%)
West Hillegom	138 (18%)	16 (2%)
Oosteinde / Treslong	74 (10%)	15 (2%)
Weet ik niet	45 (6%)	45 (6%)
Totaal	755 (100%)	755 (100%)

Samenstelling steekproef*

Geslacht



Gezinssituatie



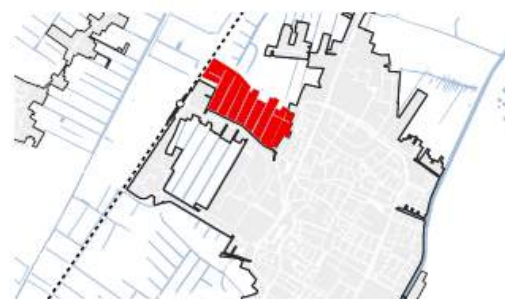
Aantal jaren woonachtig in Hillegom	%
Korter dan 2 jaar	5%
Tussen de 2 en 5 jaar	6%
Tussen de 5 en 10 jaar	12%
Langer dan 10 jaar	77%
Weet ik niet (meer)	0%

Bijlage

Afwegingsmatrix

totta

Afwegingsmatrix



Deelaspect	Zanderij	Pastoorslaan
Huidige situatie		
Huidig gebruik	ca. 30 ha eerste klas bollengrond	ca. 24 ha eerste klas bollengrond
Ruimtelijk	Wordt omgeven door woningen aan alle zijden, open veld minder nadrukkelijk aanwezig	Veel open doorzichten naar het omringende landschap, het open veld is nadrukkelijker aanwezig
Natuur en landschap	Gebied mag gezien de natuur- en landschapswaarden <u>wel</u> veranderd worden ('pag. 30-31 Structuurvisie 2008')	Valt onder Bollengebied Noord en mag vanwege natuur- en landschapswaarden juist <u>niet</u> veranderd worden ('pag. 30-31 Structuurvisie 2008')
Ligging ten opzichte van voorzieningen	De Zanderij ligt tussen het station en de sportvelden en de kern van Hillegom in. Deze voorzieningen zijn vanuit het hart van het plangebied binnen ca. 1000m bereikbaar.	De locatie Pastoorslaan ligt ten noorden van de kern. Winkels, station en sportvoorzieningen zijn vanaf de Pastoorslaan via bestaande routes binnen ca. 1500m bereikbaar.
Bereikbaarheid voor agrarisch verkeer	Minder goed bereikbaar voor agrarisch verkeer	Goed bereikbaar voor agrarisch verkeer
Mogelijke toekomstplannen		
Woningbouw	700 nieuwe woningen	500 nieuwe woningen
Nieuwe wegen	Voor de bereikbaarheid van de Zanderij is een nieuwe weg voorzien, die de kern met het station verbindt. Daarmee kunnen bestaande wegen (Stationsweg, Wilhelminaweg, 2e Loosterweg) worden ontlast.	Voor de bereikbaarheid met autoverkeer is een nieuwe oost-westverbinding nodig.
Externe belemmeringen		Langs de Pastoorslaan loopt een aardgasleiding, die een mogelijke beperking vormt voor woningbouw.
Parkeergelegenheid bij station	Extra parkeerplaatsen bij P+R op station	Extra parkeerplaatsen in de omgeving van het station

Bron: SAB Adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Factsheet biologische bollenteelt voor professionals



Studiedag biologische bollenteelt
1 december 2016

Inleiding

Het areaal biologische bollenteelt in Nederland is nog zeer beperkt, ongeveer 30 hectare, maar het neemt wel langzaam toe. Er zijn nu zo'n 10 telers van biologische bloembollen waaronder één teler van saffraan krokussen. Daarnaast is er een bedrijf dat zich heeft toegelegd op de broei van bollen. Ook het aantal handelsbedrijven en webshops met een biologisch certificaat groeit.

Deze factsheet is bedoeld voor iedereen die professioneel geïnteresseerd is in de teelt van biologische bloembollen. U leest meer over het hoe en waarom van biologisch telen. Daarbij komen zaken als onkruidbeheersing, bodem en bemesting, ziekten en plagen en de afzet aan de orde.

Waarom biologisch telen?

Telers van biologische bollen kiezen bewust voor een milieuvriendelijke teeltmethode. Dit kan zijn omdat ze in de gangbare teelt de kwaliteit van de grond achteruit zien gaan, niet (meer) met chemisch-synthetische middelen willen werken of in willen spelen op een groeiende consumentenvraag naar 'bij-vriendelijke' bollen. Bollen waar consumenten meer voor willen betalen.



Wat is biologisch telen?

Biologisch telen is telen in samenwerking met de natuur. Sterke rassen en een gezonde en weerbare bodem zijn de basis van een succesvolle teelt. Door het toepassen van vruchtwisseling en natuurlijke bemesting worden bodemprocessen gestimuleerd en bodemziekten voorkomen. De aanleg van bloemenstroken stimuleert natuurlijke vijanden die ziekten en plagen mee in toom kunnen houden.



Assortiment

Tulp is nu het meest geteelde biologische gewas onder de bollen. Daarnaast worden onder andere biologische krokussen, narcissen, dahlia's blauwe druifjes en lelies geteeld. Uit gebruikswaardeonderzoek blijkt dat er grote verschillen kunnen zitten tussen rassen qua ziektegevoeligheid en bewaarbaarheid. Biologische telers houden met de keuze van hun rassen zoveel mogelijk rekening met de ziektegevoeligheid. Soorten die gangbaar al lastig te telen zijn, zijn biologisch helemaal lastig te telen. Lelies worden daarom nog maar weinig biologisch geteeld. Om onderscheidend te zijn in de markt kiezen sommige telers bewust voor rassen die gangbaar niet geteeld worden.

Uitgangsmateriaal

Het gebruik van biologisch uitgangsmateriaal is in de biologische landbouw verplicht indien beschikbaar. Voor het gebruik van gangbaar uitgangsmateriaal kunt u ontheffing aanvragen bij controle organisatie Skal.

Biologische telers houden meestal een deel van de bollen apart om opnieuw als uitgangsmateriaal te gebruiken. Dit uitgangsmateriaal is dan automatisch biologisch. Als de kwaliteit van de bollen te veel achteruit gaat kopen ze nieuw gangbaar uitgangsmateriaal aan. Dit uitgangsmateriaal mag dan echter niet chemisch ontsmet zijn. Ook voor het kweken van nieuwe soorten wordt gangbaar (niet chemisch ontsmet) uitgangsmateriaal aangekocht.

Vruchtwisseling

Om de bodem gezond te houden en bodemziektes te voorkomen passen biologische bollen telers vruchtwisseling toe. Dit betekent dat ze niet elk jaar op hetzelfde stuk grond bollen telen. Dit doen ze bijvoorbeeld door samen te werken met biologische akkerbouwers. Ook zaaien sommige telers afwisselend bollen en groenbemesters. Deze groenbemesters helpen om de bodemvruchtbaarheid op peil te houden.

Bodem en bemesting

Voor de bemesting maken biologische bollentelers gebruik van natuurlijke meststoffen zoals stalmest en compost. Daarbij moet minimaal 65% van de stikstofgift van biologische mest, compost of natuurcompost afkomstig zijn. Daarnaast zijn diverse hulpmeststoffen en bodemverbeteraars zoals Vinassekali, zeewierextracten of eierschalen toegestaan. Kijk voor meer informatie op de website van Skal: www.skal.nl.

Inputlijst

Naar verwachting komt Skal in december 2016 met een lijst van inputs (meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen) die geëvalueerd zijn door FIBL in Zwitserland. Vanaf dat moment zijn alleen producten die een vermelding hebben op deze inputlijst nog toegestaan. Zie: www.skal.nl/biologische-teelt-van-gewassen/inputs

Het is een grote uitdaging voor biologische bollentelers om de bemesting goed af te stemmen op de gewasbehoefte. Dat geldt vooral voor voorjaarsbloeiërs die al vroeg in het voorjaar stikstof nodig hebben. Omdat in de biologische teelt minder mest mag worden gebruikt dan in de gangbare teelt is de afstand tussen de bollen op het veld ruimer en de opbrengst per hectare lager.

Het is belangrijk om het seizoen met schone grond te beginnen. Dit kan bijvoorbeeld door de grond mechanisch te bewerken. Daarnaast zijn biofumigatie en bodeminundatie toegestaan in de biologische landbouw.

Bij biofumigatie worden schadelijke aaltjes en schimmels bestreden door kruisbloemige groenbemesters te hakselen en in te werken. Daarna wordt de bodem afgedicht door aanrollen of eventueel afdekken met plastic. Inundatie is het voor langere tijd onder water zetten van een perceel om zo grondgebonden ziekten, plagen, onkruiden en opslag van bollen te bestrijden.

Het nadeel van deze methoden is dat ook het gewenste bodemleven wordt gedood. Bovendien kunnen bij inundatie bepaalde ziektes die in de bodem zitten, zoals phythium, zich juist verspreiden.

Onkruidbeheersing

In de biologische teelt is het gebruik van herbiciden niet toegestaan. Onkruiden worden mechanisch of thermisch (door branden) verwijderd. Daarnaast kan de groei van onkruiden onderdrukt worden door de bollen af te dekken met gehakseld stro, houtsnippers, boomschors, compost of een groenbemester.

Ziekten en plagen

Ziekten en plagen worden in de biologische landbouw in de eerste plaats voorkomen door het toepassen van teeltmaatregelen zoals vruchtwisseling en door het gebruik van sterke rassen. Daarnaast wordt de aanwezigheid van nuttige natuurlijke vijanden zoals roofmijten zoveel mogelijk bevorderd. Bijvoorbeeld door de aanleg van bloemstroken.

Als deze maatregelen onvoldoende effect hebben kunnen antagonisten (concurrerende micro-organismen) en gewas-beschermingsmiddelen van natuurlijke oorsprong ingezet worden. Een overzicht van toegestane middelen vindt u op de website van Skal.

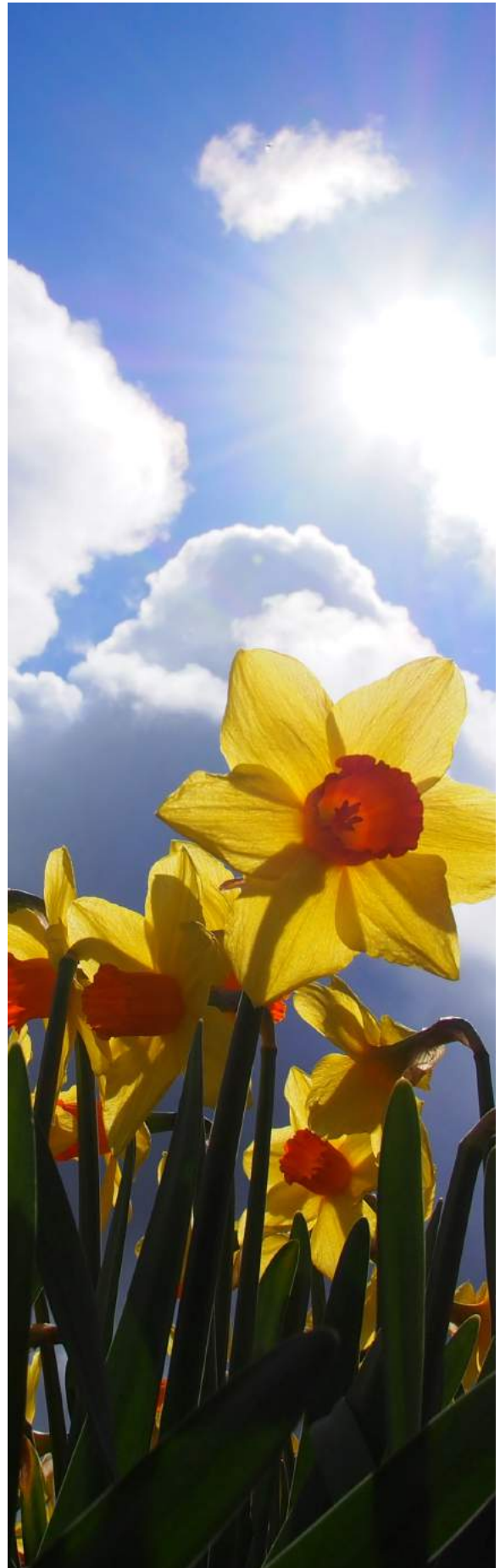
Bewaring

Omdat er weinig mogelijkheden zijn om bij te sturen is het belangrijk om heel precies en schoon te werken en aangetaste bollen zo snel mogelijk te verwijderen. Voor het ontsmetten van de bollen kan een warmwaterbehandeling worden toegepast. Deze methode helpt bijvoorbeeld tegen aaltjes. De temperatuur en de duur van de behandeling luisteren wel nauw. Is de temperatuur te hoog, dan beschadigt de bol, is de temperatuur te laag, dan blijven de aaltjes in leven.

Tulpengalmijt kan bestreden worden door bollen voor korte tijd onder zuurstofloze omstandigheden te bewaren. Deze ULO - (Ultra Low Oxygen) - bewaring duurt 24 uur en moet dan nogmaals worden herhaald. Deze bewaarmethode wordt inmiddels breed toegepast in de biologische bollenteelt.

Omschakeling

Sommige gangbare bloembollenteelers die biologische bollen willen telen kiezen ervoor om grond te pachten bij een biologische akkerbouwer. Een gangbare teler die op zijn eigen bedrijf biologische bollen wil gaan telen moet eerst twee jaar zijn grond omschakelen. Hiervoor worden het bedrijf en de bijbehorende percelen aangemeld bij de wettelijke controle instantie Skal Biocontrole. Na registratie voert Skal een toelatingsonderzoek uit om te beoordelen of het bedrijf aan alle voorwaarden voldoet. Is dit het geval dan



gaat de omschakelperiode van start. Een omschakelperiode is vooral nodig om eventuele residuen van kunstmest en bestrijdingsmiddelen in de bodem kwijt te raken en om de kwaliteit van de landbouwgrond te verbeteren. Daarbij gaat het o.a. om het verhogen van het gehalte aan organische stof, het stimuleren van het bodemleven en het verbeteren van de bodemstructuur.

Tijdens de omschakelperiode moet het bedrijf voldoen aan alle voorwaarden van de biologische teelt. Dit wordt gecontroleerd door Skal.

Bollen die vanaf 12 maanden na de startdatum van de omschakelperiode (dus in het tweede jaar van omschakeling) zijn geoogst mogen worden aangeduid als "in de periode van omschakeling naar de biologische landbouw verkregen product". Ze mogen dus nog niet "biologisch" genoemd en ook mag het bio-logo nog niet worden gebruikt.

Na het doorlopen van de omschakelingsperiode en bij een positieve beoordeling door de SKAL inspecteur ontvangt de teler een bio-certificaat. Bollen die na het verkrijgen van het certificaat geplant worden mogen bij verkoop biologisch genoemd worden en het biologische keurmerk dragen.

Certificering

Ieder bedrijf dat biologische producten wil produceren, verwerken, verpakken, importeren, verhandelen of opslaan moet hiervoor door Skal gecertificeerd zijn. Alle bedrijven in de keten, inclusief de webshops. Alleen een winkel die voorverpakte producten (bloembollen) doorverkoopt zonder dat zijn bedrijfsgegevens erop staan, hoeft niet aangesloten te zijn. Een winkel die biologische producten verkoopt met eigen naam/ label erop, moet wel aangesloten zijn bij Skal.

Gecertificeerde bedrijven mogen als zichtbaar teken van de certificering het Europees biologisch keurmerk op hun biologische producten plaatsen. Dit keurmerk is voor de consument duidelijk herkenbaar en kan de producent een meerprijs opleveren in de markt.



Afzet

De afzet van biologische bollen verloopt net als bij gangbare bollen via verschillende kanalen en in verschillende vormen; als droge bol, in potje, als bloem of als saffraan bol.

De groeiende vraag naar biologische bollen komt voornamelijk vanuit de particuliere markt. Handelaren spelen hierop in en bieden biologische bollen aan via webshops, tuincentra en supermarkten.

Daarnaast komt er steeds meer vraag vanuit gemeenten. Mede onder druk van Greenpeace hebben grote gemeentes als Den Haag, Amsterdam, Utrecht en Amersfoort moties aangenomen waarin ze beloven om in de toekomst alleen nog maar biologische bollen aan te planten. De uitvoering van die moties laat echter nog te wensen over. Dit kan bijvoorbeeld zijn omdat er geen extra budget is gereserveerd voor de aanschaf van biologische bollen of doordat de bollen te laat besteld worden en dan niet op voorraad zijn.

Scheiding bio en gangbaar

Om besmetting en vermenging te voorkomen moeten de biologische en gangbare productie, verwerking en opslag goed van elkaar gescheiden blijven. Parallelteelt is daarom niet toegestaan. Dit betekent dat binnen één bedrijf eenzelfde gewas, bijvoorbeeld tulp, niet zowel gangbaar als ook biologisch geteeld mag worden. Hiervoor dient een apart biologisch bedrijf te bestaan en ook een aparte goedgekeurde verwerkingsruimte.



Meer informatie

www.biobol.nl De vereniging voor biologische bollentelers
www.skal.nl Certificeerder van biologische productie en handel.
www.bionext.nl ketenorganisatie voor de biologische landbouw
www.biokennis.nl/dossier/bloembollenteelt



Colofon

Uitgave: Bionext

Tekst: Maaike Raaijmakers,

Redactie en opmaak: Ellen Oomen en Leonie van der Velden

Foto's: Jan Timmerman, John Huiberts, Proeftuin Zwaagdijk



Zanderij Project

Coordinates: 52°17'56.28"N 4°34'5.99"E

Model	Produced Energy	Specific prod.
10032 MW/year	64.52 %	0.78 1776 MW/year

 pv Module
  Area
  Water

18550kWn



Kennemerland Beheer BV
De directie
Per e-mail:
Info@kbwonen.nl

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

Datum : 16 mei 2017
Ons kenmerk : 17.120 JM/TT
Onderwerp : Behoeftte pré-check De Zanderij Hillegom

Geachte directie,

Onlangs spraken wij met u over plan De Zanderij in Hillegom. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de kern Hillegom en het treinstation. Kennemerland Beheer wil op deze locatie (circa 30 hectare) graag woningbouw ontwikkelen, gecombineerd met een verbeterde ontsluiting van het station. De precieze invulling van het programma is nog niet bekend, maar voorlopig wordt uitgegaan van circa 700 woningen.

De strategische ligging tussen kern en station, maar ook de stevige druk op de woningmarkt, zowel in Zuid-Holland als in Noord-Holland, maken dit tot een voor de hand liggende plek voor woningbouw.

De benodigde gronden zijn reeds in bezit van Kennemerland Beheer. In het vigerend bestemmingsplan is op de locatie echter nog geen woningbouw mogelijk. De locatie heeft een agrarische bestemming (bollengrond).

De gemeente Hillegom is echter nog niet overtuigd van de meerwaarde van het plan voor de gemeente en de regio. De gemeente geeft aan al over ruime plancapaciteit te beschikken. Bovendien heeft de gemeente de locatie Pastoorslaan (vlakbij plangebied De Zanderij) in beeld als woningbouwlocatie die zij graag liever (eerder) ontwikkeld ziet, onder meer omdat deze locatie al is opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie.

Daarom vraagt Kennemerland Beheer ons, als onafhankelijke partij, om via een eerste check in beeld te brengen of, maar vooral onder welke condities, er behoefte bestaat aan het plan De Zanderij. Het uitgangspunt daarbij is te komen tot een woningbouwprogramma met maximale langetermijnmeerwaarde voor Hillegom en de regio.

PRÉ-CHECK DE ZANDERIJ: VERKENNING POTENTIE EN VERGELIJKING PASTOORSLAAN

Deze notitie betreft een pré-check. Dat betekent dat we een eerste verkenning uitvoerden naar de (markt)potentie van woningbouwplan De Zanderij. Verder checken we ook beknopt de potentie van locatie Pastoorslaan en zetten we deze locaties tegen elkaar af. We baseren ons primair op bestaande onderzoeken en beleidsstukken, zoals aangevraagd en beschikbaar. Daarnaast putten we uit onze ervaringen met tientallen adviezen, ook in relatie tot de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze pré-check geeft dan ook geen allesomvattend inzicht, maar een eerste inschatting van de marktpotentie van plan De Zanderij.

In deze notitie gaan we in op:

- De planlocatie; hoe kansrijk is het gebied voor woningbouw en hoe verhoudt dit zich tot de locatie Pastoorslaan?
- De relevante marktregio; wat is de mogelijke trekkracht van het plan?
- Marktbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- De ligging van de planlocatie in relatie tot bestaand stedelijk en bestaand stads- en dorpsgebied.

1 De Zanderij is een voor de hand liggende uitleglocatie voor woningbouw

Kennemerland Beheer wil graag woningbouw mogelijk maken in het plangebied De Zanderij (circa 30 hectare). Het gaat volgens conceptrapportage verkeersanalyse De Zanderij om circa 700 woningen. Woningtypen, eigendomssituatie en prijssegmenten zijn op dit moment nog niet bekend.

We starten met het in kaart brengen van de potentie van De Zanderij als woningbouwlocatie vanuit een markttechnisch perspectief. We beschrijven de locatie en het beoogde product op hoofdlijnen. Vervolgens vergelijken we locatie De Zanderij met locatie Pastoorslaan, een andere potentiële woningbouwlocatie waar momenteel geen stedelijke functie mogelijk is. De gemeente Hillegom prefereert locatie Pastoorslaan boven De Zanderij.

Figuur 1: kansenkaart met ontsluitingsmogelijkheden De Zanderij



Bron: Goudappel Coffeng (2017).

Het plangebied is op dit moment in gebruik voor agrarische doeleinden, maar wordt wel aan alle zijden omringd door bebouwing. Aan drie zijden is dit lintbebouwing, overwegend bestaand uit woningen. Aan de zuidoostkant grenst het plangebied aan sportpark De Zanderij, met daarachter de kern Hillegom.

Verder relevant is de bebouwing ten westen van het plangebied tussen de 2^e Loosterweg en de Parallelweg. Door De Zanderij te ontwikkelen als woningbouwlocatie wordt de kern van Hillegom op een logische manier verknoopt met het station en met de reeds aanwezige (woon)bebouwing ten westen van het plangebied. Ook zorgt invulling van De Zanderij voor een betere ontsluiting voor diverse modaliteiten tussen het station en de kern Hillegom (zie de

figuur hiervoor). Het plangebied wordt aan drie zijden ontsloten; op de 2^e Loosterweg nabij het station, op de Wilhelminalaan en nabij de kern op het kruispunt Van den Endelaan en de N208.

Omdat het plangebied is ingekapseld in een bebouwde omgeving lijkt dit ons minder geschikt voor woningen in landelijke setting. De plek leent zich beter voor woningen in een centrum-dorps woonmilieu. Denk aan een woningdichtheid van zo'n 15 tot 20 woningen per hectare, met overwegend grondgebonden woningen in een juiste mix naar typologie, prijsklasse en eigendomsvorm (zie ook hoofdstuk 3). In beperkte mate leent de plek zich ook voor (nultreden)appartementen, mits zo veel mogelijk gesitueerd nabij de kern Hillegom met winkel- en horecavoorzieningen in de Hoofdstraat. Vanuit de Hoofdstraat is het gedeelte aangrenzend aan het sportpark op circa 600 meter loopafstand bereikbaar. Overigens, sportpark De Zanderij zorgt op het eerste oog voor een barrièrewerking tussen het plangebied en de bestaande kern. Een goede aanhechting tussen beide is belangrijk om te voorkomen dat De Zanderij alsnog afzijdig komt te liggen.

Op de figuur hierna zijn zowel De Zanderij als locatie Pastoorslaan weergegeven in haar omgeving.

Figuur 2: ligging locaties De Zanderij en Pastoorslaan t.o.v. omgeving en voorzieningen



Bron: Stec groep (2017).

Zoals blijkt uit de figuur liggen beide locaties op korte afstand van het treinstation van Hillegom. Locatie De Zanderij ligt gunstiger ten opzichte van de winkel- en horeca-voorzieningen in de kern Hillegom. Vanuit locatie De Zanderij zijn deze voorzieningen op loopafstand bereikbaar. Ook vanuit locatie Pastoorslaan zijn deze voorzieningen goed bereikbaar, maar de afstand is wat groter. Qua omgevingskwaliteit en huidig gebruik verschillen de locaties nauwelijks van elkaar. Beide zijn in gebruik voor agrarische doeleinden (voornamelijk bollenvelden).

Wat dat betreft doen beide locaties weinig voor elkaar onder. Een belangrijk verschil is echter de inbedding van beide plangebieden. Zoals al aangegeven, is De Zanderij vrijwel volledig omringd door aanwezige woonbebouwing. Dat geldt niet voor locatie Pastoorslaan: deze sluit aan de noord- en oostzijde gedeeltelijk aan op bedrijfsbebouwing en gedeeltelijk op agrarische gronden en is in dat opzicht een minder logische plek voor afhechting van de kern. Het plangebied Pastoorslaan is niet aan alle zijden omringd door bebouwing en delen van het plangebied hebben uitzicht over agrarische gronden. Locatie Pastoorslaan leent zich, als daar ontwikkeld zou worden, in onze optiek eerder voor woningen in lage dichtheden in een landelijke setting. Verder is nog van belang dat er een gasleiding loopt nabij het plangebied van locatie Pastoorslaan¹. Dit kan wellicht ontwikkelmogelijkheden aldaar beperken vanwege verhoogde risico's voor (toekomstige) bewoners.

¹ Memo externe veiligheid Hillegom, 2 mei 2017, SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling.

2 Relevante marktregio: gemeenten Hillegom, Lisse en Haarlemmermeer

De trekkracht van plan De Zanderij bepaalt de omvang van de marktregio. Dit komt later ook van pas bij het bepalen van de actuele, regionale behoefte (trede 1 van de Ladder). De omvang van een marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio (in dit geval: Holland Rijnland, subregio Noord) waarbinnen woningbouwafspraken worden gemaakt. Belangrijke graadmeters voor het bepalen van de reikwijdte van een plan zijn de aard en omvang van het plan zelf, maar ook de aanwezige verhuisrelaties in de omgeving van het plan. Hierna lichten we dit toe.

Ruim de helft van alle verhuisbewegingen komt van buiten Hillegom

Het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente is bepalend voor de omvang van de marktregio. Doorgaans komt zo'n 60 tot 70 procent van de verhuizers in gemeenten waarin een plan gesitueerd is uit de gemeente zelf. Veelal vormt die eigen gemeente dan ook het zwaartepunt van de marktregio voor een woningbouwproject. Voor Hillegom geldt dit echter minder sterk. CBS-migratiegegevens van alle verhuisde personen over de periode 2011-2015 tonen dat nog niet de helft van alle gevestigde personen in de gemeente Hillegom uit de gemeente zelf komt (zie de tabel hierna). Verder zijn er sterke verhuisrelaties met omliggende gemeenten Haarlemmermeer (9%) en Lisse (5%). De top-3 is goed voor bijna twee derde van alle verhuisbewegingen naar Hillegom.

Tabel 1: verhuisbewegingen naar Hillegom naar herkomst, periode 2011 t/m 2015

Gemeente	Aantal	Aandeel (%)
Hillegom	4.134	49%
Haarlemmermeer	750	9%
Lisse	408	5%
Haarlem	371	4%
Noordwijkerhout	251	3%
Amsterdam	240	3%
Leiden	188	2%
Teylingen	203	2%
Elders	1.831	22%
Totaal	8.376	100%

Bron: Stec Groep (2017) op basis van CBS migratiegegevens over de periode 2011-2015.

Op basis van de hiervoor getoonde analyse bestaat de primaire marktregio voor plan De Zanderij in onze ogen uit de gemeenten Hillegom, Lisse en Haarlemmermeer. Zoals al aangegeven, bepaalt ook de aard en omvang van een plan de trekkracht. Mogelijk wordt de reikwijdte hierdoor wat groter of kleiner, afhankelijk van de gekozen invulling (nu nog niet bekend, hierna meer daarover. Wel wilt u het programma conform de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie uitwerken).

MET EEN KWALITATIEF GOED EN ONDERSCHIEDEND PROGRAMMA IS BIJVANGST UIT HAARLEM, AMSTERDAM EN LEIDEN REALISTISCH

Een plan met een relatief standaard bouwprogramma en relatief kleine aantallen heeft een kleinere reikwijdte dan bijvoorbeeld een zeer omvangrijk of exclusief plan (bijvoorbeeld watergebonden villa's). Voor plan De Zanderij is het programma (welke woningtypen, eigendomssituatie en prijssklassen) nog niet in beton gegoten, begrepen wij van u. Uit conceptrapportage verkeersanalyse De Zanderij blijkt dat het gaat om circa 750 woningen². Kortom, een relatief fors programma, gezien de grootte van de kern Hillegom. U gaf aan het programma juist te laten afhangen van de kwalitatieve woningbehoefte. Een bijzonder woonmilieu kan bijvoorbeeld reguliere migratiestromen beïnvloeden en mogelijk extra huishoudens van andere gemeenten aantrekken.

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat er (beperkte) verhuisrelaties zijn met de gemeenten Haarlem, Noordwijkerhout, Amsterdam, Teylingen en Leiden. Wij verwachten dat met een kwalitatief hoogwaardig programma dat complementair is aan wat in de grote(re) steden wordt aangeboden bijvangst vanuit deze gemeenten mogelijk is voor De Zanderij. Vooral voor steden als Haarlem, Amsterdam en Leiden kan bijvoorbeeld met een centrum-dorps woonmilieu, met woningen op ruime kavels en lagere dichtheden (max 15-20 woningen per hectare) worden ingespeeld op de kwalitatieve vraag naar centrum-dorps wonen. Deze woonmilieus zijn in stedelijke gebieden in beperkte mate aanwezig. Gezien de ligging van Hillegom zijn deze steden ook goed bereikbaar, zowel per auto als per trein (10-15 minuten reistijd naar station Leiden en Haarlem, circa 30 minuten reistijd naar station Amsterdam Centraal). Vanuit Noordwijkerhout en Teylingen verwachten we weinig bijvangst voor plan De Zanderij, ondanks de aanwezige verhuisrelaties. De meer dorpse woonmilieus zijn in deze gemeenten reeds aanwezig.

² In een stedenbouwkundige verkenning, uitgevoerd door SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling, is een afwegingsmatrix gebruikt voor vergelijking van de locaties De Zanderij (700 woningen) en Pastoorslaan (500 woningen).

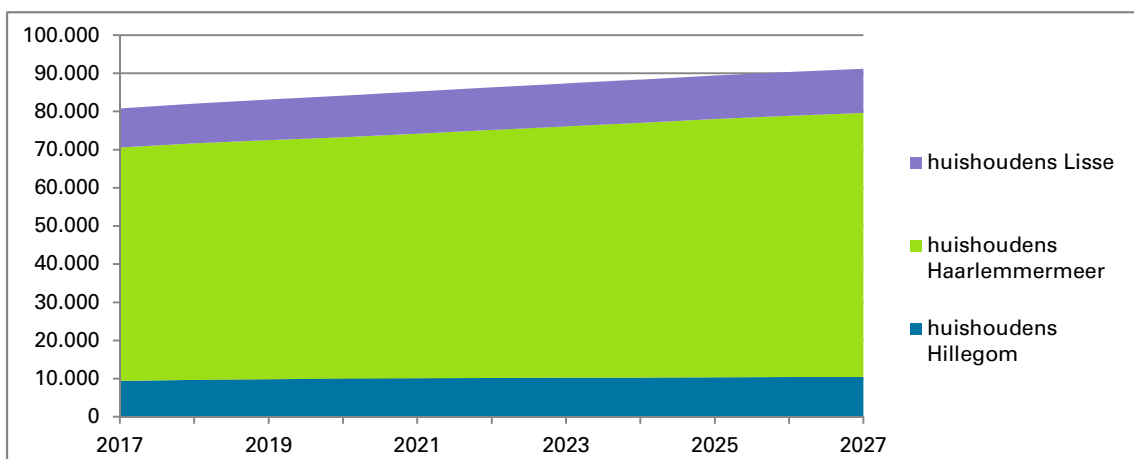
3 Kwantitatieve en kwalitatieve actuele regionale behoefte in de marktregio

De actuele regionale behoefte valt uiteen in kwantitatieve en kwalitatieve aspecten. Eerst zetten we de verwachte huishoudensontwikkeling over de periode 2017-2027 af tegen het harde planaanbod in de marktregio. Zo bepalen we of er kwantitatief sprake is van een actuele regionale behoefte.

Kwantitatieve actuele regionale behoefte aan zo'n 10.400 woningen tussen 2017 en 2027

Om de additionele woningvraag te bepalen, kijken we naar huishoudensontwikkeling in de marktregio (uitgangspunt: ieder extra huishouden vertegenwoordigt een extra woningvraag). Onderstaande figuur geeft de huishoudensontwikkeling in de marktregio weer volgens Primos2016 in periode 2017-2027³⁴.

Figuur 3: huishoudensontwikkeling marktregio periode 2017-2027



Bron: ABF Research, Primosprognose 2016, bewerking Stec Groep, 2017.

Zoals blijkt uit de figuur hiervoor groeit het aantal huishoudens in de marktregio de komende 10 jaar nog sterk. Vooral de sterke huishoudensgroei in de gemeente Haarlemmermeer valt op, namelijk ruim 8.000 extra huishoudens tussen 2017 en 2027. Ook in de gemeenten Lisse en Hillegom is echter sprake van relatief sterke huishoudensgroei, respectievelijk bijna 1.400 en 1.000 extra huishoudens in 10 jaar tijd.

Indicatieve additionele behoefte aan circa 5.500 woningen in de marktregio

In onderstaande tabel confronteren we de huishoudensgroei in de periode 2017-2027 met de harde plancapaciteit in de marktregio. In alle gemeenten in de marktregio is sprake van een *additionele behoefte*. In de gemeente Haarlemmermeer is de additionele behoefte het grootst,

³ We hebben daarvoor WBR2016, BP2016 en Primos2016 voor Lisse en Hillegom in perspectief geplaatst, voor beide gemeenten geldt dat Primos2016 een goede indicatie geeft van de huishoudensontwikkeling. BP2016 is in beide gemeenten hoger en WBR2016 is in beide gemeenten lager, zie ook bijlage A.

⁴ Voor de Ladder moet u in principe minstens 10 jaar vooruit kijken voor het bepalen van de behoefte (bestemmingsplantermijn). Omdat niet bekend is wanneer plan De Zanderij eventueel in procedure kan, brengen we hier de woningbehoefte op langere termijn in beeld.

ruim 4.000 woningen⁵. In de gemeenten Hillegom en Lisse is sprake van een additionele behoefte aan respectievelijk circa 375 en 1.090 woningen. Het aantal huishoudens neemt in de marktregio in periode 2017-2027 toe met ruim 10.400, terwijl er harde plannen zijn voor circa 4.930 woningen. Daarmee lijkt sprake van een additionele behoefte aan circa 5.485 woningen⁶.

Dit betekent dat er sec op het niveau van de gemeente Hillegom onvoldoende behoefte is voor de beoogde 750 woningen in De Zanderij, maar dat er op het niveau van de relevante marktregio wel voldoende behoefte is. Zo gezien lijkt er zelfs voldoende ruimte voor zowel de ontwikkeling van De Zanderij als Pastoorslaan (met 500 woningen). Uiteraard hangt dit ook af van de fasering, programmadiifferentiatie et cetera van beide plannen. Ook goede regionale afstemming met Haarlemmermeer en Lisse is belangrijk, omdat een groot deel van de additionele behoefte afkomstig is uit deze gemeenten.

Tabel 2: huishoudensgroei 2017-2027 en harde plancapaciteit in de marktregio

Gemeente	Huishoudensontwikkeling 2017-2027	Harde plannen (netto)	Additionele behoefte
Hillegom	965	590	375
Haarlemmermeer	8.090	4.070 ⁷	4.020
Lisse	1.360	270	1.090
Totaal	10.415	4.930	5.485

Bron: ABF Research, Primosprognose 2016, RIGO Plancapaciteit Noord-Holland 2016, woningbouwmonitor Hillegom (2016) en planlijst Lisse (2016), bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op vijftallen.

Bovendien is ook na 2027 sprake van huishoudensgroei, vooral in de gemeente Haarlemmermeer (circa 6.700 huishoudens). Het aantal huishoudens in Hillegom (circa 125) en Lisse (circa 280) groeit nog beperkt in de periode 2027-2037. Let wel: naarmate verder vooruit wordt gekeken worden de uitkomsten van prognoses minder betrouwbaar.

Ontwikkelingen in bevolkingssamenstelling: vergrijzing, sterke toename eenpersoonshuishoudens en beperkte groei van gezinnen en eenouderhuishoudens

Voor plan De Zanderij is als gezegd nog geen gedetailleerd kwalitatief programma vastgelegd. Daarmee kan het plan in principe inspelen op diverse kwalitatieve woonbehoeften. Om meer richting te geven aan een geschikte invulling analyseren we daarom hierna ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling en woonvoorkeuren van huishoudens naar woningtype, eigendomssituatie en prijsklassen. Dat doen we met WoON2015; hét landelijke wooneisen en -wensenonderzoek.

Uit de tabel hierna blijkt dat er in de marktregio de komende jaren een sterke vergrijzing optreedt. De doelgroepen alleenstaanden en stellen van 55 t/m 74 jaar en vooral de groep alleenstaanden en stellen 75-plus nemen sterk toe. Er is echter ook nog sprake van beperkte groei van de doelgroepen alleenstaanden t/m 24 jaar en t/m 34 jaar. De doelgroep gezinnen (en eenouderhuishoudens) blijft de grootste doelgroep en groeit met circa 850 huishoudens.

⁵ Let wel: de gemeente Haarlemmermeer beschikt over een grote voorraad zachte plannen. Indien deze plannen hard worden gemaakt soupeerdt dit Ladderruimte op.

⁶ Let wel: bij gebrek aan actuelere inzichten voor Lisse betreft het harde plancapaciteit voor de periode 2015-2025. De inschatting van de additionele behoefte is onder voorbehoud van wijzigingen sindsdien.

⁷ RIGO (2016), plancapaciteit Noord-Holland 2016, overzicht nieuwbouwplannen per regio en gemeente, april 2016.

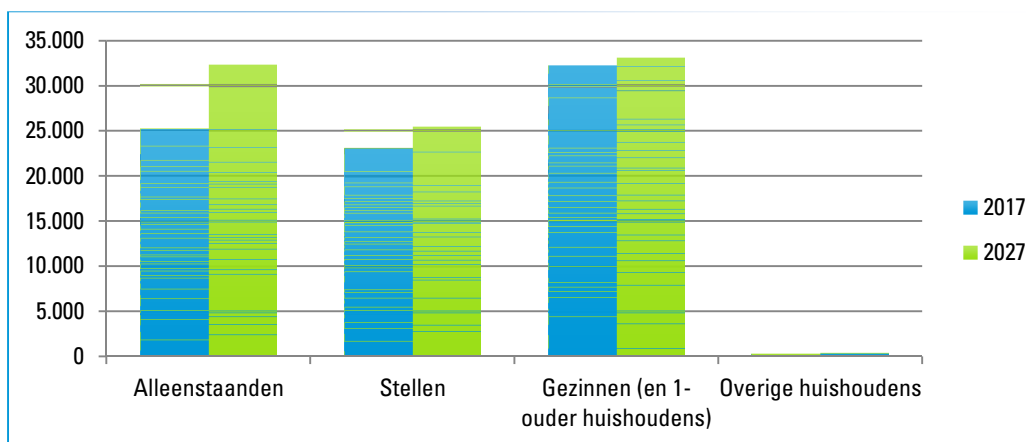
Tabel 3: huishoudensontwikkeling marktregio 2017-2027 naar doelgroepen

Doelgroep	Huishoudens 2017	Huishoudens 2027	2017-2027	2017-2027
Alleenstaanden t/m 24 jaar	1.527	1.771	244	16%
Alleenstaanden t/m 34 jaar	3.811	4.460	649	17%
Stellen t/m 34 jaar	2.890	2.786	-104	-4%
Gezinnen (en eenouderhuishoudens)	32.191	33.043	852	3%
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 54 jaar	10.194	9.039	-1.155	-11%
Alleenstaanden en stellen 55 t/m 74 jaar	20.879	25.137	4.258	20%
Alleenstaanden en stellen 75-plus	8.964	14.544	5.580	62%
Overig	279	374	95	34%
Totaal huishoudens	80.735	91.154	10.419	13%

Bron: ABF Research, Primosprognose 2016, bewerking Stec Groep (2017).

Als we sec kijken naar huishoudenssamenstelling blijkt uit de figuur hierna dat de doelgroep alleenstaanden sterk groeit in de marktregio. Er komen in de periode 2017-2027 ruim 7.000 eenpersoonshuishoudens bij. Verder is er ook sprake van groei van de doelgroepen stellen (circa 2.400 huishoudens) en gezinnen (850 huishoudens). De groei van gezinnen vindt vooral plaats in de gemeente Haarlemmermeer (540 huishoudens).

Figuur 4: ontwikkeling huishoudenssamenstelling marktregio



Bron: ABF Research, Primos-prognose 2016, bewerking Stec Groep (2017).

Voor een kwalitatief sterke invulling van plan De Zanderij zijn deze ontwikkelingen relevant. Afhankelijk van het aanbod in (concurrerende) harde plannen kan zo worden bepaald aan welke typen woningen de komende jaren (nog) behoefte bestaat. Kennemerland Beheer wil een programma ontwikkelen dat aansluit op de uitgangspunten uit de gemeentelijke Woonvisie. Hierna gaan we verder in op ontwikkelingen in de kwalitatieve woningvraag.

Kwalitatieve vraagontwikkeling: afnemende vraag naar grondgebonden en koopwoningen, toenemende vraag naar appartementen/nultreden- en huurwoningen

Hiervoor zagen we dat het aantal huishoudens in alle gemeenten in de marktregio de komende 10 jaar groeit. Verder zagen we dat vooral eenpersoonshuishoudens en oudere doelgroepen gaan toenemen. Ook het aantal gezinnen en stellen groeit, maar veel minder hard dan eenpersoonshuishoudens. Dit heeft uiteraard invloed op de kwalitatieve woningvraag voor de komende jaren. Om hier meer grip op te krijgen, gebruiken we ons Stec woonsimulatiemodel. Hierin confronteren we de bestaande woningvoorraad, huishoudensontwikkeling volgens

Primos2016 en woonvoorkeuren uit WoOn2015, het landelijke wooneisen en -wensen onderzoek. Deze confrontatie geeft een eerste beeld van de kwalitatieve woningbehoefte, zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met het aanbod in harde plannen.

Afnemende vraag grondgebonden woningen in Lisse en Hillegom. In Haarlemmermeer is ruime vraag naar alle woningtypen

Volgens het Stec doorstroommodel (zie bijlage A) is er in Hillegom en Lisse nog een duidelijke additionele vraag naar grondgebonden woningen op korte termijn, maar vlakt deze met de jaren af. In beide gemeenten is de komende 10 jaar een relatief stabiele additionele vraag naar appartementen/nultredenwoningen. Deze ontwikkeling komt grotendeels door sterke groei van de oudere doelgroepen in Hillegom en Lisse. Deze doelgroep heeft doorgaans een sterkere voorkeur voor appartementen/nultredenwoningen.

Doordat in Haarlemmermeer ook andere doelgroepen (gezinnen en stellen) nog groeien, met doorgaans een sterkere voorkeur voor een grondgebonden woning, is er in deze gemeente nog een robuuste additionele vraag naar zowel grondgebonden woningen als appartementen/nultredenwoningen, zowel op korte als langere termijn. Wel is volgens het doorstroommodel de vraag naar appartementen/nultredenwoningen in de gemeente Haarlemmermeer qua aantallen fors hoger dan de vraag naar grondgebonden woningen.

Afnemende vraag naar koopwoningen in Lisse en Hillegom, stabiele vraag naar sociale- en vrijesectorhuur. In Haarlemmermeer stabiele vraag naar zowel koop als huur

Volgens het doorstroommodel is in Hillegom en Lisse nog additionele vraag naar koopwoningen op korte termijn, maar deze vraag neemt gaandeweg af. De vraag naar huurwoningen neemt minder sterk af, al blijft de vraag naar vrijesectorhuurwoningen stabiel dan de vraag naar sociale huurwoningen.

In de gemeente Haarlemmermeer is op zowel korte als langere termijn ruime vraag naar koop- en huurwoningen (zowel sociale huur als vrijesectorhuurwoningen). Evenals hiervoor kunnen de verschillen worden verklaard door verschillen in huishoudensontwikkeling naar doelgroepen tussen de gemeenten in de marktregio.

Conclusies: De Zanderij kan inspelen op een kwalitatieve behoefte als het voorziet in een gedifferentieerd programma, met appartementen en grondgebonden in alle segmenten

Op basis van de sterke groei van de kwantitatieve woningbehoefte en de indicatieve vraagontwikkeling volgens het doorstroommodel verwachten we dat plan De Zanderij met een gedifferentieerd programma kan inspelen op een kwalitatieve behoefte. Een mix van diverse woningtypen, zowel grondgebonden als appartementen in het koop- en huursegment lijkt daarbij kansrijk. Met kwalitatief hoogwaardige en ruime gezinswoningen kunt u gezinnen vanuit de gemeente Haarlemmermeer verleiden om te kiezen voor Hillegom. Met een mix van appartementen en levensloopbestendige woningen (liefst nabij de kern van Hillegom nabij voorzieningen) kunt u voorzien in de vraag van groeiende doelgroepen in Hillegom en Lisse.

4 Tot slot

Op basis van de beschikbare informatie constateren wij dat er in de marktregio de komende 10 jaar sprake is van sterke huishoudensgroei. Daardoor lijkt er voldoende kwantitatieve additionele behoefte voor de ontwikkeling van plan De Zanderij. Daarnaast verwachten we dat plan De Zanderij met een gedifferentieerd programma met diverse woningtypen in zowel het koop- als huursegment kan voorzien in een kwalitatieve behoefte.

We kunnen in dit stadium echter nog niet exact aangeven hoe groot de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is. Daarvoor is actueel inzicht in de (harde) plancapaciteit in de gemeenten Hillegom, Lisse en Haarlemmermeer essentieel.

Op basis van de huidige inzichten zien we in ieder geval voldoende kansen voor een meer uitvoerige behoefteonderbouwing, indien u daar behoefte aan heeft.

Graag spreken we binnenkort met u over dit advies en eventuele vervolgstappen.

Heeft u naar aanleiding hiervan vragen en/of opmerkingen? Bel of mail gerust: 026-751 41 00 of j.matthijsse@stec.nl.

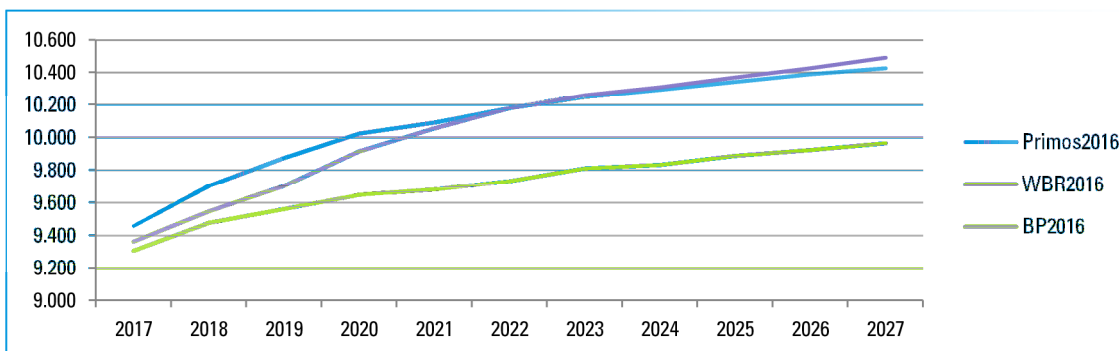
Hartelijke groeten,

Jorn Matthijsse & Twan Thissen

Bijlage: Kwantitatieve en kwalitatieve vraagontwikkeling marktregio

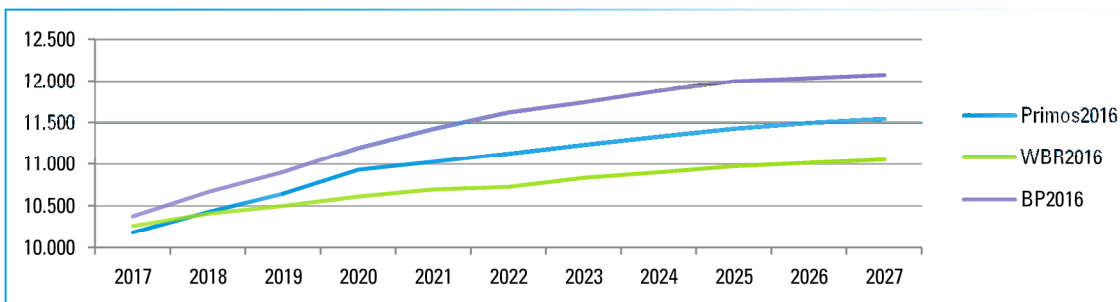
Uit onderstaande figuren blijkt de huishoudensontwikkeling in de gemeenten Lisse en Hillegom in periode 2017-2027 volgens diverse prognoses. Op basis van deze figuren concluderen we dat Primos2016 een goede indicatie geeft van de huishoudensontwikkeling.

Figuur 5: huishoudensontwikkeling gemeente Hillegom 2017-2027



Bron: ABF Research, Primos2016, WBR2016, BP2016, bewerking Stec Groep (2017).

Figuur 6: huishoudensontwikkeling gemeente Lisse 2017-2027

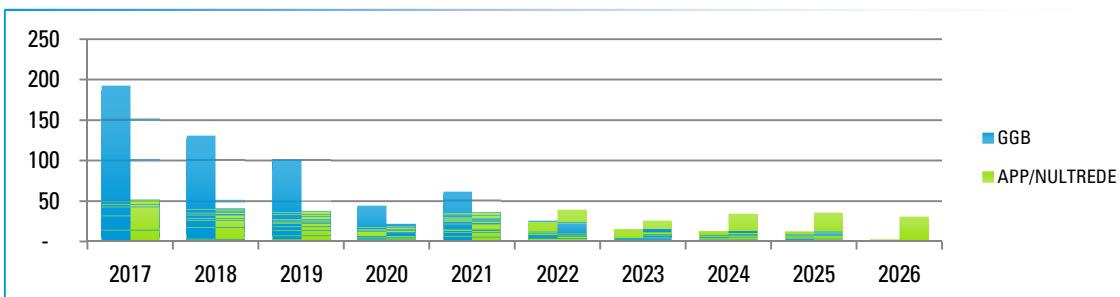


Bron: ABF Research, Primos2016, WBR2016, BP2016, bewerking Stec Groep (2017).

Doorstroommodel: ontwikkeling kwalitatieve woningvraag

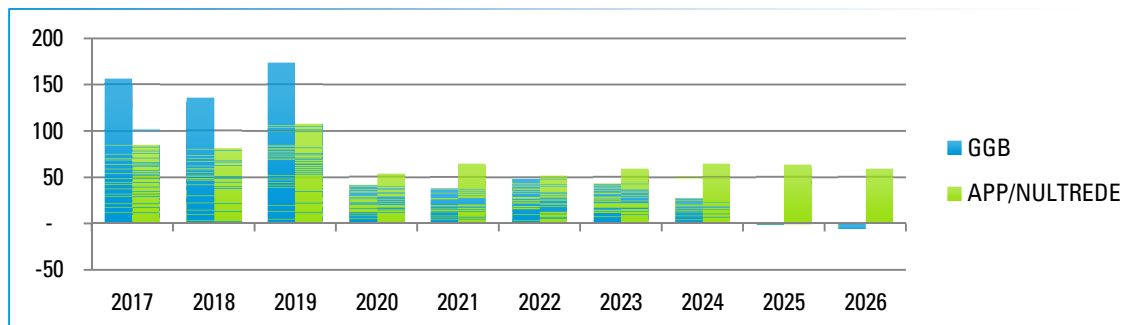
In de figuren hierna tonen we de indicatieve vraagontwikkeling naar woningtype in de marktregio.

Figuur 7: indicatie vraagontwikkeling naar woningtype gemeente Hillegom



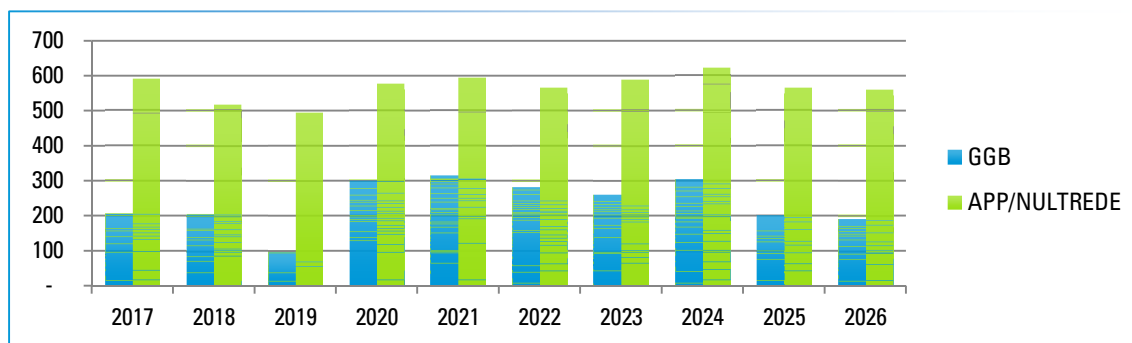
Bron: Stec Groep (2017) op basis van WoOn2015, Syswov (2016) en Primos2016.

Figuur 8: indicatie vraagontwikkeling naar woningtype gemeente Lisse



Bron: Stec Groep (2017) op basis van WoOn2015, Syswov (2016) en Primos2016.

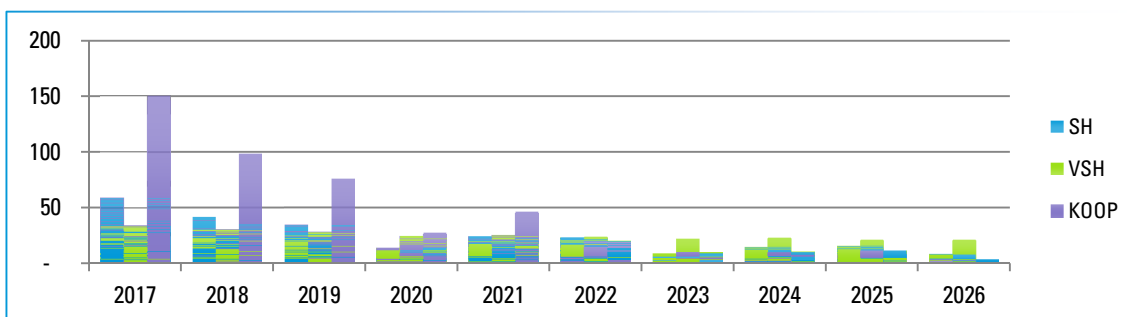
Figuur 9: indicatie vraagontwikkeling naar woningtype gemeente Haarlemmermeer



Bron: Stec Groep (2017) op basis van WoOn2015, Syswov (2016) en Primos2016.

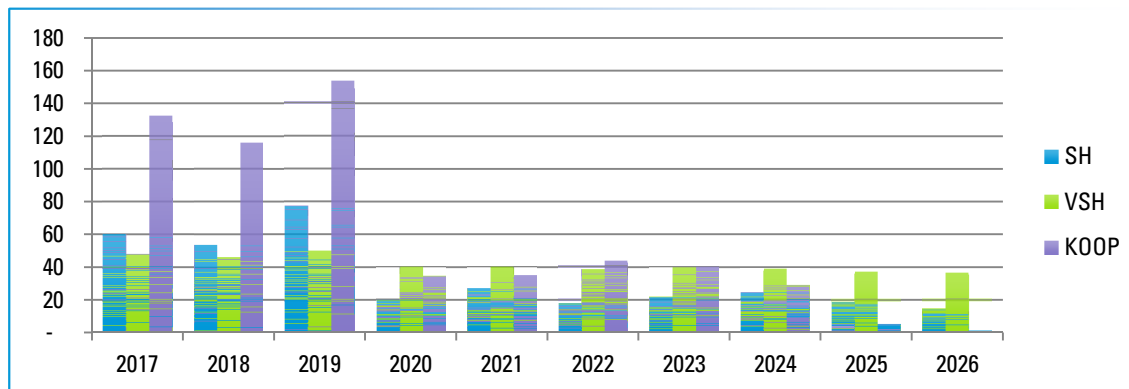
In de figuren hierna tonen we de indicatieve vraagontwikkeling naar eigendomssituatie in de marktregio.

Figuur 10: indicatie vraagontwikkeling naar eigendom gemeente Hillegom



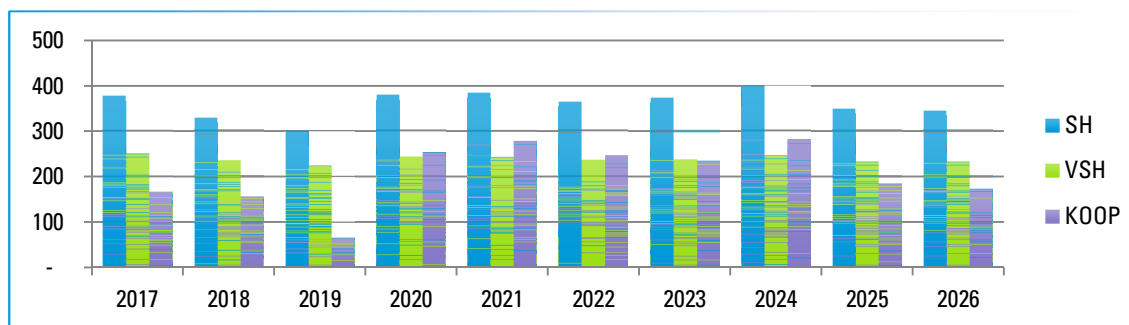
Bron: Stec Groep (2017) op basis van WoOn2015, Syswov (2016) en Primos2016.

Figuur 11: indicatie vraagontwikkeling naar eigendom gemeente Lisse



Bron: Stec Groep (2017) op basis van WoOn2015, Syswov (2016) en Primos2016.

Figuur 12: indicatie vraagontwikkeling naar eigendom gemeente Haarlemmermeer



Bron: Stec Groep (2017) op basis van WoOn2015, Syswov (2016) en Primos2016.

WERKING DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een dynamisch model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model start met een situatieschets van de verdeling van huishoudensdoelgroepen over de woningvoorraad. Vervolgens simuleert het model jaarlijks verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen uit de WoON2015-enquête. Zo ontstaat een vraag-/aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

INTERPRETATIE

Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Daarnaast zorgt vergrijzing in veel gemeentes voor een relatief grote opgave van appartementen/nultredenwoningen. Dit betekent niet per definitie dat alleen appartementen moeten worden gebouwd. Het kan ook gaan om levensloopbestendige grondgebonden woningen: met brede deurposten, liften, zonder drempels en met de mogelijkheid tot het toevoegen van een slaapkamer op de begane grond. Ook kan het levensloopbestendig maken van een deel van de bestaande grondgebonden woningvoorraad mogelijk uitkomst bieden.

Quick scan ecologie

Zanderij te Hillegom

2 augustus 2017



Samenvatting

Voor de zanderij te Hillegom wordt een ontwikkeling voorbereid. Momenteel is het gebied in agrarisch beheer, de opzet is het gebied te ontwikkelen tot een woonwijk. Onderdeel van de voorbereiding is een onderzoek naar de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten, en analyse van de mogelijke effect op die soorten als gevolg van de werkzaamheden.

Uit de resultaten van de quick scan ecologie van 21 juli 2017 is gebleken dat binnen het plangebied geen strikt beschermde soorten worden verwacht. Wel zijn voor de woningen en de grote tuin beschermde soorten niet uitgesloten. Het gaat om vleermuizen en in mindere mate huismus en gierzwaluw die verwacht worden.

Dat betekent dat bij het ontwerp rekening moet worden gehouden met het potentieel voorkomen van beschermde soorten juist buiten het plangebied.

Als gevolg van de ontwikkelingen zal een toename van de stikstofdepositie ontstaan. Met behulp van Aerius zal berekend moeten worden of de normen worden overschreden en of een melding c.q. een vergunning nodig is.

Inhoud

- 2 - Inleiding**
- 3 - Beschrijving gebied**
- 4 - Waarnemingen**
- 7 - Analyse**
- 9 - Advies & Bronnen**

Colofon

Opdrachtgever	Kennemerland beheer BV
Projectnummer	17.122
Datum	2 augustus 2017
Auteur	P.J.H. van der Linden
Gecontroleerd	N. Hemmers
Status	definitief

*Els & Linde B.V.
Spechtstraat 59
1223 NX Hilversum
mob 06 - 27564247
e-mail vanderlinden@elsenlinde.nl*

Inleiding

Voor de zanderij te Hillegom wordt een ontwikkeling voorbereid. Momenteel is het gebied in agrarisch beheer, de opzet is het gebied te ontwikkelen tot een woonwijk. Onderdeel van de voorbereiding is een onderzoek naar de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten, en analyse van de mogelijke effect op die soorten als gevolg van de werkzaamheden. Hiervoor is een oriënterend onderzoek uitgevoerd door Els & Linde. Voorliggend rapport geeft een beschrijving van dat onderzoek naar effecten op natuurwaarden.

Om een goed oordeel te geven over de potentieel aanwezige beschermde planten en dieren, is op 21 juli 2017 door een ecooloog van bureau Els & Linde een bezoek gebracht aan de planlocatie. Ter plekke is beoordeeld of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn, die schade kunnen ondervinden van de geplande ontwikkelingen. Daarbij wordt gezocht naar sporen van dieren en wordt op basis van begroeiing en opbouw van het landschap geschat of er beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. De effecten worden beoordeeld als gevolg van de veranderde omgeving en het veranderde gebruik.

Verder wordt geanalyseerd of de werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de veranderingen te bereiken een effect veroorzaken. In het kader van de PAS zal tevens een berekening worden gemaakt van de depositie van stikstofverbindingen. De berekening wordt gemaakt zodra de bouwopgave – in concept – is vastgesteld

Ligging van het perceel



H02 Planomgeving: locatie, omgeving en beschermde natuurgebieden



Ligging van de Natura 2000-gebieden.



Ligging van de Natuurnetwerk Nederland.

De onderzoekslocatie bestaat uit een agrarisch gebied dat overwegend voor de teelt van bollen wordt gebruikt. Een klein deel van de polder wordt gebruikt voor wonen en in het zuiden ligt een vrij groot perceel dat als tuin is bestemd. Deze percelen vallen buiten de ontwikkeling. Voor de ecologische beoordeling zijn de particuliere tuinen niet betreden, op die plekken is waar mogelijk vanaf de openbare weg de potentieel aanwezige soorten geschat. Naast het onderzoeksgebied – aan de oostzijde – ligt een sportpark met windsingels.

Het Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid ligt op 1.600 meter afstand van het plan-gebied. Gebieden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) liggen op 480 meter afstand van de planlocatie.

Natura 2000

Via de Natura 2000 zijn gebieden beschermd van internationaal belang. Voor deze gebieden zijn doelstellingen geformuleerd voor het behoud van habitats en planten en dieren. Deze Natura 2000 gebieden zijn ook beschermd tegen invloeden van buiten, zoals stikstofdepositie en grondwaterstromen. Voor functie waardoor de depositie van stikstofverbindingen toeneemt is een berekening noodzakelijk van de effecten. Een berekening van de depositie is noodzakelijk. Vanwege de grote afstand tussen Natura 2000 gebieden en het perceel en de aard van de werkzaamheden kan een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland

Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt het Natuurnetwerk van Nederland. Het Natuurnetwerk Nederland wordt via de ruimtelijke verordening beschermd

H03 Waarnemingen: veldgegevens en gegevens uit de literatuur



Werkwijze

Het onderzoek is uitgevoerd als een quick scan ecologie. Voor zo'n onderzoek wordt door een ecooloog beoordeeld of er een kans is op aanwezigheid van beschermde soorten. Daarbij wordt gelet op de structuur van de omgeving, aanwezige habitats en landschapselementen. Tevens wordt gezocht naar sporen van beschermde soorten. Een quick scan is tevens bedoeld als afbakening van een eventueel afdoend onderzoek.

De quick scan bestaat uit de volgende activiteiten:

- Een literatuur/bronnenonderzoek met betrekking tot de potentieel aanwezige beschermde soorten binnen de planlocatie.
- Een veldbezoek waarbij de locaties worden beoordeeld op habitatgeschiktheid voor beschermde soorten. Hierbij worden bijvoorbeeld de te kappen bomen beoordeeld op geschiktheid voor vleermuizen en jaarrond beschermde nesten.
- Voor de aangetroffen strikt beschermde soorten wordt, door een beschrijving van de ecologische functionaliteit van het gebied (foerageergebied, migratieroute, voortplantingsgebied of winterverblijf, enz.), aangegeven hoe het gebied door iedere soort wordt gebruikt.
- Een schatting van de impact van de werkzaamheden op de (potentieel) aanwezige beschermde soorten.
- Een effectbeoordeling gericht op (eventueel) nabij gelegen beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk en Weidevogelleefgebied).

Om een goed oordeel te kunnen geven is op 21 juli 2017 door een ecooloog een bezoek gebracht aan de planlocaties. Tijdens het veldbezoek is onderzocht of er in potentie beschermde planten en dieren aanwezig zijn binnen de planlocaties. Daarvoor is gezocht naar sporen en andere aanwijzingen van planten en dieren. Op basis van de aanwezige herkenbare begroeiing en habitats, is beoordeeld of er leefgebieden aanwezig zijn voor beschermde soorten. Aanvullend is een bureaustudie uitgevoerd naar de potentieel voorkomende planten en dieren in de directe omgeving van de planlocaties. Hierbij is een bronnenonderzoek uitgevoerd, waarbij de verschillende relevante en actuele informatiebronnen zijn geraadpleegd.

Bij de analyse van de effecten is gelet op de effecten veroorzaakt door de veranderde omgeving en het veranderde gebruik. Daarnaast zijn de effecten bepaald die veroorzaakt worden door de ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij is naast de planlocaties sec. gelet op de directe omgeving en de effecten op soorten in de omgeving. In de voorliggende notitie worden de resultaten van de quick scan ecologie besproken.

Waarnemingen

In onderstaande paragrafen worden de soortengroepen beschreven die binnen de planlocaties en de directe omgeving zijn aangetroffen of te verwachten. Tijdens het



veldbezoek van 21 juli 2017 is onderzocht of er in potentie beschermde planten en dieren aanwezig zijn binnen de planlocaties.

Bronnenonderzoek

Voor het onderzoek naar potentieel aanwezige beschermde soorten zijn de beschikbare regionale en landelijke verspreidingsatlassen en enkele digitale bronnen geraadpleegd. Langs het spoor zijn waarnemingen van de gewone dwergvleermuis en de rosse vleermuis, de soorten zoeken in gebouwen resp. bomen een verblijfplaats. Langs het spoor en langs de Wilhelminalaan zijn een paar huismussen gemeld. Bij het station is een waarneming gedaan van de gierzwaluw. Aan de overzijde van het spoor zijn rugstreeppadden bekend.

Vegetatie en planten

Het grootste deel van het plangebied is begroeid met agrarische gewassen, voornamelijk bloembollen. Ook de tuinen van de verschillende woningen zijn begroeid met cultivars. Uitzondering is de aan het plangebied grenzende grote tuin in het zuidwesten dat is begroeid met bos, waarbij uit de luchtfoto blijkt dat er centraal een open gebied is in dat parkbos. Het was niet mogelijk het parkbos in het kader van de oriëntatie te betreden.

De verschillende sloten en vaarten hebben een natuurlijke begroeiing. Deels is dat een smalle strook moerasbos (de vaart langs de Wilhelminalaan) en deels met een goed ontwikkelde watervegetatie (langs de 2^e Loosterweg).

Tijdens het oriënterend onderzoek zijn binnen de planlocatie geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Beschermde plantensoorten zijn binnen de planlocatie ook niet te verwachten. De natuurlijke begroeiing langs de randen van het gebied geeft een goede kans tot integratie van natuurlijke vegetaties binnen de plannen.

Zoogdieren

Juridisch zwaarder beschermde soorten

Vleermuizen zijn de belangrijkste groep strikt beschermde dieren die verwacht kunnen worden. Vleermuizen kunnen schade ondervinden van de ruimtelijke ontwikkelingen en kunnen hierdoor een belemmering zijn. De planlocaties en de directe omgeving zijn daarom nauwkeurig onderzocht op de aanwezigheid van potentieel geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen, evenals essentiële vliegroutes en foerageergebieden.

Verblijfplaatsen

Vleermuizen zijn in twee groepen te verdelen; enerzijds de soorten die in gebouwen een verblijfplaats hebben en anderzijds de soorten die in bomen een verblijfplaats hebben. De kraamkolonie van de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) en de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) komen – voor zover bekend - alleen in gebouwen voor. Ze wonen in de spouwmuur, achter betimmering, onder daklijsten en



dakpannen. De vaste verblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) en de watervleermuis (*Myotis daubentonii*) kunnen zowel in spleten en gaten in bomen, als in gebouwen voorkomen. Ze kiezen in de regel gebieden met een groot aanbod aan geschikte holten op een klein oppervlak.

Het woningen langs de Zanderijpolder zijn steekproefgewijs onderzocht op het voorkomen van geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Tijdens het ecologisch onderzoek is geconcludeerd dat in verschillende woningen geschikte in- en uitvliegopeningen voor vleermuizen aanwezig zijn. De aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied – en dan vooral langs de randen – is daarmee niet uit te sluiten. Het is onbekend of boombewonende vleermuizen (watervleermuis, rosse vleermuis) binnen de omgeving een verblijfplaats hebben (dat kan voor de sportvelden of in de grote tuin niet op voorhand worden uitgesloten).

Potentiële vliegroutes en foerageergebieden

De grote tuin en de sportvelden kunnen een jachtgebied voor vleermuizen vormen. Het is niet duidelijk in hoeverre er sprake kan zijn van een essentieel jachtgebied.

Laag beschermde zoogdieren

Binnen de planlocatie is er kans op algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren, zoals egel, spitsmuizen en muizen.

Vogels

Jaarrond beschermd nest

Tijdens het ecologisch onderzoek is gezocht naar aanwijzingen voor het voorkomen van vogels met een vaste verblijfplaats binnen het plangebied. Gekeken is naar potentieel geschikte nestplekken voor vogels met een jaarrond beschermd nest. Er zijn een paar waarnemingen van huismus en gierzwaluw. Onduidelijk is of er sprake is van een waarnemerseffect of dat de soorten echt weinig voorkomen. Voor de woningen langs het spoor zijn huismus en in mindere mate gierzwaluw niet op voorhand uit te sluiten.

Algemene broedvogels

Rondom het de polder zijn geen algemene vogels waargenomen. Echter voor het sportpark en de watergangen moet als uitgangspunt worden genomen dat tijdens het broedseizoen hier verschillende algemene soorten broeden.

Herpetofauna en vissen

De watergangen zijn over het algemeen breed en diep. In zulke watergangen komen weinig amfibieën voor. De ringslang is niet bekend uit de wijde omgeving. Voor de rugstreeppad is de aanwezigheid niet bekend. Van de soort is het verspreidingsbeeld goed bekend. De kans op beschermde amfibieën of reptielen lijkt erg klein. Ongetwijfeld zijn in de verschillende vaarten vissen aanwezig, de kans op een



beschermde soort is echter uiterst onwaarschijnlijk. Binnen het plangebied is namelijk het habitat van de beschermde vissen afwezig.

Overige soorten

Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde bijzondere insecten of overige soorten te verwachten binnen de planlocaties. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; de planlocatie voldoet hier niet aan. De aanwezigheid van beschermde overige soorten worden daarom uitgesloten binnen de planlocaties.

Zorgbeginsel Wet natuurbescherming

In de nieuwe Wet natuurbescherming is het zorgbeginsel aangescherpt. Bij het bouwbesluit dient te worden afgewogen wat de effecten zijn op soorten die vallen onder het zorgbeginsel. Voorafgaande en tijdens de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de soorten die vallen onder het zorgbeginsel van de Wet natuurbescherming.

Aangetroffen dieren die niet uit zich zelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen – onder begeleiding van een ecoloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels e.d. dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten het werkterrein intact te worden gelaten.

H05 Analyse: beoordeling van de effecten op de natuurwaarden



Bij de analyse wordt gelet op de effecten als gevolg van het veranderde gebruik en de veranderde inrichting. Daarnaast wordt gelet op de effecten als gevolg van de werkzaamheden om de veranderingen te bereiken. Voor zover planlocaties binnen het Natuurnetwerk Nederland, het weidevogelleefgebied, Natura 2000 of andere beschermde natuurgebieden liggen, worden de effecten op deze beschermde natuurgebieden getoetst. Voor de Natura 2000 gebieden is de externe werking eveneens van belang; de belangrijkste externe effecten worden veroorzaakt door toename van depositie, geluid en licht. Daarnaast kunnen veranderde grondwaterstromen een effect veroorzaken.

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming kent een afdeling voor soortbescherming en een afdeling voor gebiedsbescherming. Binnen de gebiedsbescherming is de PAS (de programmatische aanpak stikstof) een integraal onderdeel. Binnen de PAS zijn maatregelen opgenomen om de stikstofdepositie te reduceren. Een onderdeel is dat voor alle bronnen een berekening moet worden uitgevoerd van de stikstofdepositie. Dit wordt met het voorgeschreven instrument Aerius berekent. Bij een depositie tussen 0.05 en 1,0 mol stikstof is er een meldingsplicht. Als er minder dan een 0.05 mol wordt veroorzaakt en er nog ontwikkelingsruimte is in het Natura 2000 gebied is er geen melding nodig. Is er geen ontwikkelingsruimte of wordt er een hoge depositie veroorzaakt dan is er vergunningplicht. Met de Aerius kan worden aangetoond dat er geen hoge depositie is. De soortbescherming binnen de Wet natuurbescherming richt zich op de internationale afspraken, en geeft een uitbreiding van de beschermde soorten door aan de rode lijst (bedreigd en ernstig bedreigd) een beschermd status te koppelen. Binnen de bebouwde kom is de belangrijkste wijziging in de beschermde soorten het vervallen van de bescherming op muurplanten en orchideeën.

Beschermde soorten

Uit de resultaten van de quick scan ecologie van 21 juli 2017 is gebleken dat binnen het plangebied geen strikt beschermde soorten worden verwacht. In de aangrenzende percelen – de woningen en de grote bostuin – zijn beschermde soorten niet uit te sluiten. Het gaat om vleermuizen en in mindere mate huismus en gierzwaluw die verwacht worden. Dat betekent dat als er ontwikkelingen plaatsvinden bij de bestaande woningen of de grote tuin er effecten kunnen ontstaan.

Effecten kunnen eenvoudig worden voorkomen door de tuinen van de nieuwbouw zo te positioneren dat een groenstrook tussen de bostuin en de woningen aan de noordrand van de polder ontstaat. Ook langs de sportvelden is dat een goede mogelijkheid.

Bovenwettelijke taken

De ecologische structuur van het gebied kan vrij eenvoudig worden versterkt door gerichte maatregelen. Zo kan er gebruik gemaakt worden van de vaarten in het gebied om jachtgebieden voor vleermuizen te ontwikkelen. Ook verblijfplaatsen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen kunnen eenvoudig – lees met weinig meerkosten – worden vormgegeven in de nieuwbouw.



Wij adviseren u graag over de vele mogelijkheden die er zijn voor natuurwaarden binnen een nieuwbouwwijk.

Zorgbeginsel

Binnen het gebied zijn enkele soorten te verwachten waarmee rekening moet worden gehouden. Aangetroffen dieren die niet uit zich zelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen – onder begeleiding van een ecooloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels e.d. dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten het werkterrein intact te worden gelaten.

Natura 2000

Het beschermde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ongeveer 1.600 meter van de planlocatie. Van de ruimtelijke ontwikkelingen wordt een toename van de stikstofdepositie verwacht. Een berekening van de depositie is noodzakelijk. Die berekening kan in twee stappen worden uitgevoerd: in een eerste stap wordt onderzocht wat op basis van de PAS – de wetgeving op het gebied van stikstofdepositie – mogelijk is. De uitkomsten worden geëvalueerd en bepalen mede de aard en de omvang van het bouwvolume. Nadat deze is vastgesteld wordt de definitieve berekening gemaakt. Andere aantastingen van kwalificerende habitats of soorten in het Natura 2000-gebied door de ruimtelijke ontwikkelingen, kunnen worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland

De gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland liggen op vrij grote afstand van de planlocaties. Gelet op de afstand, aard en de omvang van het voornemen, wordt geen effect verwacht.

H06 Conclusie, advies en gebruikte bronnen

Voor de zanderij te Hillegom wordt een ontwikkeling voorbereid. Momenteel is het gebied in agrarisch beheer, de opzet is het gebied te ontwikkelen tot een woonwijk. Onderdeel van de voorbereiding is een onderzoek naar de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten, en analyse van de mogelijke effect op die soorten als gevolg van de werkzaamheden.

Hiervoor is een oriënterend onderzoek uitgevoerd door Els & Linde. Voorliggend rapport geeft een beschrijving van dat onderzoek naar effecten op natuurwaarden.

Beschermde soorten

Uit de resultaten van de quick scan ecologie van 21 juli 2017 is gebleken dat binnen het plangebied geen strikt beschermde soorten worden verwacht. Juist buiten het plangebied – met name voor de woningen en de grote tuin – zijn beschermde soorten niet uit te sluiten. Het gaat om vleermuizen en in mindere mate huismus en gierzwaluw die verwacht worden. Dat betekent dat bij de ontwikkelingen hiermee rekening moet worden gehouden.

Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland

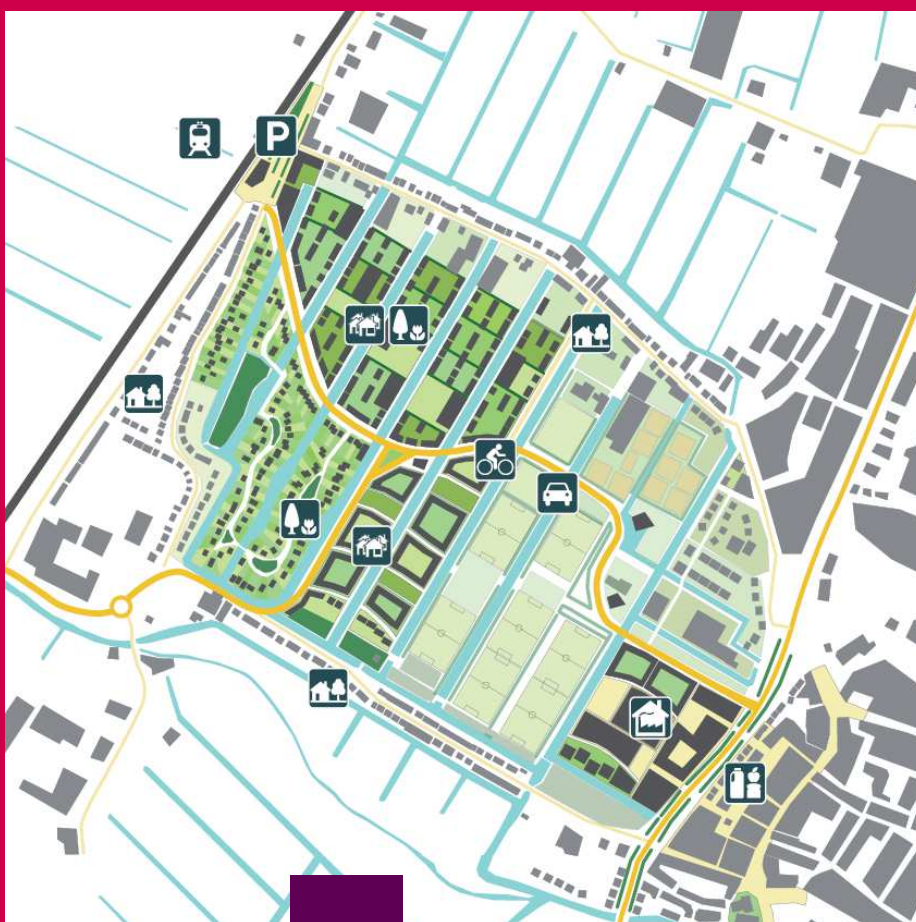
Als gevolg van de ontwikkelingen zal een toename van de stikstofdepositie ontstaan. Met behulp van Aerius zal berekend moeten worden of de normen worden overschrijden en of een melding c.q. een vergunning nodig is.

- Dietz, Chr., O. von Helversen & D. Nill (2012) Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika. Triton Natuur
- Kapteyn, K. (1995) Vleermuizen in het landschap. Schuyt & co, Haarlem.
- Simon, M., S. Hüttenbügel & J. Smit-Viergutz (2004) Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. Bundesamt für Naturschutz, Bonn.

- provinciezuidholland.nl
- waarneming.nl

Kennemerland Beheer BV
Rapportage

Verkeersanalyse De Zanderij Hillegom



Omdat we ons verplaatsen

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Kennemerland Beheer BV
Rapportage

Verkeersanalyse De Zanderij Hillegom

Datum
Kenmerk
Eerste versie

14 april 2017
KLB001/Btm/0007.02

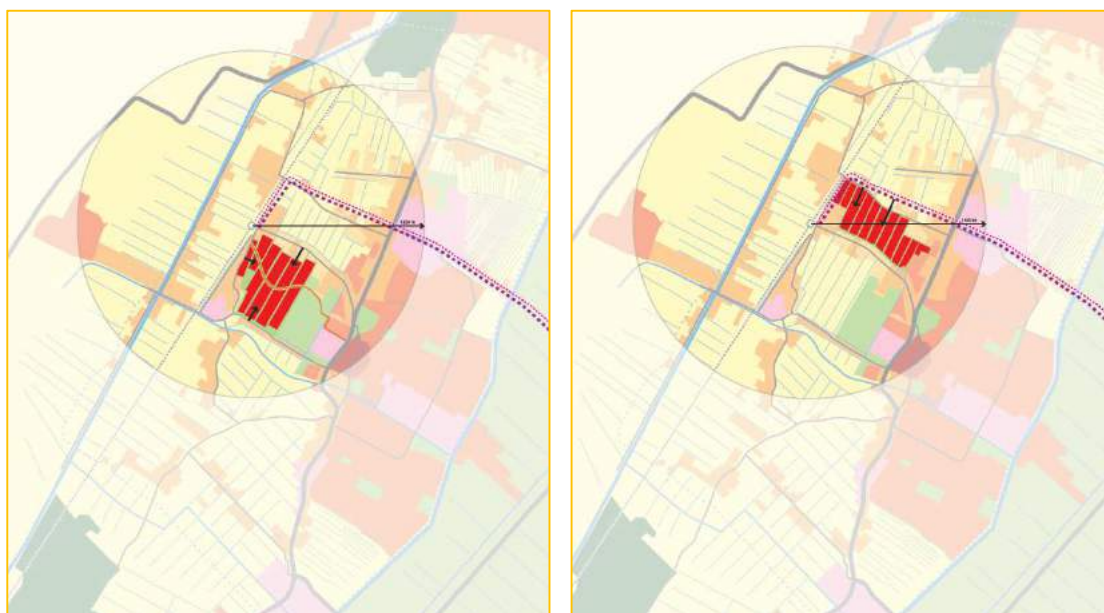
Inhoud	Pagina
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Werkzaamheden	2
2 Huidige situatie en knelpunten	3
2.1 De wegenstructuur	3
2.2 Lintbebouwingen	4
2.3 P+R bij station Hillegom	6
3 Uitgangspunten modelberekeningen	7
3.1 Netwerk en vulling van De Zanderij	7
3.2 Verkeersgeneratie van de nieuwe woonwijk	8
3.3 Drie nieuwe aansluitingen	9
4 Verkeerseffecten	10
4.1 Modelberekeningen	10
4.2 Verkeer op de Wilhelminalaan	13
4.3 Effect van aanvullende maatregelen	14
5 Kruispunten	17
5.1 Kruispunt 2 ^e Loosterweg – De Zanderij	18
5.2 Kruispunt Wilhelminalaan – De Zanderij	18
5.3 Kruispunt Van Den Endelaan – N208	19
5.4 Eenrichtingsverkeer Wilhelminalaan	19
6 Conclusie	22
Bijlage 1 Modelplots per scenario	1
Bijlage 2 Kruispuntstromen in 2030	1

1

Inleiding

1.1 Aanleiding

In de structuurvisie van de gemeente Hillegom uit 2009 is de ambitie uitgesproken om te groeien naar 23.000 inwoners. Om die groei te bewerkstelligen zijn nieuwe woningen nodig. In dezelfde structuurvisie zijn een aantal mogelijke locaties genoemd om deze woningbouw te realiseren (zie figuur 1.1). De gemeente heeft in eerste instantie gekozen voor het gebied bij de Pastoorslaan. Een alternatief hierop is De Zanderij. De Zanderij is een gebied wat nu in gebruik is voor bollenteelt en gelegen is tussen de Stationsweg, Wilhelminalaan en de 2^e Loosterweg. Het gebied ligt centraal tussen het station en de dorpskern van Hillegom. De Zanderij heeft daardoor mogelijk positieve effecten op de routing van het verkeer in Hillegom. In dit rapport zijn deze effecten onderzocht.



figuur 1.1: uitbreidingslocaties De Zanderij (links) en Pastoorslaan (rechts) uit de structuurvisie 2009

1.2 Werkzaamheden

De werkzaamheden voor het in beeld brengen van de verkeerskundige effect van een nieuwe woonwijk in de 'Zanderij' zijn opgesplitst in 3 stappen:

1. beschrijving van huidige situatie;
2. verkeersintensiteiten bij realisatie De Zanderij;
3. kruispuntvormen van nieuwe aansluitingen.

Onderstaand worden de verschillende stappen kort toegelicht.

Stap 1: beschrijving van huidige situatie

De huidige situatie met betrekking tot de wegenstructuur en wegen van Hillegom is kort beschreven. Hierin wordt antwoord gegeven op vragen als: Hoe is Hillegom verbonden met de regio? Hoe is de inrichting van de Wilhelminalaan en de Stationsweg in de huidige situatie?

Stap 2: verkeersintensiteiten bij realisatie De Zanderij

De toekomstige verkeersintensiteiten zijn inzichtelijk gemaakt met het regionale verkeersmodel, het RVMK Holland Rijnland versie 3.1. Met het verkeersmodel is de verkeersgeneratie van de nieuwe woonwijk bepaald en de oriëntatie van het verkeer in beeld gebracht. De uitgangspunten van de nieuwe woonwijk met betrekking tot de ontsluitingswegen en het woningaanbod zijn afgeleid van de kansenkaart van De Zanderij.

Stap 3: kruispuntvorm nieuwe aansluitingen

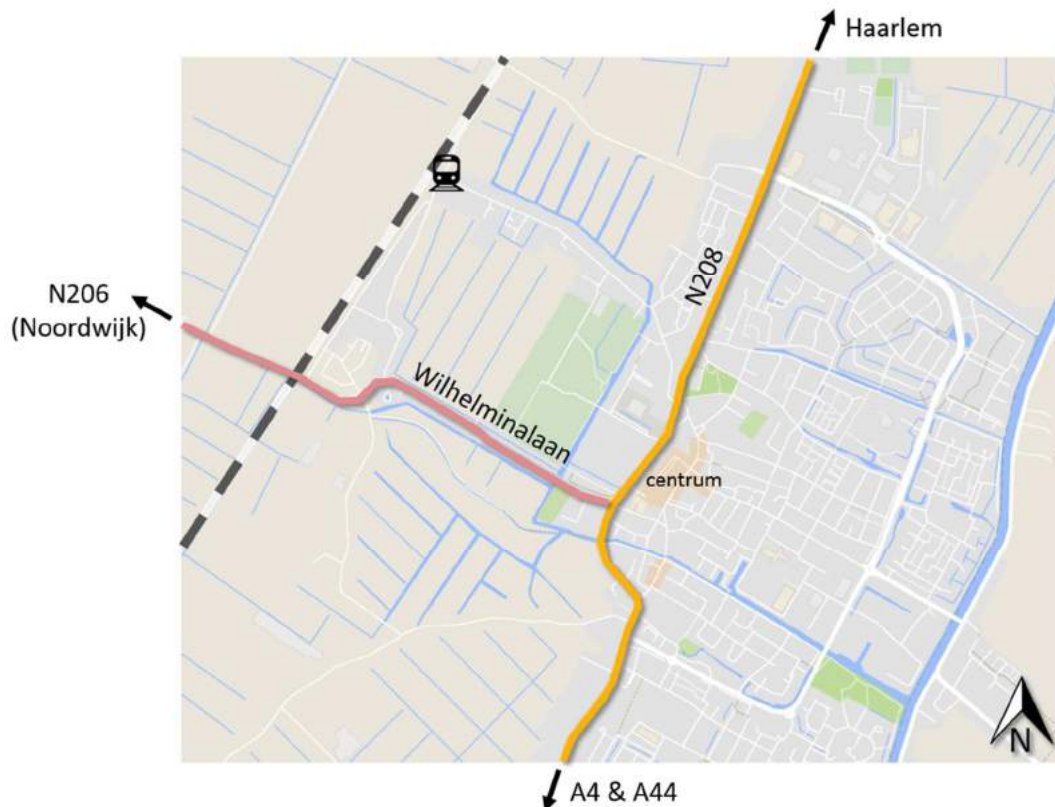
Met behulp van het verkeersmodel zijn ook de kruispuntstromen op de ontsluitingen van De Zanderij bepaald. Op basis van de kruispuntstromen in 2030 is vervolgens een indicatieve kruispuntvorm bepaald en doorgerekend. De kruispuntberekening is uitgevoerd met een kruispuntanalysetool (OmniX of VISSIM) voor één scenario voor de ochtend- en avondspits.

2

Huidige situatie en knelpunten

2.1 De wegenstructuur

Van noord naar zuid loopt de N208 door Hillegom en is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. De weg leidt in noordelijke richting uiteindelijk naar Haarlem, en in zuidelijke richting naar de A4 en de A44. Aan de westkant verbindt de Wilhelminalaan (N442) Hillegom met de N206 (richting Noordwijk en Noordwijkerhout). Het grootste deel van de woningen en het centrum in Hillegom ligt ten oosten van de N208. Het station daarentegen ligt op enige afstand buiten de kern.



figuur 2.1: hoofdontsluitingsstructuur van Hillegom

2.2 Lintbebouwingen

Het plangebied van De Zanderij is omsloten door de Stationsweg, de 2^e Loosterweg, de Wilhelminalaan en het sportpark. De omliggende wegen zijn lintbebouwingen (straten met langgerekte en aaneengesloten bebouwing aan één of beide zijden).

Stationsweg

Ten noorden van het plangebied is de Stationsweg gelegen. De weg is een belangrijke fietsroute vanuit Hillegom naar het treinstation. Over de gehele lengte van de Stationsweg bevinden zich aan weerszijden woningen, en parkeren vindt deels plaats op de rijbaan. Er ligt klinkerverharding en fietsers en auto's delen dezelfde ruimte.

In een eerder onderzoek uit 2013 (met kenmerk HLG022/Jgr/0082) is reeds geconcludeerd dat de functie en het gebruik van de Stationsweg niet overeenkomen. De Stationsweg is vanuit de Duurzaam Veilig wegcategorisering een erftoegangsweg (bibeko), dat betekent dat de straat een verblijfsfunctie heeft en geen verkeersfunctie. De Stationsweg wordt echter ook door verkeer van en naar het station gebruikt, dit past niet bij de verblijfsfunctie van de straat.



figuur 2.2: inrichting van de Stationsweg (bron: Cyclomedia, opname 28-11-2016)

Wilhelminalaan

Ten zuiden van het plangebied is de Wilhelminalaan (N442) gelegen. Figuur 2.3 geeft de inrichting van de Wilhelminalaan weer, met aan weerszijden woningen. Parkeren vindt deels plaats op eigen terrein middels haaksparkeren, en deels langs de rijbaan middels parkeervakken. De snelheidslimiet is 50 km/u en aan weerszijden is een fietsstrook aanwezig.

De weg is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg (bibeko), maar biedt toegang tot particuliere percelen en de parkeervakken langs de rijbaan. In de ideale inrichting¹ van een GOW bibeko zijn er geen erfaansluitingen of parkeervoorzieningen aanwezig en is er een vrijliggend fietspad. Een minimale inrichting van een GOW bibeko heeft echter wel fietsstroken, parkeervakken langs de rijbaan en erfaansluitingen. Echter, de combinatie van fietsstroken en haaks of onder 45°/60° parkeren is niet veilig bij 50 km/u. In dat soort situaties wordt een vrijliggend fietspad aanbevolen, maar daar is in dit geval geen ruimte voor in het dwarsprofiel.



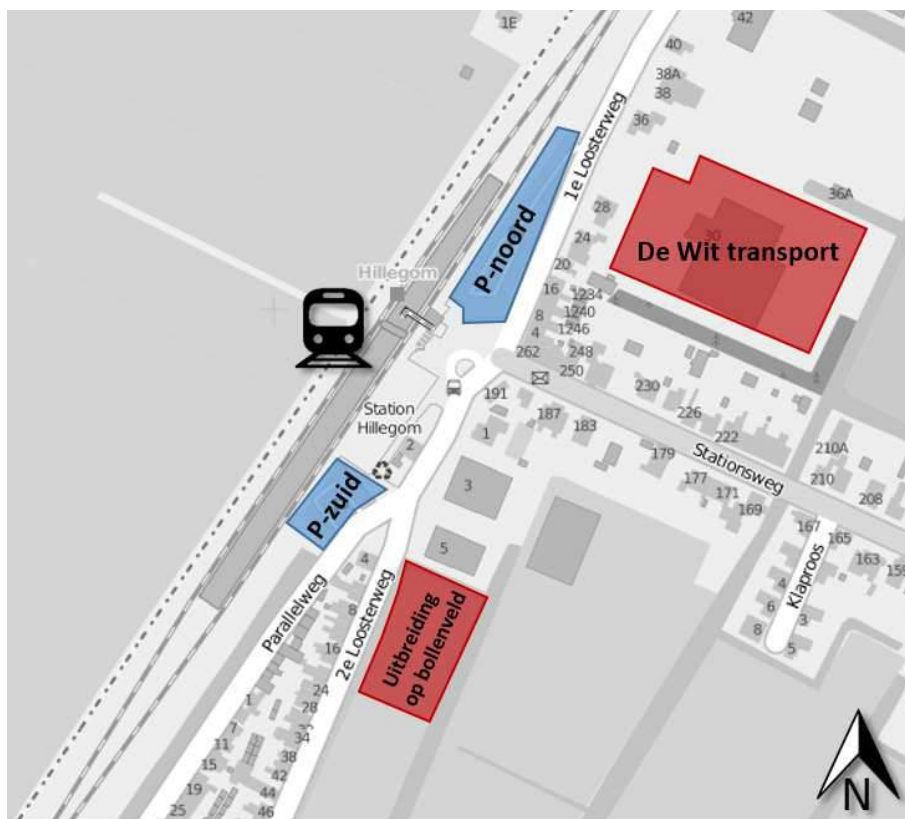
figuur 2.3: inrichting van de Wilhelminalaan (bron: Cyclomedia, opname 28-11-2016)

¹ bron: ASVV 2012, Basiskennmerken wegontwerp GOW Binnen de bebouwde kom

2.3 P+R bij station Hillegom

In een onderzoek uit 2013 naar de stationsomgeving Hillegom (met kenmerk HLG022/Jgr/0082) wordt gesteld dat er grote parkeerbehoefte is rond het station. Een aantal jaren terug is de parkeercapaciteit reeds uitgebreid door aan de zuidkant een parkeerterrein aan te leggen (zie figuur 2.4). In het onderzoek wordt echter ook gesteld dat ondanks de uitbreiding de parkeerdruk laat zien dat de capaciteit nog steeds onvoldoende is. De parkeerterreinen staan doorgaans nagenoeg vol.

Mogelijkheden om de parkeercapaciteit bij het station uit te breiden zijn het bollenveld langs de 2^e Loosterweg of het terrein van Transportbedrijf De Wit. In het onderzoek uit 2013 werd echter geconcludeerd dat beide mogelijkheden geen optie waren vanwege grondverwerving. De ontwikkeling van woningbouw op De Zanderij kan hier mogelijk verandering inbrengen.



figuur 2.4: omgeving station Hillegom (bron: OpenStreetMap)

3

Uitgangspunten modelberekeningen

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten ten aanzien van de modelberekeningen omschreven. Met het vigerende verkeersmodel voor de gemeente Hillegom, het RVMK 3.1 Holland Rijnland, zijn de toekomstige verkeersintensiteiten in 2030 in beeld gebracht. Voor een eventuele wijziging van het bestemmingsplan dient namelijk altijd 10 jaar vooruit gekeken te worden. Op deze manier wordt er voor gezorgd dat er robuuste kruispuntvormen beschouwd worden die voor de nabije toekomst voldoen. De hiernavolgende uitgangspunten zijn gehanteerd voor de planvariant met daar in opgenomen De Zanderij.

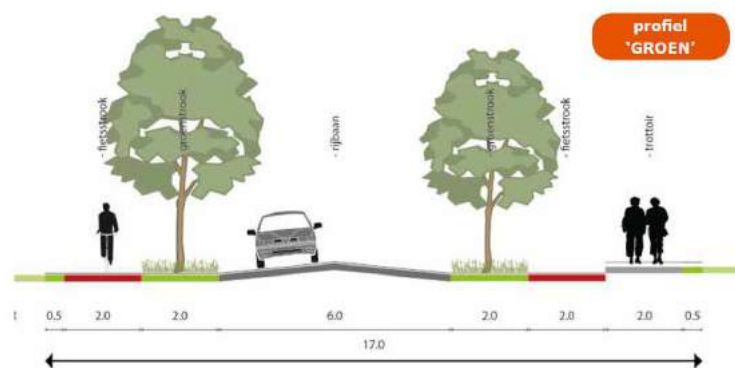
3.1 Netwerk en vulling van De Zanderij

De kansenkaart van De Zanderij van februari 2017 (figuur 3.1) is als uitgangspunt genomen bij het opstellen van de planvariant.



figuur 3.1: kansenkaart van De Zanderij (feb 2017)

Er zijn verspreid over het gebied in totaal 750 woningen gepland. Centraal door de wijk wordt een nieuwe ontsluitingsstructuur aangelegd met een ruim profiel zoals geschetst in figuur 3.2.



figuur 3.2: beoogd dwarsprofiel van de centrale ontsluitingswegen van De Zanderij

De centrale ontsluitingsstructuur van De Zanderij sluit aan in het oosten aan op de Van Den Endelaan, waarbij de aansluiting met de N208 als volwaardig kruispunt/rotonde wordt ingericht. In de zuidwest hoek van het plangebied sluit de nieuwe weg aan op de Wilhelminalaan, waarbij de aansluiting als voorrangskruispunt wordt ingericht met de nieuwe weg in de voorrang. En ten slotte wordt de nieuwe ontsluiting aan de noord kant aangesloten op de 2^e Loosterweg.

Het wegvak tussen de Stationsweg en de Van Den Endelaan wordt bij realisatie afgesloten voor autoverkeer om sluipverkeer door de wijk te voorkomen. Voor langzaam verkeer (fietzers en voetgangers) blijft deze verbinding open.

3.2 Verkeersgeneratie van de nieuwe woonwijk

In de nieuwe woonwijk worden 750 woningen gerealiseerd. Met de gemiddelde huishoudengrootte in Hillegom a 2,2 personen per huishouden² leidt dit tot circa 1650 inwoners. Op basis van de vulling en verkeersgeneratie van een naastgelegen zone in het RVMK3.1 Holland Rijnland is de verkeersgeneratie voor de nieuwe wijk berekend:

Verkeersgeneratiefactor: 6,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal per huishouden.

Totale verkeersgeneratie De Zanderij: circa 4.800 motorvoertuigbewegingen per etmaal³.

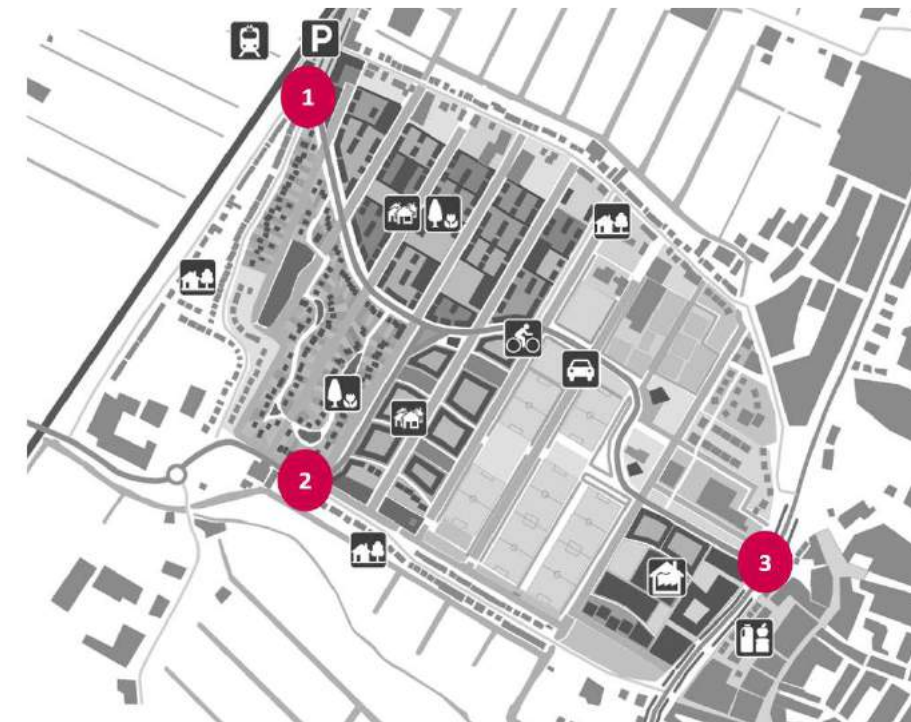
N.B. In de basisprognose van het verkeersmodel is de woningbouwontwikkeling aan de Pastoorslaan (ongeveer 500 woningen) ook opgenomen. Dit zorgt ook voor een toename van het verkeer op de wegen in Hillegom.

² bron: CBS Statline, *Kerncijfers wijken en buurten 2016*

³ totaal vertrek en aankomst

3.3 Drie nieuwe aansluitingen

De Zanderij wordt op drie punten ontsloten op het bestaande netwerk. Deze locaties zijn op de kaart in figuur 5.1 weergegeven. Voor deze locaties zijn in hoofdstuk 5 de kruispuntvormen en de verkeersafwikkeling bepaald.



figuur 3.3: drie nieuwe aansluitingen bij realisatie van De Zanderij

De aansluiting van De Zanderij op de 2^e Loosterweg (nr. 1 op de kaart) wordt als een voorrangskruispunt ingericht waarbij de nieuwe weg en de oostelijke tak van de 2^e Loosterweg de voorrangsricting is.

De aansluiting van De Zanderij op de Wilhelminalaan wordt ook als voorrangskruispunt ingericht. De rechtsafbeweging vanaf de Wilhelminalaan naar De Zanderij, en de linksafbeweging vanaf De Zanderij naar de Wilhelminalaan worden niet gefaciliteerd, om verkeer te stimuleren over de nieuwe gebiedsontsluitingsweg van De Zanderij te rijden.

Het kruispunt Van Den Endelaan – N208 wordt uitgebreid tot volwaardig voorrangskruispunt waarbij alle kruispuntbewegingen mogelijk zijn. In de huidige situatie is het alleen mogelijk om rechtsaf de Van Den Endelaan in te rijden, en rechtsaf uit.

4

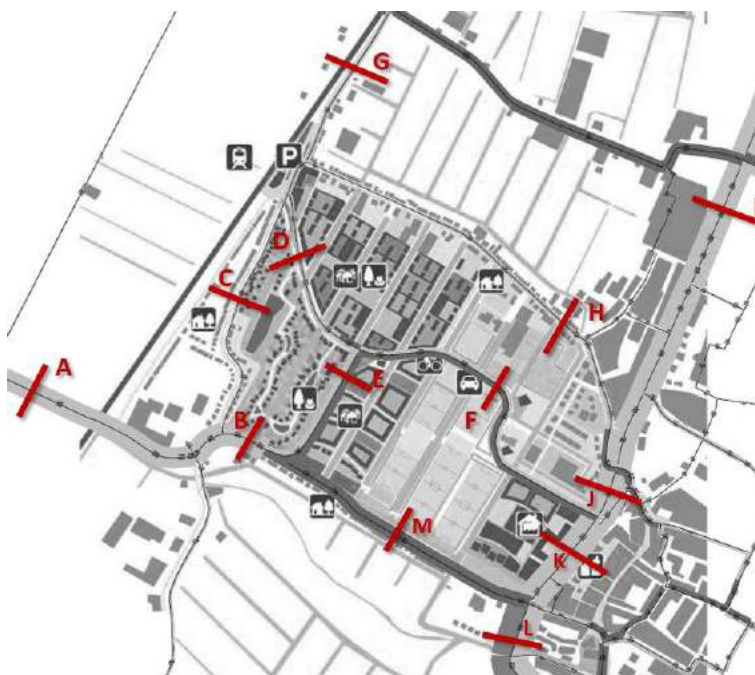
Verkeerseffecten

4.1 Modelberekeningen

Met het RVMK3.1 zijn de verkeersintensiteiten van drie scenario's bepaald, namelijk:

- het basisjaar 2010
- het referentiescenario 2030 (autonome groei, situatie zonder realisatie De Zanderij)
- de planvariant 2030 (inclusief woonwijk De Zanderij en nieuwe ontsluiting)

Voor de doorsneden uit figuur 4.1 zijn de intensiteiten van de drie scenario's opgenomen in tabel 4.1. Daarin is tevens een vergelijking opgenomen tussen 2010 en 2030, maar ook tussen het referentiescenario en de planvariant waarmee de effecten van De Zanderij inzichtelijk zijn gemaakt. In bijlage 1 zijn per scenario de modelplots opgenomen.



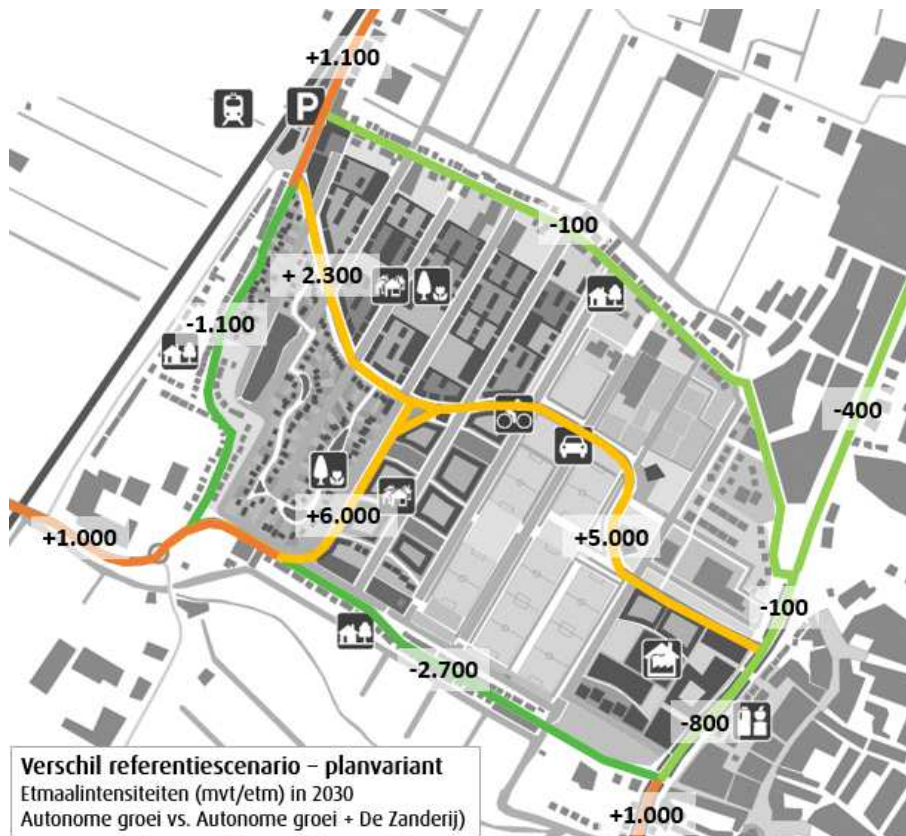
figuur 4.1: wegvakken waarvoor de intensiteiten zijn opgenomen in tabel 4.1

#	straatnaam	etmaalintensiteiten			autonome groei 2010-2030 (ref-basis)	planeffect De Zanderij (plan-ref)
		basisjaar 2010	referentie 2030	plan 2030		
A	Beeklaan / N442	6.800	10.000	11.000	47%	1.000
B	Wilhelminalaan / N442	5.800	9.600	12.900	66%	3.300
C	2e Loosterweg	1.500	1.600	400	7%	-1.200
D	Nieuwe ontsluitingsweg De Zanderij	nvt	nvt	2.300	nvt	nvt
E	Nieuwe ontsluitingsweg De Zanderij	nvt	nvt	6.000	nvt	nvt
F	Nieuwe ontsluitingsweg De Zanderij	nvt	nvt	5.000	nvt	nvt
G	1e Loosterweg	1.100	1.400	2.500	27%	1.100
H	Stationsweg	1.800	3.000	2.900	67%	-100
I	Weeresteinstraat / N208	9.600	14.200	13.800	48%	-400
J	Van Den EndeLaan / N208	12.100	17.200	17.000	42%	-200
K	Van Den EndeLaan / N208	12.000	16.900	16.100	41%	-800
L	Van Den EndeLaan / N208	12.900	18.800	19.800	46%	1.000
M	Wilhelminalaan	6.100	10.100	7.300	66%	-2.800

tabel 4.1: wegvakintensiteiten per variant (mvt/etm, beide richtingen samen)

Uit tabel 4.1 blijkt dat het verkeer van 2010 naar 2030 behoorlijk toeneemt (ook zonder realisatie van De Zanderij). Enerzijds wordt dit veroorzaakt door de autonome groei van het autogebruik, anderzijds door grote regionale ontwikkelingen zoals woningbouw tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Met name op de N208 (+46%) en de Wilhelminalaan (+66%) neemt de verkeersdruk flink toe.

In de tabel is ook het verschil weergegeven tussen het referentiescenario en de planvariant op de diverse wegvakken. Tevens zijn in figuur 4.2 de verschillen in intensiteit ten gevolge van De Zanderij op kaart weergegeven. Deze kaart is gebaseerd op de verschilplot uit het verkeersmodel die in bijlage 1 is opgenomen.



figuur 4.2: verschil in etmaalintensiteiten op wegvakken bij realisatie De Zanderij t.o.v. referentiescenario 2030

Door de nieuwe gebiedsontsluitingswegen op De Zanderij neemt het verkeer op de Wilhelminalaan tussen de N208 en de nieuwe ontsluitingsweg af met circa 2.700 motorvoertuigen per dag. Op de 2^e Loosterweg neemt het verkeer af met circa 1.100 motorvoertuigen per dag, en op de Stationsweg met circa 100 motorvoertuigen per dag. Door de realisatie van de nieuwe woonwijk wordt ook extra verkeer gegenereerd. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de toename van het verkeer op de Beeklaan, de 1^e Loosterweg en de Van Den Endelaan (ten zuiden van de Wilhelminalaan).

In 2030 rijden op de Wilhelminalaan naar verwachting circa 10.000 motorvoertuigen per dag indien de Zanderij niet wordt gerealiseerd. Voor een wijkontsluitingsweg met fietsstroken ligt de maximale gewenste etmaalintensiteit tussen 5.000 en 10.000 motorvoertuigen. Bij realisatie van De Zanderij bedraagt de etmaalintensiteit circa 7.300 motorvoertuigen, en draagt dus bij aan het verminderen van de verkeersintensiteiten op de Wilhelminalaan. Echter, door autonome groei en regionale ontwikkelingen neemt het verkeer wel toe ten opzichten van 2010. Aanvullende maatregelen kunnen ingesteld worden om het verkeer op de Wilhelminalaan verder te laten afnemen.

4.2 Verkeer op de Wilhelminalaan

In het verkeersmodel is een analyse gemaakt van het verkeer dat van de Wilhelminalaan gebruik maakt. Hiermee is in beeld gebracht wat de herkomst en bestemming is van de voertuigen op deze weg. Gezien de groei van het verkeer in de autonome situatie, is ook de verkeersafwikkeling van het kruispunt Wilhelminalaan-N208 in beeld gebracht, om te beoordelen of hier voldoende capaciteit is.

4.2.1 Herkomst en bestemming

In figuur 4.3 is deze analyse op kaart weergegeven. In het blauw is het verkeer aangegeven dat van de Wilhelminalaan gebruik maakt.



figuur 4.3: 'selected link' analyse van Wilhelminalaan in het referentiescenario 2030

Uit figuur 4.3 blijkt dat (bij realisatie van De Zanderij) voornamelijk nog verkeer tussen de zuidelijke wijk van Hillegom (Elsbroek) en de N206 in de richting van Noordwijkerhout van de Wilhelminalaan gebruik blijft maken. Met aanvullende verkeersmaatregelen kan getracht worden dit verkeer over de nieuwe ontsluitingsweg op De Zanderij te laten rijden. In de paragraaf 4.3 is hier verder op ingegaan.

4.2.2 Verkeersafwikkeling

Aangezien de verkeersintensiteit op de Wilhelminalaan in de autonome situatie in 2030 toeneemt, neemt ook de verkeersbelasting op het kruispunt met de N208 toe. Voor dit kruispunt is de verkeersafwikkeling bepaald, op basis van de kruispuntstromen uit het verkeersmodel (zie bijlage 2). Dit is gedaan voor de huidige vormgeving, ofwel een rotonde. Kanttekening hierbij is dat er geen rekening is gehouden met fietsers. Op de rotonde zijn de fietsers in de voorrang, want betekent dat een situatie zonder fietsers een gunstigere verkeersafwikkeling geeft. In tabel 4.2 is de gemiddelde verliestijd van het kruispunt weergegeven.

kruispunttak	gem. verliestijd (avondspits)
N208 noord	65 sec
Wilhelminalaan	55 sec
N208 zuid	50 sec
Molenstraat	295 sec

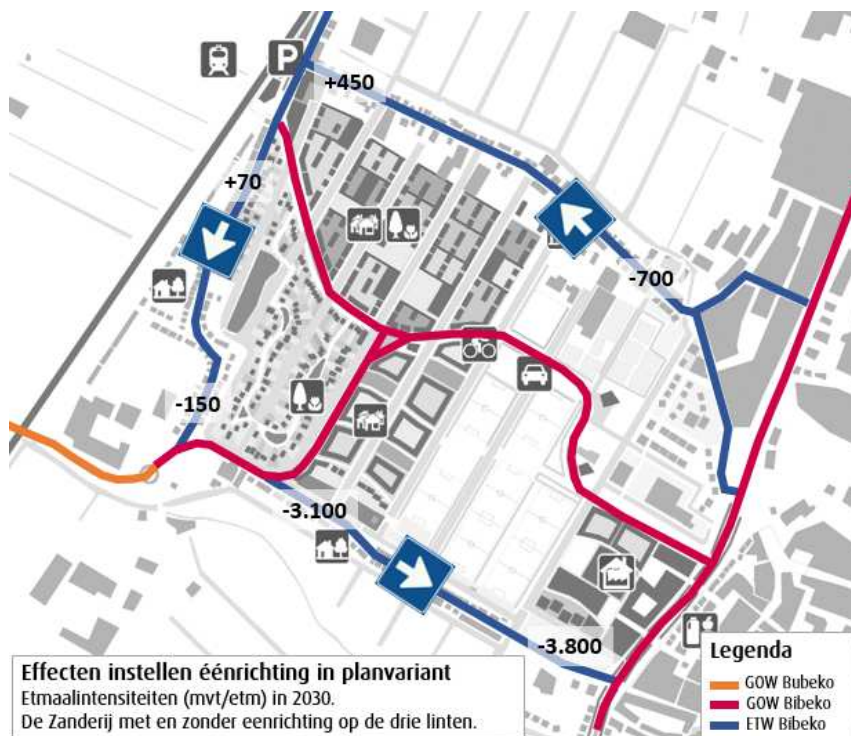
tabel 4.2: Gemiddelde verliestijd per tak (Wilhelminalaan - N208, 2030 referentie)

In tabel is te zien dat de gemiddelde verliestijd op de verschillende takken rond de minuut ligt en voor de Molenstraat rond de 5 minuten. Hieruit is af te leiden dat de verkeersafwikkeling op het kruispunt onvoldoende is. Wanneer fietsers op de rotonde meegenomen worden, neem de verliestijd op de verschillende takken toe. In hoofdstuk vijf is verder ingegaan op de randvoorwaarde van een goede verkeersafwikkeling.

4.3 Effect van aanvullende maatregelen

Bij realisatie van De Zanderij kunnen aanvullende verkeersmaatregelen genomen worden om de verkeersintensiteiten op de Wilhelminalaan, de Stationsweg en de 2^e Loosterweg verder te doen afnemen. Hieronder is een overzicht weergegeven van aanvullende maatregelen en een inschatting van het effect daarvan op de verkeersintensiteiten (effecten bij realisatie De Zanderij). De effecten zijn bepaald op basis van de verhoudingen tussen doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer.

- **éénrichtingsverkeer** op de Wilhelminalaan, Stationsweg en 2^e Loosterweg instellen, zodat een;
 - effect op Wilhelminalaan: afname van circa 3.100 – 3.800 mvt per dag;
 - effect op 2^e Loosterweg: afname van circa 150 mvt per dag t.h.v. aansluiting op Wilhelminalaan, en toename van circa 70 mvt per dag t.h.v. aansluiting met De Zanderij;
 - effect op Stationsweg: afname van circa 700 mvt per dag t.h.v. kruispunt Sixlaan, en toename van circa 450 mvt per dag t.h.v. station. Overigens is in het verkeersmodel ook woningbouw aan de Pastoorslaan opgenomen, daardoor zijn de verkeersintensiteiten op de Stationsweg hoger. Indien deze ontwikkeling niet gerealiseerd wordt, rijden er in geval van éénrichting 1.100 mvt per dag op de Stationsweg.



figuur 4.4: effecten van instellen éénrichtingsverkeer op Wilhelminalaan, Stationsweg en 2e Loosterweg

- **verlagen van snelheidslimiet op Wilhelminalaan naar 30 km/h** (2^e Loosterweg en Stationsweg hebben al een limiet van 30 km/u); de Wilhelminalaan blijft onderdeel uitmaken van de kortste route voor verkeer tussen de Elsbroek en de N206, daardoor zal een groot deel van het verkeer van de Wilhelminalaan gebruik blijven maken. Echter, door een juridische snelheidsverlaging te combineren met fysieke snelheidsbeperkende maatregelen neemt de aantrekkelijkheid van de Wilhelminalaan af. Daardoor zal een deel van het verkeer de iets langere (circa 600 meter) maar wel comfortabelere route over De Zanderij nemen.
- **stremmen van wegen voor doorgaand autoverkeer** door middel van uitsluitend juridische maatregelen (bebording); met deze maatregel kan circa 70%⁴ van het doorgaand autoverkeer worden geweerd. Dit percentage is wel afhankelijk van de duur van de overtreding en daarmee de inschatting van de pakkans.
 - effect op Wilhelminalaan: afname van circa 4.300 – 6.000 mvt per dag;
 - effect op 2^e Loosterweg: afname van circa 40 mvt per dag (nauwelijks doorgaand verkeer meer op deze weg door beter alternatief over De Zanderij);
 - effect op Stationsweg: afname van circa 100 mvt per dag.
- **stremmen van wegen voor doorgaand autoverkeer door middel van fysieke afsluiting**; met deze maatregel wordt 100% van het doorgaand autoverkeer op de

⁴ bron: CROW-publicatie 'Sobere inrichting van 30- en 60 km/h- gebieden

Wilhelminalaan geweerd. Uitsluitend bestemmingsverkeer zal nog van de weg gebruik blijven maken.

- effect op Wilhelminalaan: afname van circa 6.100 – 8.500 mvt per dag;
- effect op 2^e Loosterweg: afname van circa 50 mvt per dag (nauwelijks doorgaand verkeer meer op deze weg door beter alternatief over De Zanderij);
- effect op Stationsweg: afname van circa 130 mvt per dag.

5

Kruispunten

In bijlage 1 zijn per kruispunt de kruispuntstromen voor 2030 uit het verkeersmodel opgenomen. Deze verkeersintensiteiten zijn gebruikt om geschikte kruispuntvormen te bepalen voor ieder van de drie kruispunten waarmee De Zanderij is ontsloten.

Met behulp van een kruispuntanalysetool is voor ieder kruispunt tevens de verkeersafwikkeling in de maatgevende spitsperiode beoordeeld op basis van gemiddelde verliestijd per tak. Hiervoor zijn de grenswaarden gehanteerd zoals opgenomen in tabel 5.1.

	Hoofdrichting	Zijrichting
	motorvoertuigen	motorvoertuigen
goed	0-25 sec	0-40 sec
redelijk/matig	25-45 sec	40-60 sec
slecht	>45 sec	>60 sec

tabel 5.1: grenswaarden gemiddelde verliestijden op voorrangskruispunten

Voor het kruispunt 2^e Loosterweg – De Zanderij is gebruik gemaakt van de kruispuntanalysetool Omni-X. Deze tool is zeer geschikt als quick-scan van kruispunten en geeft een goede eerste indruk van de te verwachten kruispuntafwikkeling. Gezien de intensiteiten op de kruispunten Wilhelminalaan-De Zanderij en Van Den Endenlaan-N208 hoger liggen is voor deze kruispunten de analysetool VISSIM gebruikt. VISSIM is een geavanceerdere kruispunttool omdat het uitgaat van daadwerkelijk voertuiginteractiegedrag, en tevens in staat is het effect van middenbermen en middeneilanden op de verkeersafwikkeling mee te nemen.

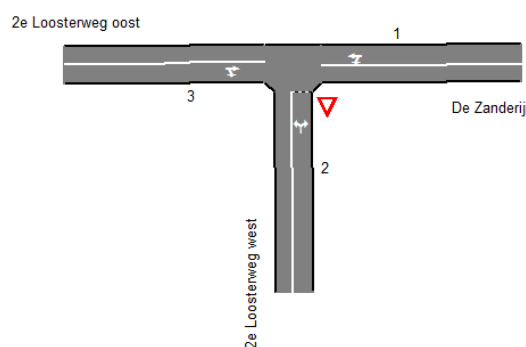
Aanvullend op de kruispuntanalyse is de situatie in beeld gebracht dat de Wilhelminalaan af gewaardeerd zou worden naar eenrichtingsverkeer (alleen van west naar oost te bereiden, zie figuur 4.4), dit heeft gevolgen voor het kruispunt Van den Endelaan-N208.

5.1 Kruispunt 2^e Loosterweg – De Zanderij

Een voorrangskruispunt zonder middenbermen is afdoende om het verkeer in 2030 op dit kruispunt af te wikkelen. Uit de resultaten van de kruispuntanalyse met Omni-X, die in tabel 5.2 zijn opgenomen, blijkt dat voor iedere tak de verkeersafwikkeling goed is. De kruispuntvorm is schematisch weergegeven in figuur 5.1.

kruispunttak	gem. verliestijd (avondspits)
De Zanderij	5 sec
2 ^e Loosterweg west	5 sec
2 ^e Loosterweg oost	5 sec

tabel 5.2: gemiddelde verliestijden per tak



figuur 5.1: schematische weergave

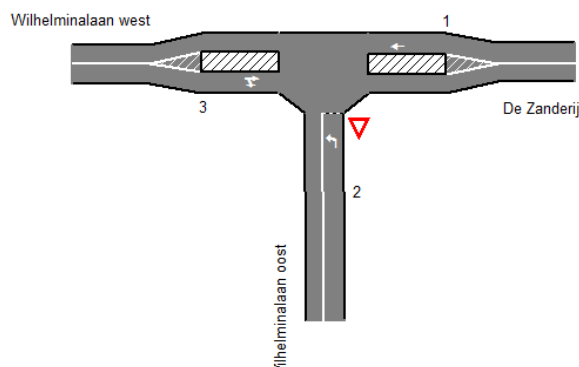
Gezien de lage verliestijden op alle takken van het kruispunt worden geen problemen met de verkeersafwikkeling verwacht. Ook is er nog voldoende ruimte om fietsverkeer af te wikkelen zonder dat er grote vertragingen ontstaan.

5.2 Kruispunt Wilhelminalaan – De Zanderij

Om het verkeer in 2030 goed af te wikkelen is een voorrangskruispunt met een brede middenberm voldoende. Uit de resultaten van de kruispuntanalyse met VISSIM, die in tabel 5.3 zijn opgenomen, blijkt dat voor iedere tak de verkeersafwikkeling goed is. De kruispuntvorm is schematisch weergegeven in figuur 5.2.

kruispunttak	gem. verliestijd (avondspits)
De Zanderij	5 sec
Wilhelminalaan oost	20 sec
Wilhelminalaan west	10 sec

tabel 5.3: gemiddelde verliestijden per tak



figuur 5.2: schematische weergave

Gezien de lage verliestijden op alle takken van het kruispunt worden geen problemen met de verkeersafwikkeling verwacht. Ook is er nog voldoende ruimte om fietsverkeer af te wikkelen zonder dat er grote vertragingen ontstaan.

5.3 Kruispunt Van Den Endelaan – N208

Om het verkeer in 2030 goed af te wikkelen is een voorrangskruispunt met een brede middenberm voldoende. Uit de resultaten van de kruispuntanalyse met VISSIM, die in tabel 5.4 zijn opgenomen, blijkt dat voor iedere tak de verkeersafwikkeling goed is. De kruispuntvorm is schematisch weergegeven in figuur 5.3.

kruispunttak	gem. verliestijd (avondspits)
N208 noord	10 sec
Van Den Endelaan (De Zanderij)	15 sec
N208 zuid	10 sec



tabel 5.4: gemiddelde verliestijden per tak

figuur 5.3: schematische weergave

Gezien de lage verliestijden op alle takken van het kruispunt worden geen problemen met de verkeersafwikkeling verwacht. Ook is er nog voldoende ruimte om fietsverkeer af te wikkelen zonder dat er grote vertragingen ontstaan.

5.4 Eenrichtingsverkeer Wilhelminalaan

Wanneer eenrichtingsverkeer op de Wilhelminalaan wordt ingesteld om de verkeersdruk op deze weg te verlagen, neemt de verkeersdruk op in de Zanderij toe. Dit zorgt met name op het kruispunt Van Den Endelaan – N208 voor extra linksafslaand verkeer vanaf de zuidelijke tak.

In tabel 5.5 is inzichtelijk gemaakt dat de vormgeving zoals weergegeven in figuur 5.3 in dat geval niet voldoende is de verkeersafwikkeling te garanderen. De verliestijd op de zuidtak neemt toe naar 485 seconden en de op de Zanderij naar 2.175 seconden. Dit betekent dat de verkeersafwikkeling ruimschoots onvoldoende is.

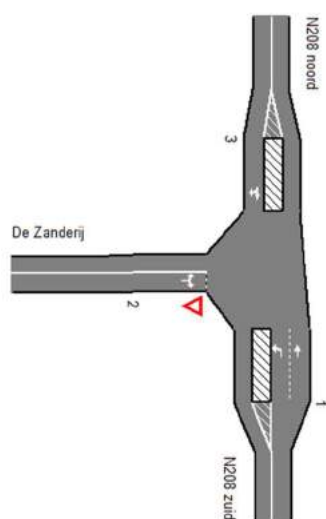
kruispunttak	gem. verliestijd (avondspits)
N208 noord	10 sec
Van Den Endelaan (De Zanderij)	2.175 sec
N208 zuid	485 sec

tabel 5.5: gemiddelde verliestijd per tak standaard voorrangskruispunt (bij eenrichtingsverkeer Wilhelminalaan)

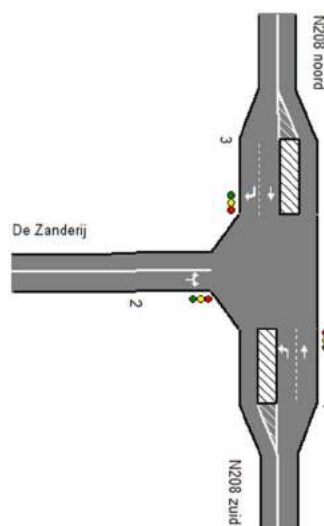
Om het verkeer op het kruispunt of te kunnen wikkelen zijn drie alternatieve doorgerekend:

- Voorrangskruispunt met linksafvak vanuit het zuiden (zie figuur 5.4)
- Rotonde
- Geregeld kruispunt met verkeerslichten (zie figuur 5.5)

Uit de analyses komt naar voren dat een rotonde net als een standaard voorrangskruispunt (zonder linksafvak) het verkeer niet af kan wikkelen. In deze variant is de verliestijd vanuit het zuiden groot. Het voorrangskruispunt en een geregeld kruispunt kunnen het verkeer wel afwikkelen. In figuur 5.4 is de vormgeving van het voorrangskruispunt met linksafvak weergegeven en in figuur 5.5 het geregelde kruispunt.



figuur 5.4: Voorrangskruispunt



figuur 5.5: Geregeld kruispunt

Voor het geregelde kruispunt is gekozen aan de noordkant een aparte rechtsafer te realiseren, dit is wenselijk voor de combinatie met het fietspad in twee richtingen aan de westkant van de N208. Voor het voorrangskruispunt is dit niet gekozen, omdat een vrije rechtsafer het zicht voor het verkeer vanuit de Zanderij belemmerd en dit bij een ongeregelde kruispunt de kans op afdekongevallen vergroot.

De gemiddelde verliestijd voor het voorrangskruispunt is weergegeven in tabel 5.6.

kruispunttak	gem. verliestijd (avondspits)
N208 noord	10 sec
Van Den Endelaan (De Zanderij)	20 sec
N208 zuid	25 sec

tabel 5.6: Gemiddelde verliestijd per tak voorrangskruispunt met linksafvak (bij eenrichtingsverkeer Wilhelminalaan)

De verliestijden op het kruispunt blijven net binnen de grenzen voor een goede verkeersafwikkeling. Er is niet veel ruimte meer om ook in combinatie met het fietsverkeer aan de westkant het verkeer goed af te wikkelen.

Voor het geregelde kruispunt wordt niet gekeken naar de verliestijden op het kruispunt, maar naar de cyclustijd van de regeling. Dit is de tijd die nodig is om elke richting voldoende groentijd te geven om het verkeer af te wikkelen. Voor een drietaks-kruispunt wordt een grens van maximaal 90 seconden gehanteerd als grens voor een goede verkeersafwikkeling. Voor deze situatie is de cyclustijd, zowel in de ochtendspits als de avondspits, 53 seconden en daarmee onder de grens van 90 seconden.

Resumé

Voor de verkeersafwikkeling op het kruispunt Van Den Endelaan-N208, in de situatie met eenrichtingsverkeer op de Wilhelminalaan, is een geregeld kruispunt (zie figuur 5.5) de beste keus. De verkeersafwikkeling bij deze vormgeving is ruim voldoende. Daarnaast heeft deze vormgeving het voordeel dat het tweerichtingen fietspad aan de westkant van de N208 wordt meegenomen in de regeling. Daarmee ontstaat een verkeersveilige oversteek voor het fietsverkeer over de Van Den Endelaan.

Conclusie

De gemeente Hillegom heeft de ambitie te groeien in het aantal inwoners. Daar zijn nieuwe woningen voor nodig. In de structuurvisie werden twee locaties beschouwd voor uitbreiding: een gebied aan de Pastoorslaan, en De Zanderij. De gemeente heeft reeds het gebied aan de Pastoorslaan aangewezen voor de beoogde uitbreiding. Echter, De Zanderij is centraal gelegen tussen station en Hillegom, en kan bovendien mogelijk voor positieve verkeerskundige effecten zorgen. In deze notitie zijn de verkeerskundige effecten van De Zanderij inzichtelijk gemaakt.

De verkeersintensiteiten op de wegen in de gemeente Hillegom nemen behoorlijk toe van 2010 naar 2030 (zonder ontwikkeling De Zanderij). Enerzijds wordt dit veroorzaakt door de autonome groei van het autogebruik, anderzijds door grote regionale ontwikkelingen zoals woningbouw tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Met name op de N208 en de Wilhelminalaan (N442) neemt de verkeersdruk flink toe. Dit zorgt er voor dat het kruispunt Wilhelminalaan – N208 in de huidige vormgeving in 2030 niet meer voldoet.

De Wilhelminalaan heeft echter twee tegenstrijdige functies, namelijk een toegangsfunctie naar de aan weerszijden gelegen woningen maar ook een verbindingsfunctie tussen Hillegom en de N206. Gezien de verblijfsfunctie van de straat is doorgaand verkeer echter niet gewenst.

De nieuwe ontsluitingswegen die bij realisatie van De Zanderij worden aangelegd kunnen bijdragen aan een verlichting van de Wilhelminalaan én de Stationsweg, zo blijkt uit modelberekeningen. In geval de huidige inrichting van de Wilhelminalaan wordt aangehouden zorgt De Zanderij voor een afname van 28% van het verkeer op de Wilhelminalaan ten opzichte van het referentiescenario in 2030. Door aanvullende maatregelen op de Wilhelminalaan kan zelfs nog een grotere afname worden bewerkstelligd. Door het instellen van éénrichtingsverkeer op de Wilhelminalaan neemt het verkeer met circa 64% af. Ook biedt realisatie van De Zanderij mogelijkheden om de Wilhelminalaan af te sluiten voor doorgaand verkeer.

De Zanderij is op drie locaties ontsloten op het huidige netwerk. Door middel van indicatieve kruispuntanalyses hebben wij een kruispuntvorm opgesteld die voldoende in

staat zijn het verkeer in de toekomst vlot af te wikkelen. Op alle drie de kruispunten kan volstaan worden met een voorrangskruispunt, al dan niet met brede middenberm.

Wanneer op de Wilhelminalaan eenrichtingsverkeer wordt ingesteld (alleen verkeer van west naar oost) neemt de verkeersdruk op het kruispunt Van Den Endelaan – N208. Het verkeer richting het westen wil in dat geval op dit kruispunt linksaf slaan. In dit geval is een geregeld kruispunt op de beste optie om het verkeer af te wikkelen.

Bijlage 1

Modelplots per scenario

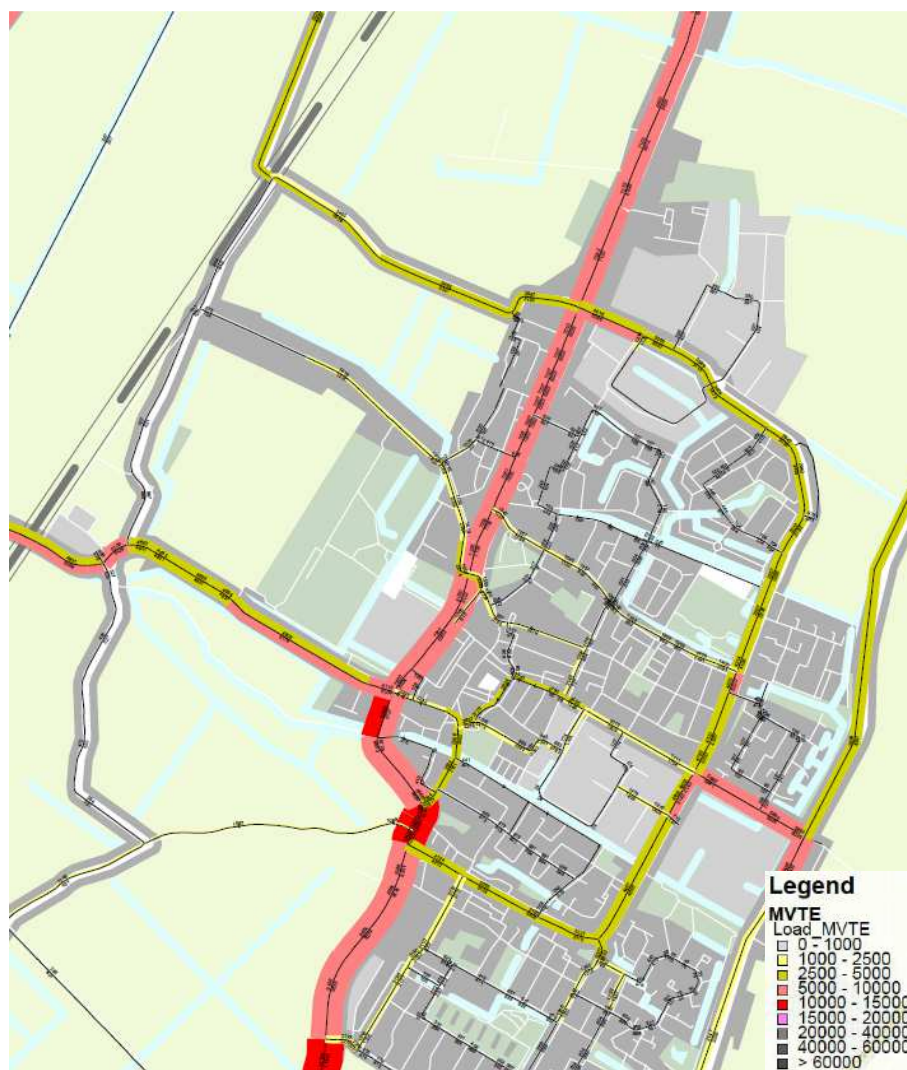
Op de volgende pagina's zijn voor elke van onderstaande scenario's de verkeersintensiteiten op kaart weergegeven. De dikte en de kleur van de balk geeft de hoeveelheid verkeer weer.

Basisjaar 2010:



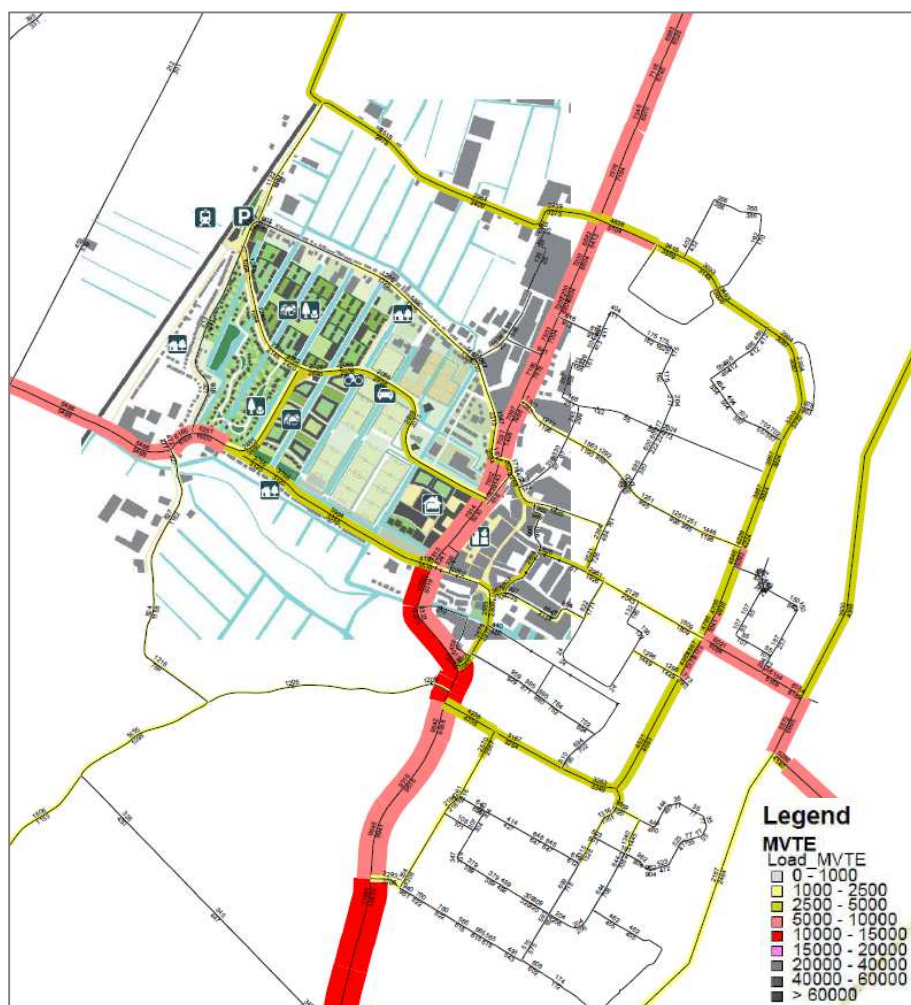
figuur B1.1: verkeersintensiteiten rond De Zanderij in het basisjaar 2010 (RVMK3.1)

Referentiescenario 2030:

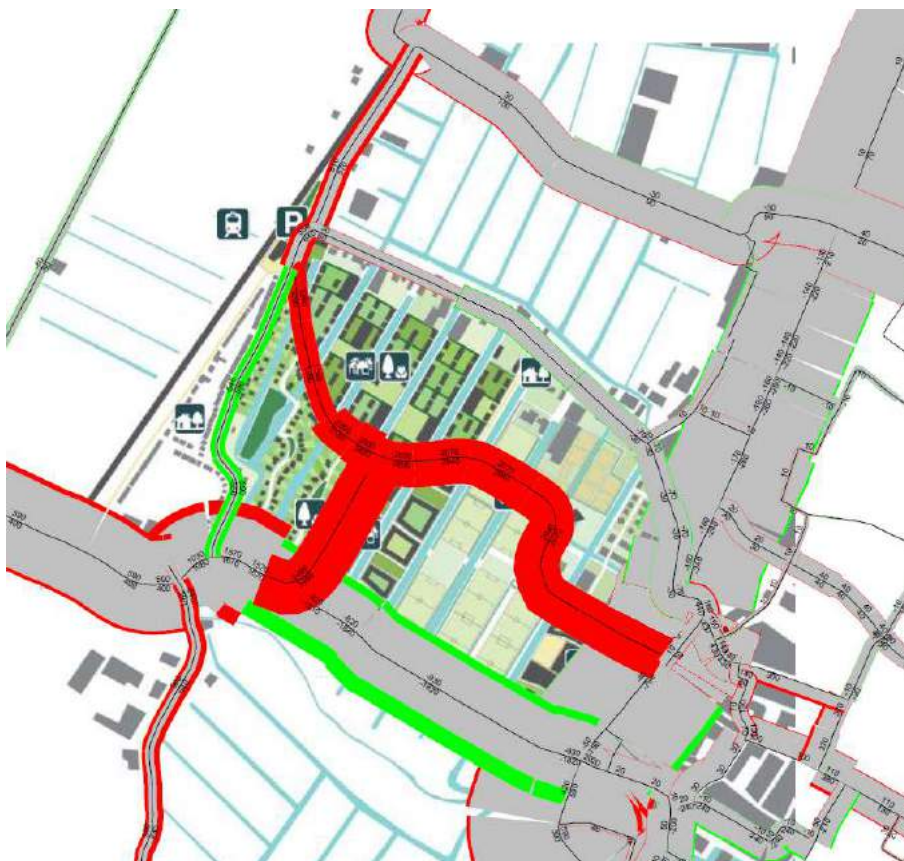


figuur B1.2: verkeersintensiteiten in Hillegom in het referentiescenario 2030 (RVMK3.1, hoog groei scenario)

Planvariant 2030:



figuur B1.3: verkeersintensiteiten in Hillegom in de planvariant 2030 (RVMK3.1, hoog groei scenario)

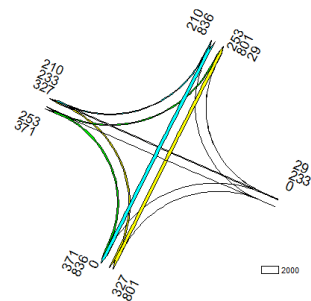


figuur B1.4: verschilplot van planvariant v.s. referentiescenario (groen = afname, rood = toename van verkeer, grijs = overeenkomstig verkeer)

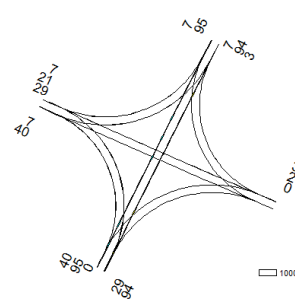
Bijlage 2

Kruispuntstromen in 2030

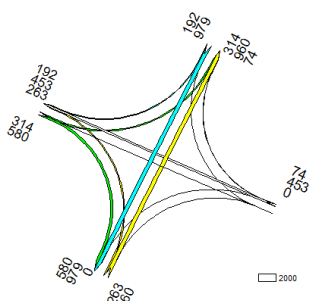
Kruispunt Wilhelminalaan – N208 (zonder ontwikkeling Zanderij)



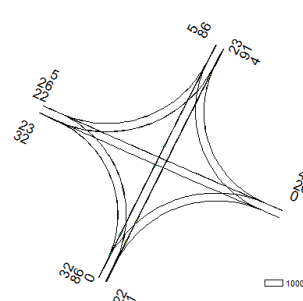
auto ochtendspits (2-uursintensiteiten)



vracht ochtendspits (2-uursintensiteiten)

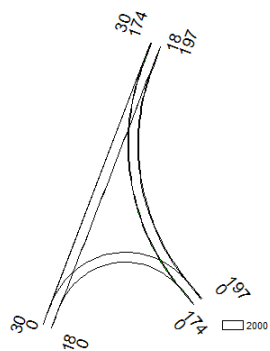


auto avondspits (2-uursintensiteiten)

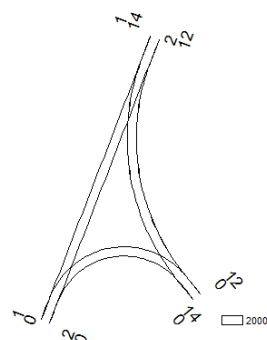


vracht avondspits (2-uursintensiteiten)

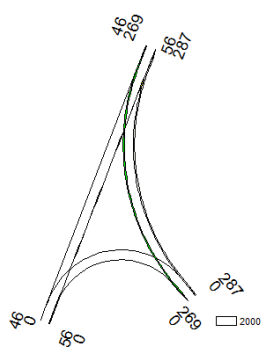
Kruispunt 2^e Loosterweg – De Zanderij (met ontwikkeling Zanderij)



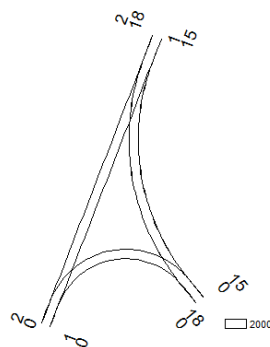
auto ochtendspits (2-uursintensiteiten)



vracht ochtendspits (2-uursintensiteiten)

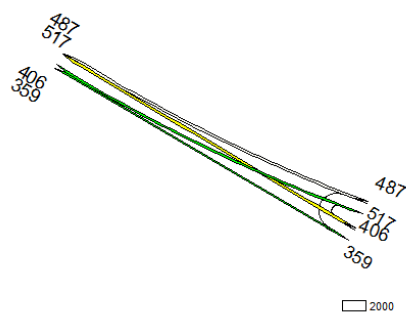


auto avondspits (2-uursintensiteiten)

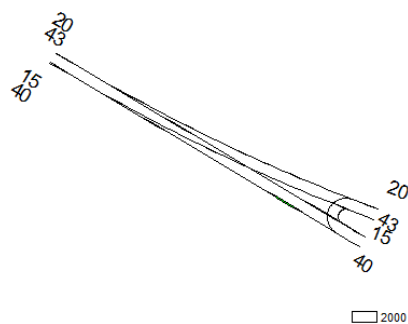


vracht avondspits (2-uursintensiteiten)

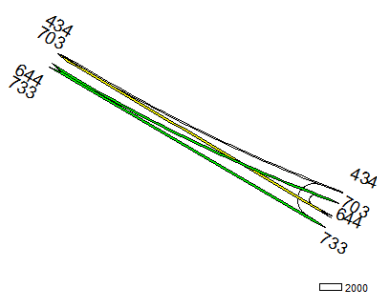
Kruispunt Wilhelminalaan – De Zanderij (met ontwikkeling Zanderij)



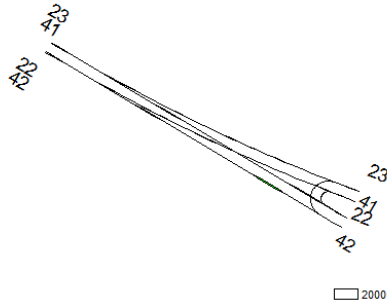
auto ochtendspits (2-uursintensiteiten)



vracht ochtendspits (2-uursintensiteiten)

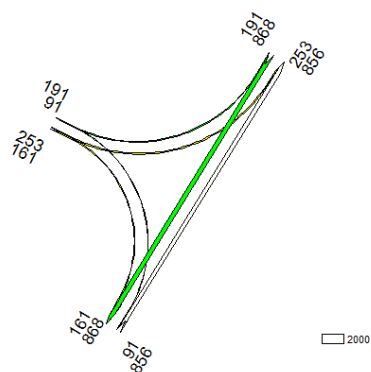


auto avondspits (2-uursintensiteiten)

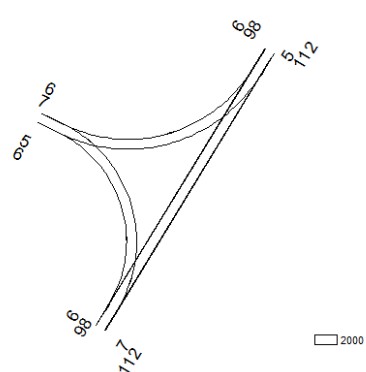


vracht avondspits (2-uursintensiteiten)

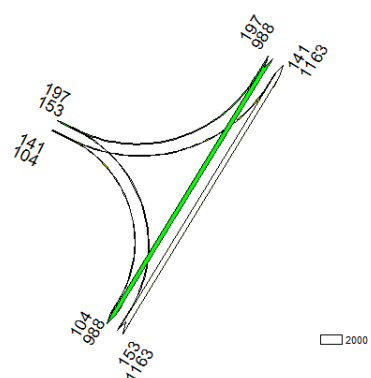
Kruispunt N208 – De Zanderij (met ontwikkeling Zanderij)



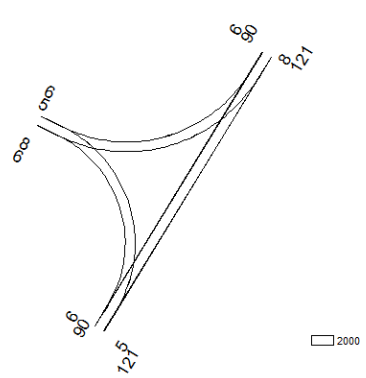
auto ochtendspits (2-uursintensiteiten)



vracht ochtendspits (2-uursintensiteiten)



auto avondspits (2-uursintensiteiten)



vracht avondspits (2-uursintensiteiten)

Vestiging Amsterdam

De Ruyterkade 143

1011 AC Amsterdam

T (020) 420 92 17

F (020) 420 63 47

www.goudappel.nl

goudappel@goudappel.nl

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**