

bestemmingsplan

Elsbroekerpolder

gemeente Hillegom

6 december 2007

projectnummer 61050

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	HET PLANGEBIED	2
1.3	VOORHEEN GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	3
1.4	OPZET BESTEMMINGSPLAN	3
1.5	TOTSTANDKOMING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
1.6	LEESWIJZER	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	INLEIDING	5
2.2	HISTORIE	5
2.3	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	5
2.4	FUNCTIONELE STRUCTUUR	6
2.5	ONTWIKKELINGEN	8
3	HAALBAARHEID	10
3.1	RUIMTELIJK BELEID	10
3.2	MILIEUASPECTEN	13
3.3	ECOLOGIE	16
3.4	WATERHUISHOUDING	17
3.5	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	19
3.6	DUURZAAM BOUWEN EN POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN	19
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	21
4.1	PLANSYSTEMATIEK	21
4.2	DE BESTEMMINGEN EN DE DUBBELBESTEMMINGEN	22
4.3	WIJZIGINGEN	24
4.4	KARAKTERISTIEKE BEBOUWING	24
5	UITVOERBAARHEID	25
5.1	INSPRAAK EN OVERLEG	25
5.2	ZIENSWIJZEN	25
5.3	HANDHAVING	25
5.4	FINANCIËLE HAALBAARHEID	25

BIJLAGEN

- Verslag informatiebijeenkomst
- Nota inspraak en overleg (art. 10 Bro)
- Nota zienswijzen
- Exploitatieberekening bouwplan Zeestraten Leidsestraat

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het bestemmingsplan vormt een gemeentelijk instrument om het planologisch beleid vast te leggen en te regelen. Het bestemmingsplan Elsbroekerpolder is een van de bestemmingsplannen die in het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen van Hillegom is opgesteld. De voorheen vigerende bestemmingsplannen in dit plangebied waren verouderd en onvoldoende afgestemd op recente ruimtelijke inzichten en ontwikkelingen. Met de herziening van de bestemmingsplannen, worden de volgende doelen nagestreefd:

- het streven is om door middel van integrale herzieningen de uniformiteit in voorschriften en wijze van bestemmen aan te brengen;
- het verkrijgen van een actueel, helder en integraal juridisch-planologisch kader voor het plangebied, dat rechtsgelijkheid en rechtszekerheid waarborgt.

De actualisatie van dit bestemmingsplan betekent dat de huidige planologische situatie (opnieuw) wordt vastgelegd. Onder het vastleggen van de bestaande situatie valt ook het legaliseren van het seizoensgebonden gebruik van een deel van de agrarische bebouwing als tennishal (aan de Leidsestraat 187). Tevens worden aan het gebruik van de graslanden in de Elsbroekerpolder beperkingen opgelegd, waardoor de natuur- en landschapswaarden behouden blijven. Het betreft het wijzigen van een agrarische bestemming in een natuurbestemming. In het plangebied is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een deel van het gebied met landschappelijke en natuurwaarden te wijzigen in natuurgebied. Tevens is voor het omzetten van het gebruik van enkele karakteristieke bedrijfsgebouwen aan de westzijde van de Leidsestraat naar de functies wonen en/of kantoordoeleinden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Naast het actualiseren van de bestaande situatie worden ook enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Door de bouw van drie burgerwoningen, door middel van een uitwerkingsbevoegdheid, mogelijk te maken op de plaats van verouderde bedrijfsbebouwing van Leidsestraat 142-144 blijft het zicht tussen Leidsestraat 144 en Leidsestraat 152 gehandhaafd.

1.2 HET PLANGEBIED

ligging

Op onderstaande kaart is het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan aangegeven.



Globale ligging plangebied

Het plangebied ligt direct ten zuiden van Hillegom en bestaat uit het weidegebied van de Elsbroekerpolder en twee agrarische bouwpercelen aan de westzijde van de Leidsestraat.

begrenzing

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Leidsestraat, aan de zuidzijde aan de N207. De oostelijke grens, tevens gemeentegrens, is de Ringvaart van de Haarlemmermeer. De noordelijke grens is de watergang Elsbroekervaart die de overgang vormt tussen de bebouwing van de kern van Hillegom en het landelijke gebied.

1.3 VOORHEEN GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht wordt, de vigerende regelingen uit een aantal bestemmingsplannen. Tot op dat moment geldt voor het plangebied de planologische regeling van de vigerende bestemmingsplannen. Dit zijn:

- Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1978, door de gemeenteraad van Hillegom vastgesteld op 20 april 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 12 juni 1979 (nr. 22602);
- Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1997, door de gemeenteraad van Hillegom vastgesteld op 12 maart 1998 en door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland goedgekeurd op 3 november 1998;
- Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1938, door de gemeenteraad van Hillegom vastgesteld op 12 april 1938 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 16 augustus 1938 (nr. 256/1).

1.4 OPZET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan is enerzijds beheersgericht en anderzijds maakt het enkele ontwikkelingen mogelijk. Voor het beheersgerichte deel geldt dat de bestaande functies opnieuw worden voorzien van een op de bestaande situatie afgestemde bestemmingsregeling. De bestaande functies zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd, los van de vraag of de functie daar aanvaardbaar is. Als echter ergens een functie voorkomt die daar storend is, in de zin van een slechte ruimtelijke ordening, dan is dat een aspect waarbij actief gemeentelijk optreden noodzakelijk is. Dit is in zekere zin het geval aan de westzijde van de Leidsestraat ten zuiden van Hillegom. Tussen de bebouwing van de Leidsestraat 144 tot 152 is een bouwrecht gevestigd om twee burgerwoningen te bouwen op deze locatie. In eerste instantie was voorzien in sloop van de bestaande bebouwing en compensatie in de vorm van een bouwrecht in de noordwesthoek van de Elsbroekerpolder. Op grond van de reacties uit het vooroverleg en de inspraak is hier van af gezien. Om toch het bestaande zicht op de bollenvelden zo veel mogelijk te waarborgen wordt er op de locatie Leidsestraat 142-144 na sloop van de daar aanwezige bebouwing door middel van een uitwerkingsbevoegdheid een mogelijkheid geboden voor het bouwen van drie burgerwoningen. Dit ter compensatie van de bestaande woning Leidsestraat 144 en het nu wegbestemde bouwrecht van twee burgerwoningen ten noorden van Leidsestraat 152. Het bestaande open venster tussen de bestaande bebouwing blijft in dit geval, in navolging van het regionale beleid (Pact van Teylingen) gehandhaafd en gewaarborgd. Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan ingespeeld op de gewenste bescherming van de natuur- en landschapswaarden die in het plangebied aanwezig zijn.

1.5 TOTSTANDKOMING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Dit bestemmingsplan is een coproductie van de gemeente en SAB adviseurs voor ruimtelijke ordening. Het planvormingsproces is begeleid door een stuurgroep en een projectgroep. In de stuurgroep is onder voorzitterschap van de wethouder ruimtelijke ordening op hoofdlijnen de richting van het bestemmingsplan bepaald en zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes gemaakt. De projectgroep, waarin alle direct of indirect betrokken

afdelingen binnen de gemeentelijke organisatie waren vertegenwoordigd, had tot doel een integrale benadering van het bestemmingsplan te waarborgen.

Bij het maken van het plan zijn de bewoners van het plangebied nadrukkelijk in een vroegtijdig stadium betrokken. Voorafgaand aan het planvormingsproces en aan de wettelijke planprocedure is op 20 en 21 november 2003 en op 2 maart 2004 een informatiebijeenkomst voor de bewoners/gebruikers in het plangebied georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten is een beknopte toelichting gegeven op de achtergronden van de planherziening. Aan de belanghebbenden is hun mening gevraagd ten aanzien van het plangebied. De inbreng van betrokkenen heeft geleid tot het voorliggende bestemmingsplan.

1.6 LEESWIJZER

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met bijbehorende voorschriften, vergezeld van een toelichting. De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen, alsmede de resultaten van het overleg met belanghebbenden, het vooroverleg ex artikel 10 Bro en de inspraak.

De toelichting bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk 1 volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. Het betreft een beschrijving van de bestaande situatie en de ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de diverse (sectorale) aspecten die daarbij een rol spelen. Hoofdstuk 4 bevat de juridische toelichting op de plankaart en de voorschriften en hoofdstuk 5 tot slot, wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 INLEIDING

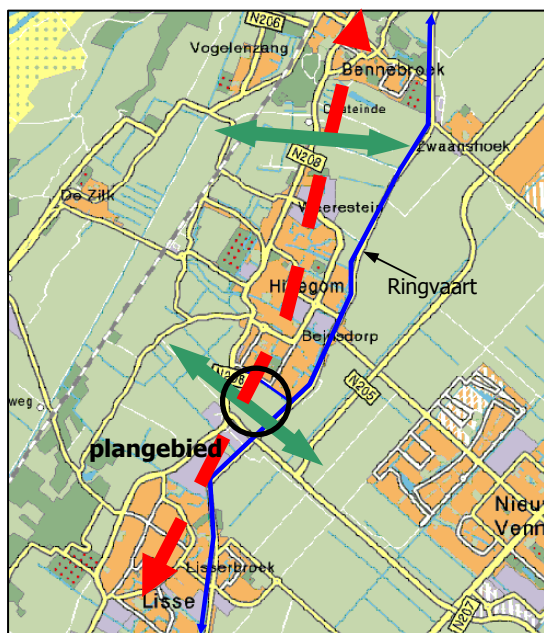
Voorliggend plan is overwegend gericht op beheer van de bestaande ruimtelijke situatie. Aan de hand van een beschrijving van de historie en de ruimtelijke en functionele structuur, wordt in dit hoofdstuk het gebied uiteengezet waarvoor geldt dat de bestaande situatie middels voorliggend bestemmingsplan wordt bestemd. Uitgangspunt is dat de bestaande functies gehandhaafd blijven en dat binnen deze bestaande functies beperkte mogelijkheden zijn voor vernieuwing en verandering.

2.2 HISTORIE

Het plangebied ligt op de overgang van het strandwallen / strandvlakte-landschap naar het droogmakerijlandschap van de Haarlemmermeer. Het systeem van strandwallen en strandvlakten is ontstaan doordat in de loop der eeuwen de kustlijn zich herhaaldelijk naar het westen heeft verlegd. Hierbij is een aantal maal voor de bestaande duinen een nieuwe duinenrij afgezet. De binnenste strandwal is de oudste, waarop ook Hillegom is ontstaan. Achter deze strandwal lag een moerassige laagte, waarin laagveen tot ontwikkeling kwam. Later is men in dit laagveengebied turf gaan winnen. Hierbij ontstond een groot meer, het Haarlemmermeer. In de negentiende eeuw is dit meer drooggelegd. Tussen de binnenste strandwal en de Ringvaart ligt een overgangszone, waar de zandige ondergrond van de strandwal geleidelijk over gaat in veen. In de loop van de twintigste eeuw vindt verstedelijking van de strandwal plaats. Ook Hillegom maakt een sterke groei door. Er wordt niet langer precies op de contouren van de strandwal gebouwd. De bebouwing reikt tot in het veenweidegebied. Het gevolg is dat de voorheen doorgaande venige strook tussen de strandwal en de Ringvaart op een aantal plaatsen door bebouwing onderbroken wordt. Uiteindelijk raakt deze strook, ruimtelijk zodanig gefragmenteerd dat er slechts enkele, van elkaar geïsoleerde veenweidegebiedjes resteren. Het plangebied is een van deze open veenweidegebiedjes. Het behoud ervan is landschappelijk en cultuurhistorisch gezien van grote waarde. Het beleid van de gemeente is hier dan ook op gericht.

2.3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De ruimtelijke structuur is weergegeven op onderstaande kaart. De Elsbroekerpolder maakt deel uit van een langgerekte noord-zuid georiënteerde structuur, die gevormd wordt door de Ringvaart van de Haarlemmermeer (blauw) en de kernen Bennebroek, Hillegom en Lisse (rood). De aanwezigheid van open groene weidegebieden (groen) zorgt voor een duidelijke scheiding tussen de kernen. Een van deze weidegebieden is de Elsbroekerpolder, een open groene buffer tussen de bebouwing van de kern van Hillegom aan de noordzijde en de bebouwing van het bedrijventerrein Hillegom-Zuid aan de zuidzijde. De oost- en westzijde van het plangebied bestaat uit open landschap. De Elsbroekerpolder is hierin een verbindend element. Het plangebied is duidelijk begrensd door infrastructuur. Aan de noord- en oostzijde liggen waterwegen, aan de zuid- en westzijde ontsluitingswegen.



rood-blauw-groen structuur

2.4 FUNCTIONELE STRUCTUUR

2.4.1 *wonen*

In het plangebied zijn agrarische dienstwoningen en burgerwoningen aanwezig. De agrarische dienstwoningen horen bij de agrarische bedrijven aan de Leidsestraat 185, 187 en 189.

Aan de westzijde van de Leidsestraat liggen twee burgerwoningen (Leidsestraat 144 en 156). Van oorsprong is de woning op nummer 156 een dienstwoning, behorende bij een agrarische bedrijf aan de Leidsestraat. De woning is evenwel reeds gedurende lange tijd als burgerwoning in gebruik en als zodanig bestemd in het bestaande bestemmingsplan. Deze bestemming wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Met het oog op de wens om een doorkijk naar het open landschap aan de westzijde van de Leidsestraat te creëren, is met de eigenaar van de woning op nummer 144 een overeenkomst gesloten dat de bestaande woning op enig moment kan worden gesloopt. Daarnaast zijn er conform het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1997" bouwtitels aanwezig voor de realisering van twee burgerwoningen. Deze bouwtitels worden nu in noordelijke richting verplaatst naar de locatie waar nu de verouderde en te slopen bedrijfsbebouwing van Leidsestraat 142 staat. Samen met de herbouw van Leidsestraat 144 kunnen er dan op deze locatie drie burgerwoningen worden gerealiseerd door middel van een uitwerkingsbevoegdheid.

2.4.2 *agrarische bedrijvigheid*

De bedrijvigheid in het plangebied betreft een drietal agrarische bedrijven aan de oostzijde van de Leidsestraat:

- Het bedrijf "Leidsestraat 185" is een gemengd agrarisch bedrijf. De bedrijfsactiviteiten bestaan uit een veehouderij en bloembollenteelt. Een deel van de agrarische bebouwing ligt aan de overzijde van de Leidsestraat op het perceel Leidsestraat 142. Maximale openheid van het landschap en concentratie van de bedrijfsbebouwing

voor een optimale bedrijfsvoering, zijn de redenen dat deze agrarische bebouwing in de toekomst zal worden overgeplaatst naar de agrarische bouwkvavel van het bedrijf aan de Leidsestraat 185. Hierdoor is het mogelijk om de bedrijfsbebouwing te concentreren waardoor een meer optimale bedrijfsvoering mogelijk zal zijn. De grootte van de bouwkvavel is hierop afgestemd en vergroot tot 1,5 hectare.

- Het bedrijf “Leidsestraat 187” is een bollenteeltbedrijf. Een deel van de agrarische bebouwing op dit perceel wordt in de winter gebruikt als tennishal. Dit bedrijf maakt gebruik van bebouwing, achter de woning Leidsestraat 156 (schuren “Leidsestraat 152/154”).
- Het bedrijf “Leidsestraat 189” is een veehouderij.

Het beleid van de gemeente is gericht op het vastleggen van de bestaande rechten. Dat betekent dat de afmetingen van de agrarische bouwvlakken van Leidsestraat 187 en 189 zijn afgestemd op de huidige bedrijfsvoering.

2.4.3 overige bedrijvigheid

Zuidwestelijk van het plangebied ligt een tankstation met LPG. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn contouren rondom de LPG-tankstations bepaald. Het doel van het besluit is de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het Bevi stelt voor het plaatsgebonden risico rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Daarnaast bevat de Bevi geen norm voor groepsrisico in het invloedsgebied rondom de risicovolle inrichting, maar geldt op basis van de Bevi wel een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. Op deze locatie betreft het een contour van 45 meter voor plaatsgebonden risico en een contour van 150 meter voor groepsrisico, gerekend vanuit het vulpunt. De hinderzones liggen gedeeltelijk in het plangebied. In artikel 3.2.5 wordt verder ingegaan op dit onderdeel.

2.4.4 groene buffer

De Elsbroekerpolder is een waardevol veenweidegebied in een omgeving waarin het aaneengroeien van historische kernen op de loer ligt. In paragraaf 2.2 en 2.3 is reeds aangegeven dat het aaneenbouwen van de kernen vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk is. Het groene gebied van de Elsbroekerpolder vormt een buffer tussen de kern van Hillegom en het bedrijventerrein Hillegom-zuid. Het grasland wordt gebruikt voor agrarische doeleinden, namelijk het houden van vee en is tevens van belang voor weidevogels. Het gebied mag niet worden gebruikt ten behoeve van de bollenteelt. Aan het behoud van de landschappelijke openheid wordt door de gemeente grote waarde gehecht.

2.4.5 verkeer

De west- en zuidgrens van het plangebied wordt gevormd door twee ontsluitingswegen van Hillegom, namelijk de Leidsestraat (N208) en de N207. De Leidsestraat heeft een functie voor met name het lokale verkeer binnen de regio (Sassenheim-Heemstede), 18% bestaat uit doorgaand verkeer. De percelen van de binnen het plangebied gelegen bedrijven en woningen zijn ontsloten via deze weg. De maximum toegestane snelheid bedraagt op dit deel van de Leidsestraat 50 km/uur respectievelijk 60 km/uur.

De N207 sluit ten zuiden van het plangebied aan op de N208 en dient als directe verbinding van Hillegom met de rijksweg A4/A44. De maximum toegestane snelheid is hier 80 km/uur.

2.4.6 *water*

De noord- en oostgrens van het plangebied wordt gevormd door twee watergangen, namelijk de Elsbroekervaart en de Ringvaart van de Haarlemmermeer. Langs de Ringvaart ligt de Ringdijk. De Ringvaart wordt gebruikt voor recreatievaart en beroepsvaart. Een stelsel van sloten zorgt voor een langgerekte patronen in de weilanden. Eén van de sloten is een hoofdwatergang en is op de plankaart als zodanig aangeduid. Langs deze hoofdwatergang van de Ringvaart en de Elsbroekervaart is op de plankaart een beschermingszone van 15 meter aangegeven ter bescherming van de primaire waterkering.

2.5 ONTWIKKELINGEN

woningbouw

Het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid is onder andere gericht op het open houden en verfraaien van het bollenlandschap aan de westzijde van de Leidsestraat. In aansluiting op dit beleid is besloten om de bestaande bebouwing (woning en bedrijfsgebouwen) ter plaatse van Leidsestraat 142 te saneren en in combinatie met de bestaande bouwtitels voor twee woningen een bouwmogelijkheid te realiseren ter plaatse van Leidsestraat 142 en 144, door middel van een uitwerkingsbevoegdheid. De uitwerkingsbevoegdheid biedt ruimte voor drie vrijstaande woningen, waardoor het zicht op het achterliggende bollenlandschap wordt vergroot ten opzichte van de bestaande situatie.

natuur en landschap

Het agrarische bedrijf aan de Leidsestraat 185 (oostzijde van de Leidsestraat) maakt gebruik van bedrijfsbebouwing aan de westzijde van de Leidsestraat (Leidsestraat 142). Zoals hiervoor al is aangegeven, is het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid onder andere gericht op het open houden en verfraaien van het bollenlandschap aan de westzijde van de Leidsestraat. In samenhang hiermee is besloten om de bebouwing bij Leidsestraat 142 te slopen en, ter compensatie daarvan, het agrarisch bouwperceel bij Leidsestraat 185 te vergroten.

De weilanden in het plangebied zijn in het huidige bestemmingsplan bestemd voor agrarische doeleinden. Door het wijzigen van de bedrijfsvoering zullen de gronden minder intensief gebruikt gaan worden. Dit komt ten goede aan het belang dat het gebied heeft voor weidevogels. De bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf zal onder andere gericht zijn op het natuurbeheer van de gronden. In aansluiting hierop wijzigt dit bestemmingsplan de agrarische bestemming in natuurgebied. Daarnaast zal ook een groot deel van het plangebied reeds als natuurgebied worden bestemd. Tevens zullen bepaalde gronden met landschappelijke en natuurwaarden een wijzigingsbevoegdheid krijgen om deze functie te wijzigen naar de functie natuur.

Langs de Ringvaart van de Haarlemmermeer is al lange tijd een bijzondere groenzone voorzien. Er zijn plannen gemaakt om hier in de toekomst een lage kwelkade aan te leggen, waardoor een brede kwelzone ontstaat. Deze "plas-draszone" bestaat uit een afwisseling van hogere droge gronden, lagere natte gronden en rietlanden. De uitvoering van deze plannen in de Elsbroekerpolder wordt door het projectbureau Strategisch Groen

Project Haarlemmerméér Groen niet op korte termijn voorzien, maar is binnen de natuurbestemming planologisch mogelijk.

hergebruik Bollenschuren Leidsestraat 152 en 154

Achter de woning Leidsestraat 156 staan een houten en stenen bollenschuur (Leidsestraat 152 en 154). Om deze karakteristieke bollenschuren te kunnen behouden, wordt hergebruik van de panden wenselijk geacht. Omdat de plannen hiervoor nog niet concreet genoeg zijn, is voor deze ontwikkeling in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het betreft de bevoegdheid om de agrarische bestemming te wijzigen in woningen en/of kantoorruimte.

3 HAALBAARHEID

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.1 RUIMTELIJK BELEID

3.1.1 *rijksbeleid*

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorblik naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De gemeente Hillegom is als onderdeel van de bollenstreek op de PKB-kaart 1 (economie en landbouw) aangewezen als greenport. Reden hiervoor is het belangrijke aandeel van de Nederlandse tuinbouwketen in de wereldhandel van voedingstuinbouw- en sierteeltop producten. In de aangewezen greenports heeft de ontwikkeling van de tuinbouw en de daaraan verbonden kennisinstellingen, logistieke en dienstverlenende bedrijvigheid geleid tot een zeer sterke internationale concurrentiepositie. Het rijksbeleid is erop gericht de ruimtelijke ontwikkeling van de greenports zodanig te sturen, dat hun functie als greenport ook op de lange termijn blijft behouden en/of wordt versterkt. Voor het onderhavige plangebied heeft dit beleid geen gevolgen.

3.1.2 *provinciaal beleid*

streekplan

Op 19 februari 2003 is door Provinciale Staten het streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. Het plangebied van het streekplan is onderverdeeld in een aantal deelgebieden op grond van structuur en karakter. Hillegom maakt deel uit van het deelgebied de Duin- en Bollenstreek. Het provinciale beleid voor dit gebied is hieronder in grote lijnen weergegeven.

Ontwikkeling van het landelijk gebied

De Bollenstreek heeft de status van provinciaal landschap. Deze status wordt uitgewerkt in het integraal Ontwikkelingsplan Bollengebied (IOPB). Inzet is het vitaal houden van de aan de bollenteelt gerelateerde bedrijvigheid, het behoud en versterking van het open bollenlandschap. Hiermee wordt aangesloten op het Pact van Teylingen (zie paragraaf

3.1.3). Op de streekplankaart zijn rode contouren opgenomen om te voorkomen dat kernen aaneengroeien. Het plangebied valt grotendeels buiten de rode contour van Hillegom. In het plangebied is de bouw voorzien van drie woningen ter vervanging van een gesloopte woning en de bouwtitels voor twee burgerwoningen. Deze locatie ligt binnen de rode contour van het streekplan. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een drietal woningen buiten de rode contour. Dit hangt evenwel samen met het regionale en provinciale beleid om het open bollenlandschap aan de westzijde van de Leidsestraat te behouden en verfraaien. De gemeente Hillegom is dan ook van mening dat, dat beleid, verplaatsing van woningbouwmogelijkheden naar een locatie waar zichtlijnen niet verloren gaan, buiten de bebouwingscontour rechtvaardigt.

ontwikkelingsperspectief landbouw

In het plangebied zijn bollenteeltbedrijven en veehouderijen aanwezig. Het provinciale beleid is gericht op het behouden van het bollencomplex in deze regio. Het bestemmingsplan voorziet de aan bollenteelt gerelateerde bedrijvigheid van een passende bestemming. Verder betreft een van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan het vergroten van een agrarisch bouwvlak, zodat de bedrijfsvoering efficiënter plaats kan vinden. Ook wordt met dit bestemmingsplan een natuurbestemming toegekend aan bestaand agrarisch gebied. Deze gronden zijn van belang voor weidevogels. De bedrijfsvoering van het betreffende agrarische bedrijf zal dusdanig veranderen dat de agrarische percelen minder intensief gebruikt gaan worden en dat het natuurbeheer onderdeel wordt van de bedrijfsvoering. Dit sluit aan op het provinciale beleid. Voor veehouderij geldt dat de provincie onderkent dat naar mogelijkheden moet worden gezocht om economisch perspectief te behouden. De provincie ziet in het verbreden en verdiepen van deze bedrijven, bijvoorbeeld het verlenen van "groene diensten", een mogelijkheid om economisch perspectief te behouden.

Strategisch Groenproject Haarlemmerméér-groen

In het Structuurschema Groene Ruimte geeft het Rijk aan dat in en rond de Haarlemmermeer een 1.600 hectare groot Strategisch Groenproject (SGP) zal worden gerealiseerd. Het SGP is opgenomen in de verschillende streek- en structuurplannen. Het gebied Ringvaart-West maakt deel uit van het SGP.

Raamplan Haarlemmerméér Groen van de Provincie Noord-Holland

Bovengenoemd beleidsvoornemen is in 1997 uitgewerkt in het ontwerp Raamplan Haarlemmermeer Groen. Dit Raamplan geeft de onderlinge samenhang tussen de verschillende projecten weer. Het Raamplan benadrukt de Ringvaart met de aanliggende polders als verbindend element. Het Raamplan is definitief vastgesteld door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland in het voorjaar van het jaar 2000. De in het plan neergelegde ontwerpvisie schetst een samenhangend beeld van het gehele gebied met als bouwstenen landschap, natuur, recreatie en bereikbaarheid.

Ter uitwerking van het raamplan is voor de zone Ringvaart-West een inrichtingsprogramma gemaakt (het plan Westelijke Ringvaartoever), waarin voor de Elsbroekerpolder is bepaald dat de huidige situatie als waardevol weidevogelgebied (voorheen relatienotagebied) moet worden gehandhaafd en dat langs de Ringvaart Haarlemmermeer (oostelijke plangrens) natte elementen zoals natuurvriendelijke oevers gerealiseerd moeten worden (o.a. een kwelzone). De uitvoering van het plan voor de Elsbroekerpolder is op korte termijn niet te verwachten. De veenweidepolders in Hillegom, waaronder de Elsbroekerpolder, uit het voorontwerp "Westelijke Ringvaartoever" zijn opgenomen in de planuitvoering "Zuidvleugel Zichtbaar Groener". De partners, waaronder de provincie Zuid-

Holland, de regio Holland-Rijnland en de desbetreffende gemeentes hebben budget gereserveerd.

3.1.3 *regionaal beleid*

De regionale samenwerkingsorganen Leidse Regio (SLR) en Duin- en Bollenstreek (SDB) zijn per 1 oktober 2004 opgegaan in de regio Holland Rijnland. Het regionale beleid is vastgelegd in onder andere het Pact van Teylingen en het Offensief van Teylingen.

Pact van Teylingen 1996

In 1996 hebben de provincie Zuid-Holland, de gemeenten in de Duin- en Bollenstreek, het Samenwerkingsorgaan Duin- en Bollenstreek, het Samenwerkingsorgaan Leidse Regio, het Hoogheemraadschap van Rijnland, Natuur- en milieuverenigingen in de Duin- en Bollenstreek, het "bollencomplex" en de Westelijke Land- en Tuinbouw Organisatie het Pact van Teylingen gesloten.

Het Pact van Teylingen is een manifest, waarin gebiedsgerichte afspraken zijn gemaakt met als doel te komen tot een duurzaam toekomstperspectief voor de lange termijn.

Het Pact richt zich primair op het behoud van het bollencomplex. In het Pact van Teylingen staat handhaving en verbetering van het bollencomplex centraal. De gespecialiseerde glastuinbouw vormt onderdeel van deze streek en dient als complex behouden te blijven. Daartoe wordt actie ondernomen op onder andere het tegengaan van vestiging van gespecialiseerd glas in het centraal bollenareaal. Het voorliggende bestemmingsplan sluit dit ook uit. Handhaving en verbetering van het open landschap wordt van grote waarde gevonden. Natuur en ecologie maken onlosmakelijk deel uit van het landschap. Dit plan besteedt aandacht aan de totstandkoming van ecologische verbindingen. Deze aandacht bestaat uit de bescherming van waardevolle graslanden en oeverranden, zoals in de Elsbroekerpolder aanwezig, door deze te bestemmen als natuurgebied en agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarde. Bovendien is voor het zuidelijke deel van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming natuur.

Offensief van Teylingen mei 2004

Naast het Pact van Teylingen is er sinds mei 2004 het Offensief van Teylingen. Het Offensief van Teylingen is gericht op de uitvoering van concrete afspraken op korte termijn tussen onder meer overheden en ondernemers in overzichtelijke deelgebieden van de Duin- en Bollenstreek.

Doel van het Offensief is het bollencomplex in de Duin- en Bollenstreek vitaal houden én tegelijk het landschap verfraaien. Daarbij is gekozen voor een kleinschalige aanpak in gebieden die variëren van 10 tot 250 hectare, de zogenaamde "modules". In die modules moeten eigenaren, gebruikers, overheden, bedrijfsleven en belangenorganisaties komen tot concrete afspraken, waar zowel de bedrijven in de greenport als het landschap beter van worden. De Elsbroekerpolder en het gebied ten westen van de Leidsestraat betreffen de module "Open venster Hillegom". Voor deze module geldt dat het open zicht op het bollenland aan de westzijde van de Leidsestraat enerzijds wordt belemmerd door aanwezige (deels verouderde) bedrijfsbebouwing en anderzijds bedreigd wordt door gevestigde bouwrechten voor twee burgerwoningen met bijbehorende tuinen en erfbeplanting. Aan de oostzijde hebben de daar gevestigde agrarisch bedrijven behoefte aan uitbreiding. De module "Open venster Hillegom" ging uit van het saneren van de bouwrechten en de verouderde bedrijfsbebouwing aan de westzijde van de Leidsestraat, de bedrijven uit te laten breiden zonder de zichtlijnen aan te tasten en de aanwezige historische bollenschu-

ren te behouden door deze een nieuwe bestemming te geven. De bouwrechten werden verplaatst en beperkt uitgebreid aan de oostzijde van de Leidsestraat, waar bestaande zichtlijnen niet aangetast worden. Na vooroverleg ex art. 10 Bro en de gevoerde inspraak is deze module heroverwogen. Nu wordt voorgesteld drie woningen terug te plaatsen op de locatie van de verouderde bedrijfsbebouwing Leidsestraat 142-144. Het bestaande venster, tussen Leidsestraat 142-144 en 152 wordt dan door het verplaatsen van de bouwtitels voor twee burgerwoningen gehandhaafd. Het resultaat is een handhaving van het open venster op de bollengronden en een duurzame instandhouding van de Elsbroekerpolder als buffer tussen Hillegom en Lisse. Dit laatste vindt plaats door het wijzigen van de huidige agrarische bestemming naar een natuurbestemming. In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingsregelingen afgestemd op het mogelijk maken van de plannen uit het Offensief van Teylingen.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is onder andere vastgelegd in de structuurschets 1995. De structuurschets is gericht op de ontwikkelingen die zich in de periode tot 2015 zullen gaan voordoen. Met betrekking tot de Elsbroekerpolder geldt dat het beleid gericht is op het behoud van de natuur- en landschapswaarden van dit open groene gebied. Dit is ook opgenomen in het Milieubeleidsplan en het Groenbeleidsplan van de gemeente. De open graslanden worden vanuit landschappelijk of cultuurhistorisch oogpunt waardevol beschouwd. Er wordt een restrictief planologisch beleid voorgesteld. De Ringvaart dient als een zelfstandige structuurlijn in het landschap herkenbaar te blijven. Het vastleggen van de bestaande situatie in dit bestemmingsplan is een voortzetting van het gemeentelijke beleid.

groenbeleidsplan

In het algemeen geldt voor Hillegom dat de relatie tussen het buitengebied en de bebouwde kom versterkt dient te worden. De groenstructuur – ecologische structuur – van het buitengebied dient één geheel te vormen met de groenvoorzieningen in de bebouwde kom. Het plangebied is een open groengebied, gelegen in de oorspronkelijke strandvlakte. Er is sprake van een zachte overgang van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied. De polder is een waardevol weidevogelgebied de dichtheden van weidevogels zijn landelijk gezien hoog. Vanwege de hoge natuurwaarden is de Elsbroekerpolder aangewezen als Relatienotagebied. De polder wordt dan ontwikkeld als een buffer tussen Lisse en Hillegom. Het groenbeleidsplan streeft het volgende na: aanplanten van erfbeplanting bij gebouwen, het creëren van plas/dras gebieden in het belang van de water- en weidevogels en het aanbrengen van beplanting langs wegen.

De watergangen Ringvaart en Elsbroekervaart zijn een belangrijke drager voor de ecologische structuur. In het kader van het versterken van de ecologische structuur wordt belang gehecht aan een natuurlijke overgang van de oever naar het water.

3.2 MILIEUASPECTEN

In deze paragraaf worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld. Uit de doelstelling van dit plan volgt, dat de relevante milieuaspecten in het geval van de bestaande situatie geen beleidsbeslissing verlangen. De huidige situatie is een vaststaand feit, uiteraard afgezien van onaanvaardbare situaties in de huidige situaties. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of niet gerealiseerde maar wel mo-

gelijke ruimtelijke ontwikkelingen is dit anders. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal getoetst worden aan het beleid dat op dat moment geldt voor de verschillende beleids-terreinen. Aan nieuw beleid dat nog in procedure is kan nog niet getoetst worden tot het moment van inwerkingtreding.

3.2.1 *milieuzonering*

De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijke-juridische regeling voorzien en daarmee integraal beheerd. Hierdoor komt het bijvoorbeeld voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar liggen ook zijn bestemd conform deze situatie, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke-milieuregelgeving (bij voorkeur) verder van elkaar worden gesitueerd (bijvoorbeeld conform de richtlijnen van de uitgave "bedrijven en milieuzonering" van de VNG). De bestaande situatie kan, voor wat betreft de milieuzonering, niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden aangezien zij een feit is. Dat geldt bijvoorbeeld voor de agrarische bedrijven en woningen langs de Leidsestraat. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied komen momenteel op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor. Voor het uitbreiden van het agrarische bouwvlak, is beoordeeld of de hindergevoelige functies en de bedrijfsfunctie op voldoende afstand liggen. De vergunning van het bedrijf is afgestemd op de bestaande woningen in de nabijheid van dit bedrijf. Voor het bedrijf geldt een stankcontour van 54 meter (drijfmest) en 56 meter (droge mest) vanaf de stal. Ten aanzien van de uitwerkingsbevoegdheid voor de drie nieuwe woningen, aan de westzijde van de Leidsestraat op de locatie 142-144, die op een grotere afstand gerealiseerd worden, kan geconcludeerd worden dat milieuhinder geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de woningbouw. Voor de andere ontwikkelingen die door middel van een wijzigingsbevoegdheid te realiseren zijn, kan eveneens geconcludeerd worden dat milieuhinder geen belemmeringen zal opleveren.

3.2.2 *bodem*

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn. Uit de gemeentelijke bodemkwaliteitsgegevens van het grondgebied van de gemeente Hillegom blijkt dat ter plaatse van de ontwikkelingslocaties geen verontreiniging is te verwachten.

Voor de beheersdelen van dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

3.2.3 *geluid*

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. De Wgh schrijft voor dat voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De woningbouwlocatie aan de westzijde van de Leidsestraat, die door een uitwerkingsbevoegdheid gerealiseerd zal worden, zal minimaal op 23 meter uit de weg-as van de Leidsestraat komen te liggen. Akoestisch onderzoek is

uitgevoerd en door middel van het aanvragen van hogere grenswaarden is het realiseren van de woningen mogelijk. In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via de bouwverordening. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan is via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

3.2.4 *luchtkwaliteit*

Luchtverontreiniging is in de meeste gevallen niet direct waarneembaar. De luchtverontreiniging kan evenwel schadelijk zijn voor de mens zonder dat dit direct waarneembaar is. Ook kunnen de effecten van luchtverontreiniging zich pas op de langere termijn manifesteren. Alleen in zeer ernstige gevallen is luchtverontreiniging zichtbaar als smog of waarneembaar als stank. In het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn grenswaarden opgenomen voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Door Cauberg-Huygen is een luchtkwaliteitonderzoek¹ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat geen van de grenswaarden worden overschreden en dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid. In het kader van de ontwikkeling van de drie woningen aan de westzijde van de Leidsestraat, die door middel van een uitwerkingsbevoegdheid gerealiseerd kunnen worden, is een locatieonderzoek uitgevoerd door Westerdiep, adviseur Milieu en Ruimte². In dit locatieonderzoek is gekeken wat de gevolgen zijn op het gebied van milieu, aan de hand van vier woningbouwscenario's. Bij dit onderzoek is onder andere gekeken naar het onderdeel luchtkwaliteit. Voor het scenario voor vier woningen op de locatie van de uitwerkingsbevoegdheid is gebleken dat er geen overschrijding van de grenswaarde plaatsvindt van de volgende stoffen; stikstofdioxide, fijn stof, benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzo(a)pyreen. Tevens zal het verdwijnen van de bedrijfspanden/-bestemming, welke in theorie een flinke verkeersstroom kunnen genereren, een positief effect hebben op de luchtkwaliteit. Voor het scenario dat uitgaat van woningbouw op de huidige locatie van de uitwerkingsbevoegdheid is uitgegaan van de realisatie van vier woningen. In de uitwerkingsbevoegdheid die is opgenomen is het aantal woningen beperkt tot drie. Doordat er niet vier woningen, maar drie woningen middels een uitwerkingsbevoegdheid mogelijk zijn, is de kans dat de grenswaarde wordt overschreden nog kleiner geworden. Geconcludeerd kan worden dat er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de uitwerkingsbevoegdheid voor drie woningen aan de westzijde van de Leidsestraat.

3.2.5 *externe veiligheid*

Ter plaatse van de kruising Leidsestraat-N207 ligt een benzineverkooppunt met LPG-installatie. Het verkooppunt ligt niet in het plangebied. Er dient evenwel rekening te worden gehouden met de gevarenszone gezien vanuit het vulpunt van de gastank. De doorzet van de LPG-verkoop is 700 m³/jaar. Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen liggen er veiligheidszones van 45 meter (plaatsgebonden) en 150 meter (groepsrisico) rondom het vulpunt. Deze zones liggen voor een deel in het plangebied. Dit is weergegeven op de plankaart. Binnen de contour van 45 meter, plaatsgebonden zone, zijn geen hindergevoelige functies aanwezig. De onderliggende natuurbestemming sluit

¹ Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan "Elsbroekerpolder"; Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V.; rapportnr. 20052098-4; d.d. 13 september 2005

² Elsbroekerpolder beoordeling vier opties, gemeente Hillegom, Westerdiep adviseur Milieu en Ruimte

dat overigens ook uit. Er wordt derhalve voldaan aan de grenswaarde en de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

Binnen de contour van 150 meter voor groepsrisico is een agrarische bedrijfswoning met een deel van de bijgebouwen gelegen. Om te voldoen aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico mag het aantal personen in het gebied tussen de 45 en 150 m ten hoogste 120 bedragen. Bij het uitgaan van een worst-case-scenario zullen er niet meer personen aanwezig zijn dan 120. Indien als uitgangspunt worden genomen dat het aantal personen per woning gemiddeld 2,4 is, wordt er ruimschoots voldaan aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. De gemeente acht de hoogte van dit groepsrisico aanvaardbaar. Nieuwbouw (of uitbreiding) is niet mogelijk als dat leidt tot een overschrijding van het maximaal aantal personen per hectare. Een dergelijke ontwikkeling wordt hier niet voorzien.

Ten aanzien van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid kan gesteld worden dat er geen personen met een lage zelfredzaamheid (bijv. ziekenhuizen) in de omgeving aanwezig zijn. Tevens bieden de Leidsestraat en de N207 uitstekende ontluchtingsmogelijkheden. Er is voldoende capaciteit om het gebied te evacueren en om hulpdienstverlening het gebied in te laten komen. Voor de bestrijdbaarheid geldt dat de bron en de belaste omgeving goed bereikbaar zijn. De brandweerkazerne ligt op korte afstand van het LPG-station.

Gesteld kan worden dat het Bevi en het beleid ten aanzien van externe veiligheid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan. Het bestemmingsplan voldoet vanuit het oogpunt van externe veiligheid aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

In het locatieonderzoek van Westerdiep, adviseur Milieu en Ruimte is eveneens gekeken naar het aspect externe veiligheid. Geconcludeerd wordt dat de Leidsestraat niet is opgenomen als belangrijke routing gevaarlijke stoffen. Wellicht zal incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden op de Leidsestraat, maar het locatieonderzoek verwacht niet dat dit grote hoeveelheden zullen zijn. Daarnaast vallen de locaties niet in de risicocontour van de LPG-installatie. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsbevoegdheid die in voorliggend plan zijn opgenomen.

3.3 ECOLOGIE

actuele situatie

Het plangebied de Elsbroekerpolder is als open veenweidegebied één van de "groene parels" gelegen tussen de stedelijke gebieden op de strandwallen langs de Hollandse kust. Voor het plangebied zijn natuurwaarden en landschappelijke waarden (in onderlinge samenhang) van belang. De toegekende natuurwaarde is vooral gelegen in de aanwezigheid van weidevogels zoals Grutto, Kievit, Scholekster en Tureluur. Landschappelijke (randvoor)waarden zijn hiervoor openheid en een gunstige waterhuishouding (hoog grondwaterpeil).

Het gebied staat onder stedelijke druk, maar heeft bestaansrecht vanwege het agrarische gebruik en de hiermee samenhangende natuur- en landschapswaarden. Door het huidige gebruik als grasland ten behoeve van veehouderijen blijft de natuurwaarde van de het veenweidegebied in stand en is openheid verzekerd.

noord-zuid verbinding

Op de grens van de provincie Noord-Holland is een regionale ecologische verbindingsszone aangewezen langs de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder. Deze verbindingsszone is een belangrijke aanvulling op de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

In het streekplan van de provincie Zuid-Holland is het plangebied aangewezen als 'agrarisch gebied plus'. Dit is agrarisch gebied met natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden (met name de eerste twee zijn voor het plangebied van belang).

In het project Ringvaart West, van het Strategisch Groenproject Haarlemmermeér Groen, is voor de Elsbroekerpolder de volgende inrichting voorgesteld: aan de voet van de Ringdijk zal een lage kwelkade worden aangelegd, waardoor zich aan de voet van de dijk een brede kwelzone kan ontwikkelen. Dit bestaat uit een zone van plas-drassituaties tot rietlanden op de hogere drogere delen. Vanaf het fietspad, langs de oostzijde van de Ringvaart, kan het gebied worden beleefd. Er worden geen nieuwe ontsluitingen in het veenweidegebied geregeld vanwege de mogelijke verstoring van weidevogels.

oost-west verbinding

Natuurgebieden die langs de kust zijn gelegen (duinen, landgoedbossen en reservaten) worden stringent beschermd. Om de uitwisseling tussen de verschillende natuurgebieden veilig te stellen, worden enkele droge en natte ecologische verbindingen gerealiseerd. Eén van de (droge) verbindingen is gelegen ten zuiden van het plangebied aan de zuidkant van het Elsbroekkanaal tussen de Keukenhof en het nieuwe bosgebied in de Haarlemmermeer. Deze verbinding zal in het kader van het Strategisch Groenproject Haarlemmermeer en het landschapsbeleidsplan Duin- en Bollenstreek worden gerealiseerd. De verbinding zal ten westen van de Keukenhof doorlopen tot de binnenduintrand. Deze ontwikkeling zal een meerwaarde betekenen voor natuur, recreatie en landschap. Tevens vindt handhaving en herstel van het veenweidelandschap plaats.

bestemming natuurgebied

In het bestemmingsplan is aan het overgrote deel van de veenweidegronden de bestemming "natuurgebied" toegekend. De natuur- en landschapswaarden nemen hierin een belangrijke plaats in. Dit blijkt met name uit het aanlegvergunningstelsel dat voorkomt dat niet gewenste ingrepen in dit gebied kunnen plaatsvinden. Agrarisch gebruik is een belangrijke voorwaarde voor de instandhouding van de natuur- en landschapswaarden. Gebruik van de gronden voor agrarisch medegebruik is binnen deze bestemming dan ook toegestaan.

ontwikkelingen

De ontwikkelingen die op het gebied van woon- en kantoordoeleinden door voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zullen voorafgaand aan de wijzigingsprocedure en uitwerkingsprocedure onderzocht moeten worden in het kader van de Flora- en Faunawet. Dit is als zodanig opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsbevoegdheid.

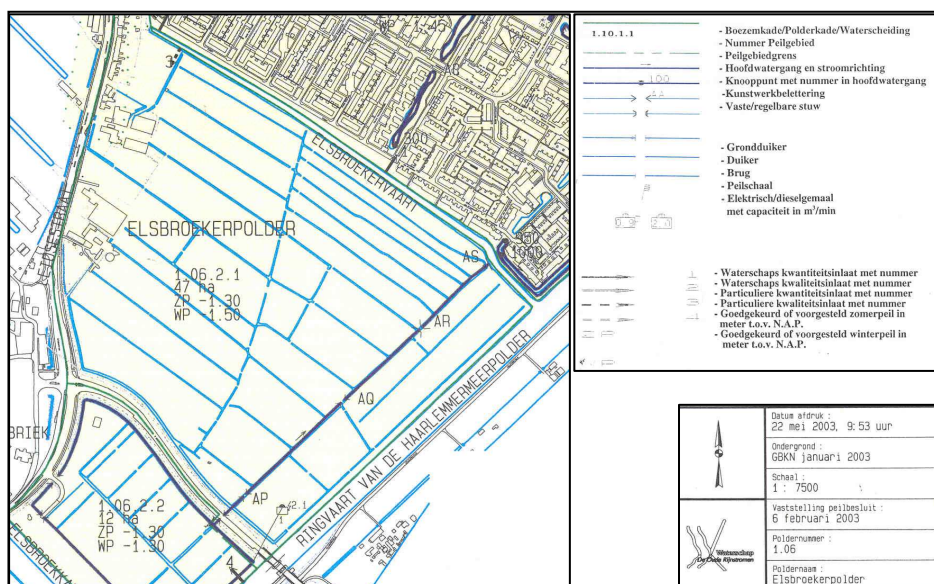
3.4 WATERHUISHOUDING***overleg met de waterbeheerder***

Er is een voor-vooroverleg geweest tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap van Rijnland en het waterschap De Oude Rijnstromen op 15 september 2003 (verslag d.d. 15 september 2003 met bijbehorende kaarten (d.d. 22 mei 2003)). Het plangebied ligt in de

Elsbroekerpolder. In het overleg is aangegeven dat de huidige waterhuishouding/waterstromen beschreven dienen te worden, alsmede de gevolgen van de planvorming voor de bestaande waterhuishouding. Wanneer zich negatieve gevolgen voordoen dient gekeken te worden naar de compensatiemogelijkheden. In het algemeen geldt dat meer oppervlakte verharding gecompenseerd dient te worden in extra open water. Kades moeten worden bestemd als primaire waterkering. De breedte (zone / dubbelbestemming) van de primaire waterkering is 15 meter breed. Hoofdwatertangen moeten worden bestemd als primaire waterkering. Op basis van de Keur van het waterschap zijn aanvullende voorschriften van kracht.

huidige waterhuishouding

Het plangebied ligt in het peilgebied 1.06.2.1. en grenst aan de watertangen (boezemkade/polderkade/waterscheiding) Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder en de Elsbroekervaart. De oppervlakte van het gebied bedraagt circa 47 hectare. Het zomerpeil en winterpeil ligt op respectievelijk N.A.P. -1,30m en N.A.P. -1,50m. In het plangebied ligt een hoofdwatertang. De stroomrichting is in de zuidwestelijke richting naar de N207. In het noordwesten van het plangebied tegenover het adres Singel 41 ligt een kwaliteitsin-



Huidige watersysteem Elsbroekerpolder

laat voor boezemwater van het Waterschap Rijnland.

beheer bestaande situatie

Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk beheersgericht. De hoofdwatertangen worden in het bestemmingsplan bestemd als water. Langs de Elsbroekerpolder en de Ringvaart liggen waterkeringen. Deze waterkeringen hebben een beschermingszone van 15 meter.

ontwikkelingen

Aan de westzijde van de Leidsestraat zijn een wijzigingsmogelijkheid voor woningbouw/kantoren en een uitwerkingsgebied voor woningbouw opgenomen. Bij transformatie van onverhard naar verhard oppervlak is het beleid van het waterschap Rijnland gericht op een compensatie van open water van 15% van de toename van verharding. Dit percentage is uit berekening naar voren gekomen als het percentage waarbij de effecten van versnelde afvoer door toename van verhard oppervlak teniet worden gedaan (water-

neutraal bouwen). Bij de inrichting van nieuwe watergangen dient gestreefd te worden om minimaal 50% van de oevers natuurlijk in te richten. Ecologische oevers vormen een randvoorwaarde voor biologisch gezond water en een goede ecologische waterkwaliteit. Het huidige oppervlak aan open water bedraagt 8.967 m². Deze hoeveelheid mag niet verminderen. Bij toename aan verharding moet het oppervlak open water overeenkomstig het beleid waterneutraal bouwen toenemen.

Het plan voor de aanleg van een plas/dras-zone langs de Ringvaart van het projectbureau Haarlemmermeer Groen is vertraagd.

3.5 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

3.5.1 *cultuurhistorie en monumenten*

Hillegom is een startgemeente bij de uitvoering van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). In 1988 heeft de provincie Zuid-Holland een MIP-inventarisatielijst opgesteld voor de gemeente Hillegom. Van de circa 200 monumenten op deze lijst heeft de gemeentelijke monumentencommissie tot nu toe een selectie gemaakt van negen objecten die in aanmerking komen om geplaatst te worden op de gemeentelijke monumentenlijst. In het plangebied staan nog geen objecten die op de concept gemeentelijke monumentenlijst voorkomen. Op de MIP-inventarisatielijst is door de provincie wel bebouwing langs de Leidsestraat opgenomen (Leidsestraat 140-142 (bollenschuur), 144 (woonhuis), 152 (houten schuur), 154 (stenen schuur), 156 (woonhuis), 183 (bollenschuur, aardappelenloods), 185 (boerderij-woonhuis) en 187 (boerderij-woonhuis)). Deze MIP-panden zijn op de plankaart aangeduid. De panden Leidsestraat 140, 142 en 144 zijn als zodanig aangeduid. In de planvorming is aldoor uitgegaan van sloop vanwege de winst voor het open venster. Voor handhaving van het bestaande venster blijft sloop onvermijdelijk! In de voorschriften van dit bestemmingsplan zijn ten behoeve van deze panden beschermende bepalingen opgenomen.

3.5.2 *archeologische waarden*

De provincie Zuid-Holland geeft in de "kaartrapportage van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" een overzicht in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. Op kaart 4 van deze rapportage is weergegeven dat voor het plangebied Elsbroekerpolder een redelijke tot grote kans is op archeologische sporen. In verband met het aantonen van de uitvoerbaarheid, zal uit veldonderzoek moeten blijken of bij de bouw van de woningen en/of kantoor, door middel van een wijzigingsbevoegdheid en/of uitwerkingsbevoegdheid, rekening moet worden gehouden met eventuele archeologische resten.

3.6 DUURZAAM BOUWEN EN POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN

De gemeente wil met het plan van aanpak duurzaam bouwen uit 1999 een situatie creëren waarin duurzaam bouwen standaard is. Duurzaam bouwen dient te worden betrokken in de planvorming op stedenbouwkundig niveau, de inrichting van de woonomgeving, woningbouw en utiliteitsbouw, renovatie en beheer op gebouwniveau en de sloopfase. Onder duurzaam bouwen valt ook een veilige woonomgeving. In verband hiermee is ook het politiekeurmerk veilig wonen van belang.

In het plan van aanpak worden de volgende thema's onderscheiden: "natuur en groen", "water", "energie", "binnenmilieu", "materialen", "mobiliteit" en "afval". Met toekomstige bouwers en projectontwikkelaars wordt in een vroeg stadium een convenant opgesteld, waarbij door de partners wordt verklaard dat het ontwikkelen en bouwen van woningen op een duurzame wijze zal plaatsvinden. Daarbij zullen tenminste de vaste maatregelen en een nader te bepalen aantal variabele maatregelen uit het nationaal pakket woningbouw (NPW) als uitgangspunt worden aangehouden.

Daarnaast geldt voor sommige thema's dat de checklist van de brochure Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw van toepassing is alsmede het gemeentelijke milieubeleidsplan.

Bij de bouw van nieuwe woningen moet volgens het politiekeurmerk veilig wonen rekening worden gehouden met inbraakpreventie en sociale veiligheid. Ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimten en woonbuurten worden basiseisen gesteld aan de openbare verlichting, het parkeren in de openlucht én het straatmeubilair.

Het plan van aanpak duurzaam bouwen en het politiekeurmerk veilig wonen hebben vooral betrekking op de uitvoering van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zelf is niet het geëigende instrument om regels omtrent de duurzaamheid en veiligheid van bouwwerken te stellen. Wel kan daaraan aandacht worden besteed bij het krachtens het bestemmingsplan toestaan van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Deze komen in dit bestemmingsplan niet voor.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 PLANSYSTEMATIEK

algemeen

De systematiek van het bestemmingsplan "Elsbroekerpolder" sluit aan bij die van de vigerende plannen voor het buitengebied (bestemmingsplan "Landelijk gebied 1997" en bestemmingsplan "De Polders") en bij die van de meest recente plannen voor de bebouwde kom van Hillegom, te weten de bestemmingsplannen "Centrum", "Treslong, omgeving Parklaan" en "Havenkwartier". Op onderdelen is echter van de systematiek van die plannen afgeweken en heeft waar nodig een actualisatie en verduidelijking van (standaard)voorschriften plaatsgevonden.

bestemmingen en dubbelbestemmingen

Het bestemmingsplan kent zeven bestemmingen en twee dubbelbestemmingen. De voorschriften bij de dubbelbestemming hebben voorrang op de voorschriften bij de onderliggende bestemmingen en beogen een specifiek ruimtelijk belang te beschermen.

bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwterrein

De begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwterrein worden omschreven in artikel 1 van de voorschriften. Enige toelichting is echter op zijn plaats.

Een bestemmingsvlak is een aaneengesloten vlak op de plankaart, dat één en dezelfde bestemming heeft. De bij een bestemming behorende voorschriften gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming.

In een aantal bestemmingsvlakken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een nader begrensde gebied, waar gebouwen (zowel hoofdgebouwen, agrarische bedrijfsgebouwen als bijgebouwen) zijn toegestaan. Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Het begrip bouwterrein wordt alleen binnen de bestemming "woondoeleinden" gebruikt. Het bouwterrein is niet op de plankaart aangegeven. In artikel 1 van de voorschriften wordt het omschreven als "een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens deze voorschriften bebouwing met één bouwwerk of bij elkaar behorende bouwwerken is toegestaan". In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een bouwvergunningaanvraag moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. Een bouwterrein is altijd gelegen binnen één bestemmingsvlak, maar hoeft daarmee niet samen te vallen. Binnen één van de bestemmingsvlakken van de bestemming "woondoeleinden" komen namelijk meerdere bouwterreinen voor. Die bouwterreinen vallen samen met de feitelijke begrenzing van het erf. Voor zover die feitelijke erfgrens tevens gelijk is aan de kadastrale perceelsgrens, valt het bouwterrein samen met het kadastrale perceel.

bouw- en gebruiksvoorschriften

Bij elke bestemming en zone zijn bouwvoorschriften gegeven. Daarnaast is een aantal inleidende voorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toegestane bebouwing.

Afgezien van de relevante begripsbepalingen in artikel 1 gaat het daarbij om de artikelen 3, 4 en 5.

Artikel 3 (bestaande afstanden en maten) is een soort vangnetbepaling, die moet voorkomen dat legale bouwwerken, die groter of juist kleiner zijn dan de bouwvoorschriften toestaan, onder het overgangsrecht komen te vallen. Voor deze bouwwerken gelden de werkelijke afmetingen als maximum dan wel minimum. Door dit in een algemeen, inleidend artikel te regelen is het niet noodzakelijk om in de eigenlijke bouwvoorschriften allerlei uitzonderingen en voorbehouden te maken, hetgeen de leesbaarheid van de voorschriften ten goede komt.

In artikel 4 (ondergronds bouwen) is een algemeen geldende regeling opgenomen inzake ondergronds bouwen. Voorschriften met betrekking tot maatvoering gelden ook ondergronds, met daarbij de beperking, dat de diepte maximaal 3 meter mag bedragen.

Artikel 5 (dubbeltelbepaling) is een standaardbepaling, die met name beoogt te voorkomen dat door bewuste of onbewuste veranderingen van bouwterreinen en bouwterreingrenzen dubbel gebruik gemaakt kan worden van dezelfde eenmalig bedoelde bouwmogelijkheden.

De gebruiksvoorschriften zijn ondergebracht in artikel 15, dat betrekking heeft op alle bestemmingen. Artikel 15 bepaalt, dat het verboden is gronden en daarop aanwezige bebouwing te gebruiken dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Daarmee wordt bedoeld een gebruik in afwijking van de bij elke bestemming gegeven doeleindenomschrijving.

4.2 DE BESTEMMINGEN EN DE DUBBELBESTEMMINGEN

agrarisch gebied A (artikel 6)

Deze bestemming is toegekend aan de agrarische gronden aan weerszijden van de Leidsestraat (voor zover gelegen in het plangebied), waarop zich de agrarische bedrijven bevinden. Voor de agrarische bedrijfscomplexen zijn op de plankaart bouwvlakken aangewezen, waarbinnen de agrarische gebouwen en dienstwoningen zijn toegestaan. Elk bouwvlak is bovendien voorzien van een subbestemming, aangeduid met een lettercode. Het betreft de subbestemmingen:

- bollenteeltbedrijven (**bt**);
- grondgebonden veehouderijbedrijven (**vh**);
- gemengde bollenteelt- en grondgebonden veehouderijbedrijven (**vb**).

Voor zover op de plankaart een lettercode (bw) is aangegeven is tevens één bedrijfswoning toegestaan. Een deel van de bedrijfsbebouwing aan de Leidsestraat 187 wordt in de winterperiode gebruikt als tennishal. Het bedrijfsgebouw is door middel van een aanduiding (th) positief bestemd. Het gebruik als tennishal is in de voorschriften beperkt tot de maanden oktober t/m maart. De bouwvoorschriften van de bestemming “agrarisch gebied” sluiten aan bij de bestemmingsplannen “Landelijk gebied 1997” en “De Polders”.

agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden (artikel 7) (ALN)

Het specifieke karakter van de polders (openheid, slotenstructuur) vragen om een aparte bestemming met een daarbij behorende bescherming. Deze bescherming is gelegen in de koppeling van een aanlegvergunningstelsel aan de gronden met deze bestemming. Zonder of in afwijking van een aanlegvergunning is het dientengevolge niet toegestaan wer-

ken of werkzaamheden uit te voeren die een negatieve invloed hebben op het karakter van het gebied. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een bepaald gedeelte aan de zuidzijde van de Elsbroekerpolder om de functie te wijzigen naar natuur (N).

natuurgebied (artikel 8)

Het grootste deel van de agrarische gronden in het plangebied zijn bestemd tot "natuurgebied". Binnen de bestemming wordt naast de bescherming van aanwezige natuur- en landschapswaarden ook het agrarische gebruik geregeld. Die waarden, bestaande uit de kenmerkende openheid en de hoge grondwaterstanden, alsmede de daarmee samenhangende aanwezigheid van weidevogels, worden beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel. Bebouwing is voorts slechts toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hoogte van maximaal 2 meter.

woondoeleinden W (artikel 9)

De bestemming "woondoeleinden" is toegekend aan de bestaande burgerwoningen in het plangebied. Het toegestane aantal woningen binnen een bestemmingsvlak is op de plankaart aangegeven. Daarmee is ongewenste toevoeging van extra woningen uitgesloten. Binnen de bestemming "woondoeleinden" is naast hoofdgebouwen tevens erfbouw toegestaan. Onder erfbouw wordt begrepen aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De begripsomschrijving van deze drie typen erfbouw in artikel 1 sluit aan bij de betekenis van de begrippen aan- en uitbouwen en bijgebouwen in het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken. Inhoudelijk komt de regeling voor erfbouw overeen met de regeling in het bestemmingsplan "Partiële herziening erfbouwingsregeling Hillegom".

De bestemming "woondoeleinden" biedt de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep in een woning en/of een bijgebouw. Het begrip "aan huis verbonden beroep" is omschreven in artikel 1 van de voorschriften. Het gaat om beroepen op administratief, ontwerptechnisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch of daarmee gelijk te stellen gebied. Voorwaarde voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep is dat de woonfunctie overheersend blijft en dat de beroepsuitoefening op een daaraan ondergeschikte wijze plaatsvindt. Bedoeld wordt met name ook een ruimtelijke ondergeschiktheid, in die zin dat de totale oppervlakte van de beroeps- of praktijkruimte beperkt dient te blijven tot circa 80 m². In verband daarmee is in artikel 9.4 een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om een bijgebouw zonodig en mits stedenbouwkundig verantwoord te vergroten tot maximaal 80 m².

Woondoeleinden WU (artikel 10)

De bestemming "woondoeleinden – uit te werken" biedt de mogelijkheid om drie woningen te realiseren ter plaatse van de Leidsestraat 142 en 144 door middel van een uitwerkingsplan. De bestemming bevat randvoorwaarden waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen. In artikel 18 van de voorschriften wordt verwezen naar afdeling 3.4 Awb voor de te doorlopen procedure.

water WA (artikel 11)

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding is bestemd tot "water".

verkeersdoeleinden V (artikel 12)

Het gedeelte van de Leidsestraat dat in het plangebied valt, is bestemd tot “verkeersdoeleinden”.

zone primair waterkering (dubbelbestemming, artikel 13)

De dubbelbestemming "zone primair waterkering" ligt langs het boezemwater in het plangebied en is bedoeld om de waterkering te beschermen. Binnen de zone mag slechts met vrijstelling en na advies van de beheerder van de waterkering (het waterschap) worden gebouwd.

zones ten gevolge van de LPG-installatie (dubbelbestemming, artikel 14)

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de veiligheidszone rond het LPG-vulpunt van het tankstation aan de Leidsestraat (buiten het plangebied). Binnen deze zone gelden beperkingen voor zogenaamde kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden begrepen de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als vermeld in bijlage 2 van het Besluit vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen. Het betreft onder meer woningen, bedrijven en kampeerterreinen. Binnen de dubbelbestemming wordt een nader onderscheid gemaakt tussen de gronden gelegen op minder dan 45 meter van het LPG-vulpunt en de gronden gelegen tussen de 45 en 150 meter van het vulpunt. Op minder dan 45 meter zijn in het geheel geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan vanwege het plaatsgebonden risico. Tussen de 45 en de 150 meter zijn nieuwe kwetsbare objecten uitsluitend toegestaan indien dat niet leidt tot het verblijf van 20 of meer personen per hectare.

4.3 WIJZIGINGEN

Onderdeel van de bestemming agrarisch gebied is de wijzigingsbevoegdheid in de artikel 6.3. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de twee bestaande bollenschuren te hergebruiken voor kantoren en of wonen (behoud door ontwikkeling). Wijzigingsbevoegdheid I bevat randvoorwaarden waaraan het wijzigingsplan moet voldoen.

In artikel 7 is een wijzigingsbevoegdheid (II) opgenomen om de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden (ALN) te wijzigen in Natuurgebied (N).

In artikel 18 van de voorschriften wordt verwezen naar afdeling 3.4 Awb voor de te doorlopen procedure.

4.4 KARAKTERISTIEKE BEBOUWING

Bouwwerken die in het kader van het provinciale Monumenten Inventarisatie Project zijn geïnventariseerd en aangemerkt als beeldbepalend, hebben op de plankaart een aanduiding “karakteristieke bebouwing” gekregen. In artikel 17 zijn beschermde voorschriften voor deze bouwwerken opgenomen. Die voorschriften bestaan uit beperkingen ten aanzien van het veranderen van het uitwendig karakter van de bouwwerken, een nadere-eisenregeling ten aanzien van bouwwerken in de directe omgeving van het karakteristieke bouwwerk, alsmede een aanlegvergunningplicht voor geheel of gedeeltelijke sloop van een karakteristiek bouwwerk.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 INSpraak EN OVERLEG

In de bijlage zijn de resultaten van de inspraak en het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Bro opgenomen.

5.2 ZIENSWIJZEN

In de bijlage, zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

5.3 HANDHAVING

De gemeente Hillegom voert een actief beleid gericht op handhaving van bestemmingsplannen en bouwregelgeving. Dit beleid is mede de reden geweest om te komen tot een actualisatie van het bestemmingsplan voor de Elsbroekerpolder. In het voorliggende bestemmingsplan is uitdrukkelijk rekening gehouden met de handhaafbaarheid van bestemmingen en voorschriften. Enerzijds heeft zich dat geuit in een zorgvuldig totstandkomingsproces van het plan. Anderzijds is gestreefd naar een eenduidige en consistente systematiek en formulering van de bestemmingen en voorschriften.

5.4 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Dit bestemmingsplan heeft voor een belangrijk deel een consoliderend karakter en aan de uitvoering hiervan zijn geen kosten verbonden. De plankosten voor de opstelling van dit bestemmingsplan zullen uit de algemene middelen betaald worden. Daar waar dit bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt (de ontwikkelingslocaties) dient de exploitatie kostendekkend te zijn.

Op het moment dat burgemeester en wethouders gebruik maken van de ten behoeve van de ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden en/of uitwerkingsbevoegdheid, dient de economische uitvoerbaarheid aangetoond te worden. De economische uitvoerbaarheid is daartoe uitdrukkelijk als voorwaarde aan de wijzigingsbevoegdheden en de uitwerkingsbevoegdheid verbonden.

BIJLAGEN

Informatie- en inspraakavond

gemeente Hillegom

Verslag informatie- en inspraakavond voorontwerp bestemmingsplan “Elsbroeker-
polder”

Datum: 29 maart 2006, aanvang 19.30 uur

Locatie: Hotel-grand café-restaurant Flora te Hillegom

Aanwezig namens de gemeente Hillegom:

dhr. G. Kleijheeg (GK)	wethouder ruimtelijke ordening
dhr. ing. G.A. Bijnsdorp (GB)	beleidsmedewerker afdeling beleid en ontwikkeling
mw. B.J.M. Janssen-Broekhof	notulist

Aanwezig namens SAB:

dhr. J. van de Zand (JvdZ)	stedenbouwkundige
----------------------------	-------------------

voorzitter:

dhr. P.C.J. van Vree

Belangstellenden:

ca. 50 personen

De voorzitter heet iedereen welkom en licht het verloop van de avond toe. Hij geeft als eerste het woord aan de heer Kleijheeg, wethouder ruimtelijke ordening van Hillegom.

De heer Kleijheeg dankt iedereen voor zijn aanwezigheid. Vanavond is aan de orde één van de bestemmingsplannen, die in het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen van de gemeente Hillegom is ontwikkeld. De voorheen geldende bestemmingsplannen in dit plangebied waren verouderd en onvoldoende afgestemd op recente ruimtelijke ontwikkelingen.

De heer Kleijheeg merkt op dat er op blz. 3 van het bestemmingsplan wordt gesproken over een eerder gehouden informatieavond. Deze avond is alleen gehouden voor de agrariërs, die in het plangebied werkzaam zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan ligt vanaf 2 maart tot en met 12 april 2006 ter inzage. De op deze avond gemaakte opmerkingen worden meegenomen naar het ontwerpbestemmingsplan.

De heer Kleijheeg geeft het woord aan dhr. Van de Zand van het SAB.

De heer Van de Zand geeft aan dat er een voorontwerpbestemmingsplan is gemaakt en een visie is opgesteld.

Waarom een nieuw bestemmingsplan?:
 huidige plan is ouder dan 10 jaar
 aan enkele delen is goedkeuring onthouden
 legaliseren van de tennishal
 nieuwe ontwikkeling: Open Venster (afgeleid van het Pact van Teylingen)

De heer Van de Zand geeft het woord aan de heer Bijnsdorp, die een presentatie geeft over het Open Venster.

Het Open Venster moet ervoor zorgen dat er een landschappelijke verbetering optreedt voor de Leidsestraat.

Geschiedenis Leidsestraat:
 oudste strandwal, grens tussen duingebied en veenweidepolder
 oostzijde veehouderij, westzijde bollenteelt
 uniek in bollenstreek: gemengd bedrijf: vee en bollen
 daardoor verspreide agrarische bebouwing

Voor het westelijk gedeelte van de Leidsestraat geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1997".

De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak opgenomen. Er is tevens een bouwvlak voor de nieuwbouw van 2 "burger"woningen. In het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1997:

uitgangspunt consoliderend plan en "pactproof"
 bouwrecht gevestigd voor de bouw van 2 burgerwoningen
 handhaving historisch ensemble 152, 154 en 156
 gevolg sluiting van een belangrijk "venster" op het zanderijlandschap.

Wat houdt het Pact van Teylingen, Offensief van Teylingen en Open Geest onder andere in?:

PvT:

Afspraak E1: "Handhaving en verbetering van het open kenmerkende landschap van de Duin- en Bollenstreek"

Afspraak E5: "Uitplaatsing van bedrijven uit het open bollenlandschap"

Open Geest:

zanderijlandschap met onvergraven strandwallen en strandvlakten, landschapsklasse 2.

Offensief van Teylingen:

Het Offensief voorziet in de mogelijkheden om af te wijken van bestaand beleid, mits dat leidt tot een meerwaarde. Verder heeft het Open Venster een relatie met Haarlemmer-méer Groen en Agrarisch natuurbeheer.

In het voorlopig ontwerp van de "Westelijke Ringvaartoevers" van het plan Haarlemmer-méer Groen is het realiseren van een plasdraszone langs de Ringvaart opgenomen.

Rijkswaterstaat en de Provincie Zuid-Holland maken afspraken over het natuurlijk beheer van het veenweidegebied.

Projectenveloppe Open Venster is aangeboden aan de stuurgroep van het Pact van Teylingen. De stuurgroep kan een keurmerk geven. Het gezamenlijke doel is het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit.

Projectenveloppe:

Verruimen open zicht op bollenland bij een van de "poorten" van Hillegom
 Handhaven en hergebruik historisch ensemble Leidsestraat
 Synthese van diverse doelen
 Efficiëntere bedrijfsvoering
 Verplaatsen en uitbreiding van bouwrechten
 Sanering van niet meer bruikbare bedrijfsbebouwing

De heer Bijnsdorp geeft het woord weer aan de heer Van de Zand.

Een bestemmingsplan is een document (op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening), waarin wordt aangegeven wat waar mag worden gebouwd en in welke mate en hoe het mag worden gebruikt.

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting (waarom en hoe), een plankaart (wat en waar) en voorschriften (wat en in welke mate). Alleen de plankaart en de voorschriften zijn juridisch bindend.

Inhoud toelichting:

inleiding
 inventarisatie
 randvoorwaarden en uitgangspunten
 planbeschrijving
 wijze van bestemmen
 uitvoerbaarheid

Inhoud voorschriften:

inleidende bepalingen
 bestemmingsbepalingen
 dubbelbestemmingen
 zonebepalingen
 algemene bepalingen

Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is om de bestaande situatie goed te regelen (te beheren) en (op een aantal plaatsen) nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Beheerdeel:

bestemmingen
 woondoeleinden
 agrarisch gebied
 natuurgebied
 etc.
 zones (lpg-zonering en waterkering)

Voor de beheergebieden van de Elsbroekerpolder zijn er geen veranderingen en wordt bestemd conform bestaande situatie.

Ontwikkelingsgericht deel:
wijzigingsbevoegdheden

Een wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Via een korte procedure (artikel 11 van de Wet Ruimtelijke Ordening) kan het bestemmingsplan gewijzigd worden onder de in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden. Tijdens deze procedure wordt de mogelijkheid aan belanghebbenden geboden om zienswijzen (bezwaren) in te dienen (1 x na besluit college en 1x na besluit Gedeputeerde State).

Een wijzigingsbevoegdheid wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. Een vrijstellingsprocedure (artikel 19 Wet Ruimtelijke Ordening) gaat buiten het bestemmingsplan om.

De ontwikkelingen in dit gebied:
realisatie van 4 woningen op hoek Singel/Leidsestraat
hergebruik bollenschuren westzijde Leidsestraat
natuurgebied

De huidige status van het nieuwe bestemmingsplan:
Informatiebijeenkomst met agrarische bedrijven op 20/21 november 2003 en op 2 maart 2004
Voorontwerp bestemmingsplan
Inspraak & overleg
Ontwerpbestemmingsplan
Zienswijzen
Vastgesteld bestemmingsplan
Bedenkingen
Goedkeuring Gedeputeerde Staten
Beroep
Uitspraak Raad van State
Onherroepelijk bestemmingsplan

De planning van het gehele bestemmingsplan is als volgt:

Voorontwerp bestemmingsplan: heden	
Overleg (art. 10ro):	3 maanden – juni 2006
Inspraak voorontwerpplan:	inspraakverordening
Ontwerpbestemmingsplan:	juli/augustus 2006
Ter-visie-legging ontwerpplan:	6 weken – september 2006
Vaststelling gemeenteraad:	4 maanden – januari 2007
Ter-visie-legging raadsbesluit:	6 weken – februari 2007
Goedkeuring Gedeputeerde State	6 maanden – augustus 2007
Beroep bij Raad van State.	

Na een korte pauze gelegenheid voor:

Vragen/discussie

Mw. Van Beek (Singel)

Er wordt gesproken over andere bedrijfsvoering door de fa. Zeestraten. Wat zijn de veranderingen?

Dhr. Janssen (Singel)

Dhr. Janssen heeft 30 jaar kunnen genieten van de overkant. De gemeente en de provincie hechten veel waarde aan de weidevogels. In 30 jaar tijd zijn de vogels langzamerhand verbannen richting de Ringvaart. Nu zijn er enkel nog kauwen, eksters en een enkele meeuw. Doordat de activiteiten van de fa. Zeestraten veel lawaai met zich meebrengt, zijn de vogels richting de Ringvaart gegaan. Nu wordt de fa. Zeestraten ter compensatie 4 nieuwe woningen aangeboden, hierdoor worden de vogels nog verder verdreven.

Dhr. Van Eijk

Tijdens de geldigheid van het oude bestemmingsplan zijn de 2 woningen aan de westzijde van de Leidsestraat niet gerealiseerd. Fa. Zeestraten krijgt nu in totaal 4 woningen gecompenseerd. Waarom? Tevens vraagt de heer Van Eijk zich af of de getoonde sheets met de 4 woningen schaalgetrouw is en of het bouwvlak gekanteld kan worden.

GB: De sheets zijn niet schaalgetrouw. In samenwerking met SAB wordt dit nog verder uitgewerkt. De lokatie kan niet gekanteld worden, omdat er een stankcirkel van kracht is. De ontsluiting van de 4 woningen zal via de Singel zijn, maar dit wordt nog nader uitgewerkt. Dit wordt geregeld in het wijzigingsplan.

De heer Van Eijk wil weten waarom de bouw van de 4 woningen niet direct wordt vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan. De heer Bijnsdorp antwoordt dat de sloop van de 2 schuren en de burgerwoning aan de overkant een voorwaarde is voor de bouw van de 4 woningen. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid krijg je zekerheid naar elkaar toe.

Er zijn ook schriftelijke vragen ingediend. De voorzitter geeft aan dat niet al deze vragen deze avond kunnen worden beantwoord. Alle schriftelijke vragen worden wel meegenomen naar het ontwerpbestemmingsplan.

Mw. Van der Meer (Singel)

Mw. Van der Meer geeft aan dat het bollengebied ten westen van de Leidsestraat als klasse 2 wordt bestemd. De grond ten oosten is klasse 1. Waarom wordt dit weidegebied niet benadrukt? Het Offensief van Teylingen heeft als doel het landschap te verfraaien. In de hoek van de Singel/Leidsestraat gebeurt dit niet. Is er een mogelijkheid om de 4 woningen evenwijdig aan de Leidsestraat te realiseren of 2 woningen aan de Leidsestraat en 2 woningen aan de Singel? Wanneer de 4 woningen aan de Singel worden gerealiseerd, wordt de zichtlijn van het eerste blok van de Singel belemmerd.

GB: Het bouwen van de 4 woningen is een offer om het Open Venster te kunnen realiseren. De woningen vallen buiten de rode contour van het streekplan, de provincie zal dus expliciet medewerking moeten verlenen aan het plan. Wanneer Pact van Teylingen haar keurmerk geeft, zal de provincie waarschijnlijk meegaan met de plannen. Uit inventarisatie is gebleken dat het grootste waarde van het weidegebied nabij de Ringvaart ligt. Ook is uit dit onderzoek gebleken dat er meerdere soorten vogels aanwezig zijn, waarmee het een belangrijk gebied is voor weidevogels.

Mw. Meijwaard

Mw. Meijwaard heeft 2 punten, te weten:

Is de bouw van de 4 woningen niet het begin van het einde en is over enkele jaren het hele gebied volgebouwd?

Hoe staat het met het behoud van de Helenahoeve?

JvdZ:

Dit bestemmingsplan geeft geen expliciete toestemming voor de bouw van de 4 woningen. In het nieuwe bestemmingsplan geeft de bestemming natuur extra zekerheid.

GB: In het streekplan wordt dit gebied als agrarisch plus bestemd. (Dit is een gebied met als hoofdfunctie landbouw waarbinnen natuur- landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorkomen.(red.). Het is een garantie voor de komende jaren. De functie als bufferzone tussen Hillegom en Lisse is een belangrijk aspect!

De agrarisch bedrijf van Helenahoeve wordt op dit moment hobbymatige uitgeoefend. Er kan niet worden voorzien welke richting dit opgaat.

De compensatie voor natuurbeheer bestaat uit een financiële bijdrage aan een agrariër. De regeling van agrarisch natuurbeheer staat los van het Open Venster.

Mw. Van 't Pad Bosch

Er is gesproken over een intentieverklaring tussen fa. Zeestraten, HSL en Provincie. Welke consequenties heeft dit voor de volgende plannen?

GB: De voorwaarde voor de compensatie is dat het gebied als natuurgebied wordt bestemd. De bestemming natuurgebied is vereist!

Dhr. Bosma

Waarom wordt er niet gekeken naar compensatie in m2 en m3? Waarom krijgt de fa. Zeestraten 4 woningen gecompenseerd? Dhr. Bosma vindt dit disproportioneel. De uitbreiding van het bedrijf naar de achterkant, is veel nadeliger. De fa. Zeestraten heeft uitstekend onderhandeld!

GB: Er wordt niet gerekend in m2 en m3. Uitbreiding van het bedrijf is gebaseerd op toekomstplannen. Straks is er mindere intensieve bedrijvigheid. Alle bedrijven krijgen uitbreidingscapaciteiten. Voor een bollenbedrijf geldt een bouwperceel van een hectare. De fa. Zeestraten is een gemengd bedrijf (veeteelt en bollenteelt). Er is zeker een grens gesteld door de gemeente aan de uitbreiding van de fa. Zeestraten. De fa. Zeestraten kan voor de komende 10 jaar uit de voeten. De gemeente prefereert gelijke rechten voor de agrariërs.

De voorzitter behandelt een *schriftelijke vraag*.

Wat is de status van het ensemble? Zit er een monumentale status op?

GB: De Stichting Behoud Bollenschuren heeft een onderzoek verricht. In Hillegom zijn 27 objecten die in aanmerking komen om te worden behouden. Het is moeilijk om voor een rijksmonument in aanmerking te komen. De afgelopen jaren heeft Hillegom er 2 rijksmonumenten bijgekregen.

Dhr. Brouwer

De heer Brouwer heeft 2 punten:

De fa. Zeestraten heeft zijn melkquotum verkocht, om een bollenbedrijf te worden. Dit is een bewuste keuze geweest.

Wat heeft de gemeente doen besluiten om voor de locatie hoek Singel/Leidsestraat te kiezen?

GB:

Fa. Zeestraten is altijd al een gemengd bedrijf geweest. De heer Zeestraten zelf vult aan dat er geen polder zonder koeien bestaat. In de winter zijn er geen koeien op het weiland, te moerassig. Hij benadrukt dat zij een serieuze bedrijfsvoering hanteren.

- plek zo dicht mogelijk bij bestaande bebouwing;
- voorkeur Leidsestraat, maar niet mogelijk door stankcirkel;
- winst aan westzijde van de Leidsestraat;

De heer Bosman geeft aan dat nu de achterkant van het venster gesloten wordt!

Mw. ?

Waarom wordt er niet voor gekozen om te slopen aan de westzijde en nieuw te bouwen op dezelfde lokatie?

Dhr. Van Eijk

De heer Van Eijk geeft aan dat de 4 woningen niet automatisch ter compensatie hoeven worden aangeboden aan fa. Zeestraten. Ruimtelijke ordening moet een overweging maken van alle claims met een ruimtebeslag. Het natuurgebied heeft heel veel waarde voor iedereen. De achterliggende angst is dat de bouw van de 4 woningen het begin van het einde is.

Dhr. Lutte

De heer Lutte merkt op de veel veebedrijven worden gesaneerd. Wat gebeurt er als er na uitbreiding van de fa. Zeestraten blijkt dat zij falen door alle Europese regels die aan hun bedrijfsvoering worden gesteld? Wordt er dan een mini-camping gerealiseerd of weer een tennishal? De beschermzone wordt zo klein dat op den duur alle vogels weg zijn.

GB: Burger kan optreden als waakhond. De burger kan zijn mening geven. Het voorontwerp bestemmingsplan biedt een betere garantie dan het vigerende bestemmingsplan. Eeuwigte garantie kan alleen niet gegeven worden.

Dhr. Van Kampen (Leidsestraat)

In 1982 hebben de bewoners van Leidsestraat 131/171 en 185 percelen grond gekocht van de Termaat Stichting. De Termaat Stichting bood deze grond te koop aan, omdat er geen woningen op gebouwd mochten worden. Welke wijziging van inzicht ligt aan het feit dat dit nu wel mogelijk is ten grondslag? Waarom worden er geen bedrijfswoningen op het eigen terrein van de fa. Zeestraten gerealiseerd, ruimte genoeg? En waarom geen woningen op perceel nr. 144 of tussen nr. 171 en 173? Door de realisatie van de 4 woningen wordt het uitzicht ontnomen. De Vossepolder wordt reeds bebouwd en nu ook het laatste stukje natuurgebied van Hillegom. De gemeente gaat haar eigen glazen ingooien, want als er niet nieuw gebouwd mag worden waar gesloopt wordt, kan de Triangel ook niet doorgaan!

GK: De wethouder kan geen antwoord geven op de kwestie Termaat Stichting. Dit heeft in 1982 plaatsgevonden. Bovenstaande punten worden meegenomen.

Mw. Lutte

Mevrouw Lutte maakt zich zorgen om de bedrijfsbebouwing en de uitbreiding. Wordt dit gerealiseerd op het bestaande terrein van Zeestraten of aan de achterkant?

GB: De uitbreiding vindt plaats binnen de grenzen van het bouwvlak.

Dhr. Bosman

De heer Bosman vult aan dat het mogelijk is dat er 30 à 40 m aan de achterkant wordt bijgebouwd. Waarom is er gekozen voor bebouwing naar achteren?

GB: GB antwoordt dat er gekozen is voor openheid van de paardenwei en om logistieke (agrarische) reden. Een agrarische deskundige heeft dit onderzocht en geadviseerd.

De heer Bosman merkt op dat er dus duidelijk wordt gekozen voor de agrariër en niet voor het natuurgebied.

De heer Bijnsdorp antwoordt dat hier een methodiek voor de gehele regio geldt: mogelijkheid van 1 ha uitbreiding. Dit is gebaseerd op afspraken van het Pact van Teylingen.

Dhr. ?

Er wordt opgemerkt dat er keuzes gemaakt worden ten gunste van de fa. Zeestraten. Binnen de regelingen zijn er genoeg mogelijkheden om keuzes te maken. Op deze manier worden er zichtlijnen weggenomen.

Mw. ?

De tennishal heeft niets met de bestaande bedrijfsbebouwing te maken.

GB: de tennishal wordt al jaren gedoogd. Daarom wordt nu gekozen voor regelen.

Dhr. ?

Is de volgende stap een mini-camping?

GB: Dit is een mogelijkheid.

De voorzitter behandelt een schriftelijke vraag: Welke tijdsduur is aan de intentieverklaring verbonden?

De heer Zeestraten antwoordt dat er geen tijdsduur aan verbonden is. Het is alleen een intentieverklaring met HSL, het Rijk en de Provincie met het doel om een natuurgebied te realiseren. Het uitgangspunt is een langdurig natuurgebied.

Dhr. ?

Er is hier toch sprake van een verslechtering van het gebied?!

GB: De mogelijke bouw van vier burgerwoningen moet worden gezien als een offer.

Mw. ?

De belanghebbenden worden niet gecompenseerd. De gemeente moet ook voor deze groep opkomen, niet alleen voor de fa. Zeestraten.

Voorzitter concludeert dat iedereen het erover eens is dat de 4 woningen niet op de geplande locatie gerealiseerd moeten worden.

Dhr. Kool (Singel)

De heer Janssen heeft aangegeven dat er weinig vogels aanwezig zijn. De heer Kool heeft foto's meegebracht waaruit blijkt dat er meerdere soorten vogels in het gebied vertoeven. Hij vraagt zich af of de weidegrond dan geen grotere waarde heeft dan het Open Venster.

GB: Uit onderzoek blijkt een ander verhaal. Dit onderzoek wordt ook ter inzage gelegd.

Dhr. ?

Er is vernomen dat de fa. Zeestraten ook liever aan de Leidsestraat wil bouwen.

GB: Aan de westzijde van de Leidsestraat zijn 3 woningen opgenomen en een bestaande en het bouwrecht voor twee woningen.

Mw. ?

Alles wordt opgehangen aan het Pact van Teylingen en Open Venster. Het Pact van Teylingen heeft ook als doel om het landschap te verfraaien. Hier wordt niets van teruggevonden in het hele verhaal. Wanneer de fa. Zeestraten gaat uitbouwen, kan er dan groen omheen worden aangebracht?

De voorzitter geeft aan dat dit soort details in een later stadium aan de orde komt en niet vanavond. Het punt wordt wel meegenomen.

Dhr. Bosman

De heer Bosman heeft in de presentatie door de heer Bijnsdorp opgevangen dat een gedeelte van de Elsbroekervaart gedempt kan worden. Hij wil hier graag duidelijkheid over.

GB: De Elsbroekervaart bestaat uit boezemwater. Deze blijft in de huidige vorm gehandhaafd. Compensatie voor nieuwe verharding is noodzakelijk. De poldersloot zal verlegd moeten worden. In het uitwerkingsplan zal dit nader worden behandeld. Watercompensatie is een eis van het Hoogheemraadschap.

Dhr. Zeestraten

Wanneer het gebied als natuurgebied wordt bestemd, kan dit dan beperkingen opleveren voor het bedrijf?

JvdZ: Dit zal geen beperkingen opleveren.

De heer Zeestraten geeft nog aan dat hij het oneens is met de bestemming natuurgebied dat hij in eigendom heeft. Bestaande bebouwingsmogelijkheden zijn weggevaagd.

GB: Er is gekeken naar de eigendomssituatie. Men heeft ervoor gekozen om de openheid tussen de 2 bedrijven te behouden. Dit punt wordt meegenomen.

Dhr. Van Steenbergen

De heer Van Steenberg geeft aan dat de heer Zeestraten zich afvraagt waar de huidige bebouwingsmogelijkheden van 1938 zijn gebleven.

Mw. Meijwaard

Mevrouw Meijwaard wil graag weten tot hoever het natuurgebied loopt.

GB: geeft op de kaart aan hoe het natuurgebied loopt (ca. 25 ha).

Dhr. Nederstigt

Welke garantie is er dat alle bebouwing aan de westzijde van de Leidsestraat gesloopt wordt en er niets anders gebouwd gaat worden, ook na realisering van 4 woningen aan de overkant?

GB: Door de wijzigingsbevoegdheid kan er worden afgedwongen om tot sloop over te gaan, wanneer de 4 woningen zijn gerealiseerd. Wanneer men zich hier niet aan houdt, wordt er een handhavingstraject opgestart.

De *voorzitter* behandelt een *schriftelijke vraag*: Geeft de plasdraszone een overlast aan muggen etc.?

GB: Dit is concreet opgenomen in het plan Strategisch Groenproject "Haarlemmerméér Groen". Er zal geen vernatting voor het gehele jaar zijn, omdat het vee ook graas mogelijkheden moet hebben (verdroging). Wat betreft de overlast van muggen, is er niets bekend.

Mw. ?

Kwaliteit van wonen wordt voor een groot gedeelte weggenomen door de bouw van de 4 woningen. De Singel is al een ontsluitingsweg voor wijk Elsbroek. De kruising Leidsestraat/Singel is nu al gevaarlijk en neemt door de realisatie van de woningen alleen maar toe.

Dhr. Zeestraten

De heer Zeestraten heeft nog nooit eerder gehoord over een LPG-zone. Hij vraagt zich af of het gevaar groter is geworden, omdat er nu wel over gesproken wordt?

JvdZ: alle tankstations met een LPG-voorziening hebben een plaatsgebonden cirkel van 45 meter en een groepsrisicogebonden cirkel van 150 meter.

De heer Zeestraten vraagt zich af of dit gevaar groter is dan 50.000 auto's per dag?!

De heer V.d. Zand antwoordt dat de wet dit voorschrijft.

Dhr. Schrauw

De heer Schrauw stelt voor om als afsluiting de schitterende foto van hoek V. v. Gogh/singel en Wilsonweg te tonen met een nog prachtig open venster!

De heer Kleijheeg concludeert dat de sprekers van vanavond zich goed hebben voorbereid en veel vragen hebben gesteld. De opmerkingen die gemaakt zijn, zijn belangrijk en worden meegenomen in de verdere procedure. Er vindt een terugkoppeling plaats.

De voorzitter sluit de discussie af en dankt iedereen voor zijn aanwezigheid.

Verslag: B.J.M. Janssen-Broekhof
afdeling beleid en ontwikkeling
31 maart 2006

Nota inspraak en overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan "Elsbroekerpolder" heeft van 2 maart 2006 tot en met 12 april 2006 voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Tegelijkertijd is het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Bro gestart. Tijdens de periode van ter inzage legging kon een ieder schriftelijk een reactie omtrent het voorontwerp kenbaar maken. Er zijn 7 schriftelijke reacties ingediend in het kader van het vooroverleg en 13 in het kader van de inspraak.

In deze reactienota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

Vooroverleg

1	Provincie Zuid Holland Directie Ruime en Mobiliteit Afdeling Ruimte en Wonen Postbus 90602 2509 LP Den Haag		
1.1	Onbekend is hoeveel m ² bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en teruggebouwd.	Bekend bij SAB of vraag gemeente?	De hoeveelheid te saneren bedrijfsbebouwing zal aan de westzijde van de Leidsestraat (nr. 142 en 144) 675 m ² zijn en aan de oostzijde van de Leidsestraat (nr. 185) 1550 m ² . Totaal zal op het perceel Leidsestraat 185 een toename van 3000 m ² aan bedrijfsbebouwing zijn. De totale toename zal derhalve 775 m ² zijn. NB op het bouwperceel Leidsestraat 142 is conform het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied nog ruimte om nieuwe bedrijfsbebouwing te realiseren. Netto is er ruimte om nog circa 750 m ² bedrijfshal bij te bouwen met een hoogte van 6 meter.
1.2	Onbekend is of er woningen of villa's worden gebouwd en hoe groot deze zullen zijn.	Het definitieve bouwplan moet nog worden ontwikkeld, maar er is wel een stedenbouwkundige studie uitgevoerd.	Er worden 3 woningen teruggebouwd met een grootte van circa 144 m ² per woning. Elke kavel zal een oppervlakte hebben van circa 700 m ² .
1.3	Het plan gaat niet in op alternatieven voor de terugbouwlocatie van de woningen op een minder landschappelijk waardevolle plek.	Een locatieonderzoek is uitgevoerd.	Dit locatieonderzoek heeft geresulteerd in een alternatieve locatie aan de Leidsestraat. De nieuwe locatie heeft geen landschappelijk waarde.
1.4	De financiële noodzaak van de nieuwbouw, de eventuele overschrijding van de toegestane inhoudsmaat en de extra woning is niet		In het oude plan was sprake van 4 woningen. Het nieuwe plan gaat uit van 3 woningen,

	aangetoond.		waardoor de realisatie van een extra woning niet noodzakelijk is. De toegestane inhoud van een woning bedraagt 900 m ³ inclusief bijgebouwen.
1.5	Door een nader onderzoek dient te worden aangetoond dat door de afschermende werking van de bebouwing langs de Leidsestraat aan de voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder kan worden voldaan.	Inmiddels is bij het locatieonderzoek een indicatief akoestisch onderzoek uitgevoerd en is voor de voorkeurslocatie een gericht akoestisch onderzoek uitgevoerd.	Aan de voorkeursgrenswaarde kan niet worden voldaan, op basis van een definitief bouwplan zal de gevelbelasting bepaald moeten worden, waarna het aanvragen van een hogere grenswaarde mogelijk is.
1.6	In paragraaf 3.2.1 'milieuzonering' dient erop te worden gewezen dat nieuwe wetgeving met betrekking tot de veehouderij en woningen in procedure is.	Deze opmerking wordt verwerkt in het voorontwerp bestemmingsplan.	Het plan wordt hierop aangepast.
1.7	In de voorschriften en de toelichting zal moeten worden beschreven hoe met de archeologische waarden in de naastgelegen polder moet worden omgegaan. Daarnaast dient een aanlegvergunningstelsel voor archeologische waardegebieden te worden opgenomen.		Het bestemmingsplan ziet toe op de bescherming van landschappelijke en natuurwaarden van de Elsbroekerpolder. Hiertoe is de bestemming 'natuurgebied' aan de Elsbroekerpolder gegeven en is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Hiermee wordt tevens tegemoet gekomen aan de redelijke tot grote kans op de aanwezigheid van archeologische sporen. In de toelichting is aangegeven dat archeologisch veldonderzoek onderdeel moet uitmaken van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van de bouw van de 3 woningen.
1.8	Inzichtelijk dient te worden gemaakt dat de plannen financieel uitvoerbaar zijn binnen de planperiode.		In de toelichting is onder 5.5 een paragraaf opgenomen met betrekking tot de financiële haalbaarheid van zowel het bestemmingsplan als van de mogelijke ontwikkeling.
1.9	Het plan is niet in overeenstemming met het streekplan Zuid-Holland West en de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie: de 4 woningen vallen buiten de rode contour en binnen het Agrarisch gebied plus.	Een locatieonderzoek heeft plaatsgevonden. Hieruit is een voorkeurslocatie voorgekomen.	De nieuwe locatie aan de Leidsestraat valt binnen de rode contour van het streekplan Zuid-Holland West. Derhalve is er geen strijd met het streekplan Zuid-Holland West en de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.
2	Rijksdienst voor de Monumentenzorg Postbus 1001 3700 BA Zeist		

2.1	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.		
3	Ministerie van Defensie Dienst Vastgoed Defensie Postbus 8002 3503 RA Utrecht		
3.1	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.		
4	ProRail B.V. Regio Randstad Noord Postbus 2520 1000 CM Amsterdam		
4.1	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.		
5	Rijkswaterstaat Zuid Holland Postbus 556 3000 AN Rotterdam		
5.1	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.		
6	NS Commercie Postbus 2025 3500 HA Utrecht		
6.1	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.		
7	Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek Postbus 1600 3800 BP Amersfoort		
7.1	Met waardering is kennis genomen van de aandacht die het plan schenkt aan het aspect archeologie. De beoordeling van dit aspect zal verder door de provincie worden uitgevoerd.	Deze opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.	
8	Stichting Het Zuid-Hollands Landschap Nesserdijk 368 3063 NE Rotterdam		
8.1	De Stichting kan zich vinden in de inhoud van het bestemmingsplan en willen in de vervolgprocedure in de gelegenheid worden gesteld om commentaar te leveren. Dit in verband met de geplande betrokkenheid van de stichting bij het toekomstig beheer van de Oosteinderpolder en de Vosse- en Weerlanerpolder.	De Stichting zal op de hoogte worden gehouden.	
9	Hoogheemraadschap van Rijnland Postbus 156 2300 AD Leiden		
9.1	De stroomrichting van de hoofdwatgang staat omschreven richting de Elsbroekervaart. Dit moet zijn in zuidwestelijk richting naar de N207.		Het plan wordt hierop aangepast.
9.2	In de paragraaf ontwikkelingen wordt ingegaan		Het plan wordt hierop aange-

	op een percentage open water. Dit is verouderd beleid en dient te worden aangepast.		past.
9.3	Bij het onderwerp primaire waterkering dient een verwijzing naar de keur te worden opgenomen. Dit dient ook in artikel 12 te worden opgenomen.		Het plan wordt hierop aangepast.
9.4	Op de plankaart is niet al het oppervlaktewater als zodanig bestemd. Hierdoor kunnen aanpassingen plaatsvinden in het watersysteem. In de toelichting moet vermeld worden wat het percentage oppervlaktewater is. Dit percentage mag niet verminderen. Bij toename van verharding moet het percentage open water overeenkomst het beleid waterneutraal bouwen toenemen.		Het plan wordt hierop aangepast.
9.5	Bij artikel 9 bestaat de mogelijkheid voor het realiseren van steigers. Er wordt verzocht in het bestemmingsplan op te nemen dat bij het realiseren van steigers en overkluizingen op grond van Rijnlants Keur een vergunning is vereist.		Het plan wordt hierop aangepast.

Inspraak

1	S. Boschma Singel 9 2182 LS Hillegom		
1.1	Het plan wekt de indruk dat alle middelen ter realisatie van het 'open venster' geoorloofd zijn.	Er is inmiddels onderzoek gedaan naar alternatieven.	Er is een locatieonderzoek gedaan waaruit een alternatieve locatie aan de Leidsestraat 142 en 144 naar voren is gekomen.
1.2	Het voorgenomen bouwvolume ter compensatie van de bestaande burgerwoning en de bouwtitels staat in geen enkele verhouding.	Hoeveel bouwvolume verdwijnt en hoeveel komt ervoor terug?	Op de alternatieve locatie wordt een agrarisch bedrijf met bijbehorende agrarische bebouwing gesaneerd. De omvang van de te saneren bedrijfsbebouwing is groter dan de omvang van de terug te bouwen woningen. Ten opzichte van het eerste bouwplan zullen er 3 woningen worden teruggebouwd. Deze woningen mogen een maximale inhoud hebben van 900 m ³ , inclusief bijgebouwen.
1.3	Met het voorgenomen bouwvolume wordt het 'open venster' aan het begin van de Singel en het einde van de Vincent van Goghsingel gesloten en gaat het vrije uitzicht	Er is inmiddels onderzoek gedaan naar alternatieven.	Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. In de huidige situatie is sprake van agrarische opstallen, die gesaneerd zullen worden. Na

	van de woningen aan de Leids- estraat en de Singel verloren.		sanering zullen 3 woningen teruggebouwd worden, die door hun gespreide ligging minder uitzicht belemmeren dan de huidige agrarische bebouwing.
1.4	Het te realiseren 'open venster' heeft beperkte toegevoegde waarde omdat ten zuiden van het historisch ensemble al een groot 'open venster' aanwezig is. De waarde ligt vooral in het niet realiseren van bouwrechten en het vrijhouden van het 'historisch ensemble'.	Uitgangspunt van het Pact van Teylin- gen is het open en kenmerkende landschap van de Bollenstreek te behouden. Door sloop van bestaande panden en het opheffen van bouwtitels wordt hieraan tegemoet gekomen.	Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. De terug te bouwen bebouwing zal het uitzicht minder belemmeren als de huidige bedrijfsbebouwing. Hierdoor wordt het 'open venster' versterkt. De oorspron- kelijke locatie aan de Singel wordt niet bebouwd waardoor het karakter van het 'open venster' behouden blijft.
1.5	De 4 te realiseren woningen kennen op geen enkele wijze een planologi- sche aansluiting op bestaande bebouwing.	Inmiddels heeft een locatieonderzoek plaatsgevonden.	Uit het locatieonderzoek is een alternatieve locatie aan de Leidsestraat gekomen. Daar- naast worden er geen 4, maar 3 woningen teruggebouwd op het perceel dat momenteel een agrarische functie heeft. De woningen sluiten planologisch beter aan op de bestaande woonbebouwing langs de Leidsestraat dan de agrarische bedrijfsbebouwing met bijbeho- rende milieubeperkingen voor de omgeving. Tevens wordt in het nieuwe plan voldaan aan alle milieukundige voorwaarden.
1.6	Het plan schept mogelijkheden voor verdere bebouwing in de Elsbroe- kerpolder.	Inmiddels heeft een locatieonderzoek plaatsgevonden.	Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. Deze locatie is gelegen buiten de Elsbroekerpolder.
1.7	Onduidelijk is wat de vergroting van de bedrijfsbebouwing nummer 185 voor gevolgen heeft voor het oprukken van bebouwing richting de polder.		De vergroting van de bedrijfsbe- bouwing van nr. 185 is geba- seerd op een reeds verleende bouwvergunning uit het verle- den. Met het bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming van de rest van de Elsbroeker- polder gewijzigd in een bestem- ming natuur. Dit betekent dat de bescherming van landschappelij- ke en natuurwaarden in de voorop staat. Binnen deze bestemming is geen ruimte voor gebouwen.

1.8	De bouwrechten kunnen ook gerealiseerd worden met vervangende bebouwing op de bestaande locatie van de burgerwoning Leidsestraat 144 en de te verplaatsen bedrijfsbebouwing Leidsestraat 142.	Dit voorstel wordt meegenomen in het onderzoek naar alternatieve bouwlocaties.	Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
1.9	Voorgesteld wordt de compenserende bebouwing te realiseren tussen Leidsestraat 185 en 187, in lijn met bestaande bebouwing aan de Leidsestraat. Hier is het zicht op de polder door de diepte van de bestaande bebouwing beperkt. Woningen op deze plek staan de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en activiteiten niet in de weg.	Dit voorstel wordt meegenomen in het onderzoek naar alternatieve bouwlocaties.	Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
2	Firma A.T. Zeestraten Leidsestraat 185 2182 DM Hillegom		
2.1	De breedte van het gevestigde bouwrecht ten zuiden van de Singel stemt niet overeen met de eerder overeengekomen maatvoering.	De opmerking geeft aanleiding tot heroverweging van het plan.	Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. Er wordt dan ook ingezet op deze locatie, waarbij de locatie ten zuiden van de Singel niet meer aan de orde is. De woningen mogen een maximale inhoud hebben van 900 m ³ , inclusief bijgebouwen.
3	E. Augustinus en F. Hekking Singel 7 2182 LS Hillegom		
3.1	De bouw van de 4 woningen zal ten kosten gaan van het uitzicht vanaf de Singel en waardevol groen. Voorgesteld wordt om de woningen aan de Leidsestraat te bouwen.	Deze opmerking geeft aanleiding tot heroverweging van het plan en onderzoek naar alternatieve bouwlocaties.	Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
4	A.M.G.P.H.J. de Bekker Singel 1 2182 LS Hillegom		
4.1	De natuur ter plaatse van de nieuwe te bouwen woningen langs de singel zal verdwijnen.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
4.2	Waardevol gewaardeerd weiland wordt verspeeld aan woningbouw ten gunste van bollenland dat een waardering "middenklasse" heeft gekregen.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. Deze alternatieve locatie is in de huidige situatie reeds bebouwd. Nieuwe bebouwing zal derhalve geen schade aan waardevol gewaardeerd weiland aanbrengen.

4.3	Opgemerkt wordt dat voor het opheffen van twee bouwrechten en de sloop van twee oude panden 4 woningen terug worden gebouwd plus een woning tussen nr. 171 en 173. Gevraagd wordt om duidelijkheid over dit schuifspel.		Na sloop van de bebouwing (waaronder een bedrijfswoning) aan de Leidsestraat is het mogelijk een woning terug te bouwen. Tezamen met de twee afgegeven bouwrechten, is het mogelijk om 3 woningen te realiseren. Dit komt overeen met het uiteindelijke bouwplan voor 3 woningen aan de Leidsestraat. De intentie-bouwaanvraag voor een woning tussen nr. 171 en nr. 173 is van toepassing voor het gebied dat buiten het plangebied valt. Daardoor zal dit onderwerp buiten beschouwing worden gelaten.
4.4	Het 'open venster' voor bewoners van de Singel, Vincent van Goghsingel, Wilsonweg en de Leidsestraat alsmede voor bewoners van Elsbroek, wandelaars en passanten van de Singel wordt opgeofferd.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
4.5	Met het opheffen van de ontsluiting van het perceel Leidsestraat 185 op het terrein tussen Leidsestraat 171 en 173 wordt de mogelijkheid om de nieuw te bouwen woningen richting boerderij te situeren onmogelijk gemaakt.		De intentie-bouwaanvraag voor een woning tussen nr. 171 en nr. 173 is van toepassing voor het gebied dat buiten het plangebied valt. Daardoor zal dit onderwerp buiten beschouwing worden gelaten in het kader van dit bestemmingsplan.
4.6	De voorgestelde ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen ter hoogte van de kruising Singel, Vincent van Goghsingel, Wilsonweg en naast de ontsluiting aan de achterkant van de woningen van de Leidsestraat zal de verkeersveiligheid niet ten goede komen. Tegen eventuele demping van een gedeelte van de Elsbroekervaart wordt bezwaar gemaakt.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. Hierbij zal in het definitieve bouwplan gezorgd worden voor een verkeersveilige ontsluiting van de percelen.
4.7	Opgemerkt wordt dat een woon- of kantoorbestemming voor de houten en stenen bollenschuren tot meer verkeersbewegingen en parkeerbehoefte zal leiden en daarmee tot verkeersonveilige situaties.		De verkeersaantrekkende werking zal groter worden. Parkeren zal op het terrein plaats moeten vinden. Ten aanzien van de ontsluiting van de 3 percelen zal gezorgd worden in het definitieve bouwplan voor een verkeersveilige situatie.

4.8	Realisatie van woningen aan de Singel zal leiden tot waardevermindering van de bestaande woningen aan de Singel.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
4.9	Er wordt geen rekening gehouden met de belangen van een veelvoud van betrokkenen.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. Het bestemmingsplanproces biedt voldoende rechtswaarborgen waarbij belangen van betrokkenen ingebracht kunnen worden.
4.10	De gemeente is inconsequent met het uitvoeren van het Pact van Teylingen gezien de recente realisatie van zes woningen aan de Leidsestraat 116.		De realisatie van zes woningen aan de Leidsestraat 116 valt buiten het plangebied en is een geheel andere ruimtelijke procedure. Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. De ontwikkeling van de woningen op deze locatie heeft prioriteit. De realisatie van de 3 woningen zal minder zicht belemmeren dan de huidige bedrijfsbebouwing op de locatie. Hierdoor wordt door de gemeente gehandeld conform het Pact van Teylingen, c.q. het behouden van bollenland en het versterken van het 'open venster'.
4.11	Onduidelijk is waarom een bestemmingsplanherziening iedere tien jaar gewenst is.		Artikel 33, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verplicht gemeenten om een bestemmingsplan tenminste één keer in de tien jaar te herzien.
4.12	Onduidelijk is hoe lang het agrarisch bedrijf nummer 185 nog actief blijft nadat weidegrond opgeofferd is ten behoeve van woningbouw. Gevreesd wordt voor meer woningbouw in de toekomst.		De locatie in de Elsbroekerpolder is voor woningbouw niet meer aan de orde, omdat uit het locatieonderzoek is gebleken dat de locatie aan de Leidsestraat geschikt is. Derhalve wordt er geen startsein gegeven voor de bouw van meer woningen in de Elsbroekerpolder.
4.13	Gevraagd wordt om duidelijkheid over de aanleiding en achtergronden van het plan.		De gemeente Hillegom heeft het initiatief genomen om het zicht op de bollenvelden te handhaven en zo mogelijk te vergroten. Het college van burgemeester en wethouders zag destijds hier kansen om met name de bouwtitels van twee burgerwo-

			ningen die verder open zicht op de bollenvelden verhinderen te verplaatsen en is daarover met de agrarische eigenaar in overleg getreden.
4.14	Gevraag wordt of het waar is dat er in het verleden is gesteld dat er op het bouwvlak ten behoeve van de 4 woningen nooit gebouwd zou mogen worden.		Uit niets is gebleken dat er aanwijzingen zijn in deze richting, ook niet uit archiefonderzoek.
4.15	Opgemerkt wordt dat met de legalisering van de tennishal er door de gemeente binnen de wet- en regelgeving met verschillende maten gemeten wordt.		De legalisering van de tennishal is een andere procedure dan het ontwikkelen van het bestemmingsplan voor de Elsbroekerpolder. Daarnaast ligt aan de legalisering van de tennishal een geheel andere motivering ten grondslag dan bij de bouw van de 3 woningen aan de Leidsestraat.
4.16	De volgende alternatieven worden voorgesteld: - ter plaatse van de te slopen panden Leidsestraat 142 en 144 3 woningen parallel aan de beek te realiseren en een woning tussen Leidsestraat 171 en 173; - de boerderij Leidsestraat 185 en de bollenschuur achter het paardenlandje te slopen en op dit terrein woningen te bouwen; - de woningen zover mogelijk in de richting van de boerderij te realiseren; - als woningbouw op het weiland onvermijdelijk is alleen bungalowachtige woningen toestaan.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
5	R.L.L. van 't Pad Bosch Singel 1 2182 LS Hillegom		
5.1	Opgemerkt wordt dat het onduidelijk is voor wie de 4 woningen gebouwd gaan worden.		De woningen zullen particulier worden verkocht. De vraag voor wie de woningen worden gebouwd, is niet van belang voor de ruimtelijk-juridische grondslag om medewerking te verlenen

			aan het plan om 3 woningen te realiseren aan de Leidsestraat.
5.2	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het bouwen op weiland wat als 'hoog gewaardeerd' staat.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
5.3	Het 'open venster' voor bewoners van de Singel, Vincent van Goghsingel, Wilsonweg en de Leidsestraat alsmede voor bewoners, wandelaars en passanten van de Singel wordt opgeofferd als gevolg van de uitbreiding van het bedrijf Leidsestraat 185 en de bouw van de 4 woningen.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
5.4	Met het opheffen van de ontsluiting van het perceel Leidsestraat 185 op het terrein tussen Leidsestraat 171 en 173 wordt de mogelijkheid om de nieuw te bouwen woningen richting boerderij te situeren onmogelijk gemaakt.		Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording van argument 4.5.
5.5	Opgemerkt wordt dat een woon- of kantoorbestemming voor de houten en stenen bollenschuren tot meer verkeersbewegingen en parkeerbehoefte zal leiden en daarmee tot verkeersonveilige situaties.		De verkeersaantrekkende werking zal groter worden. Parkeren zal op het terrein plaats moeten vinden. Ten aanzien van de ontsluiting van de 3 percelen zal gezorgd worden in het definitieve bouwplan voor een verkeersveilige situatie.
5.6	De natuur ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen langs de singel zal verdwijnen.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. Hierdoor zal de natuur langs de Singel niet verdwijnen.
5.7	Realisatie van woningen aan de Singel zal leiden tot waardevermindering van de bestaande woningen aan de Singel.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
5.8	Er wordt geen rekening gehouden met de belangen van een veelvoud van betrokkenen.		In de ruimtelijke procedure hebben alle betrokkenen de mogelijkheid om hun bezwaren kenbaar te maken. Op deze wijze wordt voldoende rechtsbescherming geboden voor de betrokkenen.
5.9	De gemeente is inconsequent met het uitvoeren van het Pact van Teylingen gezien de recente realisatie van zes woningen aan de Leidsestraat 116.		De realisatie van zes woningen aan de Leidsestraat 116 valt buiten het plangebied en is een geheel andere ruimtelijke procedure. Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij

			punt 1.1. De realisatie van de 3 woningen zal minder zicht belemmeren dan de huidige bedrijfsbebouwing op de locatie. Hierdoor wordt door de gemeente gehandeld conform het Pact van Teylingen, c.q. het behouden van bollenland en het versterken van het 'open venster'.
5.10	De voorgestelde ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen ter hoogte van de kruising Singel, Vincent van Goghsingel, Wilsonweg en naast de ontsluiting aan de achterkant van de woningen van de Leidsestraat zal de verkeersveiligheid niet ten goede komen. Tegen eventuele demping van een gedeelte van de Elsbroekervaart wordt bezwaar gemaakt.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. Hierbij zal gezorgd worden voor een verkeersveilige ontsluiting van de percelen.
5.11	De volgende alternatieven worden voorgesteld: - ter plaatse van de te slopen panden Leidsestraat Leidsestraat 142 en 144 twee of 3 woningen parallel aan de beek realiseren; - de afgegeven bouwvergunning ter hoogte van Leidsestraat 154-156 handhaven; - goedkeuring verlenen aan de familie Zeestraten m.b.t. de intentiebouwaanvraag voor een woning tussen Leidsestraat 171-173.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
5.12	Opgemerkt wordt dat met de legalisering van de tennishal er door de gemeente binnen de wet- en regelgeving met verschillende maten gemeten wordt.		Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording van argument 4.15.
6	P.P.P.L.B. van 't Pad Bosch Singel 1 2182 LS Hillegom		
6.1	Het 'open venster' voor bewoners van de Singel, Vincent van Goghsingel, Wilsonweg en de Leidsestraat alsmede voor bewoners van		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.

	Elsbroek, wandelaars en passanten van de Singel wordt opgeofferd.		
6.2	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het bouwen op weiland wat als 'hoog gewaardeerd' staat.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
6.3	Met het opheffen van de ontsluiting van het perceel Leidsestraat 185 op het terrein tussen Leidsestraat 171 en 173 wordt de mogelijkheid om de nieuw te bouwen woningen richting boerderij te situeren onmogelijk gemaakt.		Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording van argument 4.5.
6.4	Opgemerkt wordt dat een woon- of kantoorbestemming voor de houten en stenen bollenschuren tot meer verkeersbewegingen en parkeerbehoefte zal leiden en daarmee tot verkeersonveilige situaties.		De verkeersaantrekkende werking zal groter worden. Parkeren zal op of onder het terrein plaats moeten vinden. Ten aanzien van de ontsluiting van de 3 percelen zal gezorgd worden in het definitieve bouwplan voor een verkeersveilige situatie.
6.5	De natuur ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen langs de singel zal verdwijnen.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. Hierdoor zal de natuur langs de Singel niet verdwijnen.
6.6	Er wordt geen rekening gehouden met de belangen van een veelvoud van betrokkenen.		In de ruimtelijke procedure hebben alle betrokkenen de mogelijkheid om hun bezwaren kenbaar te maken. Op deze wijze wordt voldoende rechtsbescherming geboden voor de betrokkenen.
6.7	De voorgestelde ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen ter hoogte van de kruising Singel, Vincent van Goghsingel, Wilsonweg en naast de ontsluiting aan de achterkant van de woningen van de Leidsestraat zal de verkeersveiligheid niet ten goede komen. Tegen eventuele demping van een gedeelte van de Elsbroekervaart wordt bezwaar gemaakt.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. Hierbij zal gezorgd worden voor een verkeersveilige ontsluiting van de percelen. De demping van de Elsbroekervaart is niet aan de orde.
6.8	De gemeente is inconsequent met het uitvoeren van het Pact van Teylingen gezien de recente realisatie van zes woningen aan de Leidsestraat 116.		De realisatie van zes woningen aan de Leidsestraat 116 valt buiten het plangebied en is een geheel andere ruimtelijke procedure. Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. De ontwikkeling van de

			woningen op deze locatie heeft prioriteit. De realisatie van de 3 woningen zal minder zicht belemmeren dan de huidige bedrijfsbebouwing op de locatie. Hierdoor wordt door de gemeente gehandeld conform het Pact van Teylingen, c.q. het behouden van bollenland en het versterken van het 'open venster'.
6.9	De volgende alternatieven worden voorgesteld: - ter plaatse van de te slopen panden Leidsestraat Leidsestraat 142 en 144 twee of 3 woningen parallel aan de beek realiseren; - de afgegeven bouwvergunning ter hoogte van Leidsestraat 154-156 handhaven; goedkeuring verlenen aan de familie Zeestraten m.b.t. de intentiebouwaanvraag voor een woning tussen Leidsestraat 171-173.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
6.10	Opgemerkt wordt dat met de legalisering van de tennishal er door de gemeente binnen de wet- en regelgeving met verschillende maten gemeten wordt.		Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording van argument 4.15.
7	W.J. van Kampen Leidsestraat 145 2182 DL Hillegom		
7.1	Bij de aankoop van de grond door de familie Zeestraten werd toegezegd dat er nimmer woningen gebouwd zouden worden.		Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van punt 4.14.
7.2	Gevraagd wordt waarom het niet mogelijk is om woningen te bouwen vanaf nummer 183 richting het zuiden als uitbreiding van nummer 185 t.b.v. bedrijfsdoeleinden wel mogelijk is.		De uitbreiding van woningen is gestoeld op geheel ander beleid en andere grondslagen dan het uitbreiden van bedrijfsdoeleinden. Zo valt het aangeduide gebied buiten de rode contour van het streekplan, waardoor het realiseren van woonbebouwing niet mogelijk is.
7.3	Gevraagd wordt waarom geen woningen gebouwd mogen worden ter plaatse van Leidsestraat		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.

	Leidsestraat 142 en 144 door de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Ook is er ruimte tussen Leidsestraat 171 en 173.		
7.4	Er is geen garantie dat er in de toekomst nog meer woningen op het weiland worden gebouwd.		De ontwikkeling van de woningen zal niet op het weiland plaatsvinden maar aan de Leidsestraat. Het gebied valt buiten de rode contouren van het streekplan Zuid-Holland West.
7.5	Het plan ontnemt uitzicht.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. Hierbij belemmeren de 3 woningen het zicht minder als de bestaand bedrijfsbebouwing.
7.6	Het plan druist in tegen het beleid van het ministerie van landbouw waarbij zoveel mogelijk natuurgebied moet worden beschermd.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
7.7	Onduidelijk is waarom de grens van het open venster getrokken is bij Leidsestraat 134 en niet bij Leidsestraat 144.		De grens is neergelegd op de plek waar de structurele, dichte bebouwing van Hillegom ophoudt en over gaat in incidentele, losse bebouwing.
8	Kerssen Lijbers architecten en TPS BV Namens de heer H.E. Zeestraten Haarlemmerstraat 5P 2182 HA Hillegom		
8.1	Het voorontwerp geeft te weinig mogelijkheden voor aanpassing en uitbreiding van het bedrijf van dhr. Zeestraten. In 1998 heeft de gemeente op basis van een onderzoek aangegeven een uitbreiding van 700 m ² toe te staan. Deze uitbreidingsmogelijkheden zijn niet in het voorontwerp opgenomen.		De uitbreiding conform de bouwaanvraag uit 1997 is te realiseren binnen het agrarisch bouwblok van het bestemmingsplan. De uitbreidingsmogelijkheden zijn derhalve wel meegenomen in het voorontwerp.
8.2	Gevraagd wordt een aanpassing in het voorontwerp aan te brengen voor wat betreft de begrenzing van het natuurgebied zo nauw op het erf van het bedrijf.		Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de gronden met de bestemming natuurgebied een grondgebonden veehouderijbedrijf uit te oefenen. De bedrijfsvoering van de heer Zeestraten wordt niet belemmerd door de bestemming natuurgebied tegen het erf.
8.3	Het uitbreidingsplan 1938 biedt de		Het bestemmingsplan dient te

	mogelijkheid de lintbebouwing voort te zetten tussen nummer 185 en 187. Deze bouwmogelijkheid is in het voorontwerp niet opgenomen.		voldoen aan het beleid en de regelgeving van vandaag de dag. Er is in het verleden nooit een bouwinitiatief geweest. Het beleid van de provincie Zuid-Holland is vastgelegd in het Streekplan Zuid-Holland West. De uitbreidingsmogelijkheden van dorpen en steden zijn hierin aangegeven met een rode contour. Binnen deze contour is het in principe mogelijk om (woon-) bebouwing te realiseren. Het realiseren van een tweede bedrijfswoning is niet toegestaan in zowel provinciaal als gemeentelijk beleid. Daarbij vormt de hindercirkel van de mestopslag op het perceel Leidsestraat 185 een belemmering voor de realisatie van een woning. Het gebied tussen Leidsestraat 185 en 187 valt buiten de rode contour.
8.4	Een mogelijke herontwikkeling van de locatie Leidsestraat 156 in relatie tot de bollenschuur is onderzocht. Voor de bollenschuur uit 1924 wordt een woningplan voorgesteld met 15 woningen voor starters, het terugbrengen van de bollenvaart tot aan de Leidsestraat en het toevoegen van een nieuwe bollenschuur met ondergrondse parkeergarage. Gevraagd wordt dit initiatief in het voorontwerp te betrekken.		In het bestemmingsplan worden alleen de bestaande situatie en de reeds verleende bouwaanvragen meegenomen. Ten aanzien van het initiatief voor de bollenschuren heeft nog geen politieke besluitvorming plaatsgevonden en is daardoor niet concreet genoeg. Derhalve is besloten om hiervoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen.
9	M.G.M. Croonenberg Vincent van Goghsingel 55 2182 LM Hillegom		
9.1	Met de bouw van de 4 woningen ontstaat een gesloten venster voor diverse bewoners van de Singel.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
9.2	Het plan leidt tot aantasting van natuur en woongenot terwijl alternatieven aan de west- en oostkant van de Leidsestraat voorhanden zijn.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
10	Familie Elstgeest-Kager Leidsestraat 173 2182 DL Hillegom		

10.1	Gevraagd wordt het uitbreidingsvlak van het bedrijf 185 naar zuidelijke richting te verplaatsen zodat het zicht op de polder behouden blijft.		Uitbreiding in zuidelijke richting is vanuit landschappelijk oogpunt niet gewenst. Ook hier is nog steeds sprake van een klein open venster op het achterliggende weidegebied van de Elsbroekerpolder. Handhaving van dit doorzicht is vanuit de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Daarbij is logistiek gezien de uitbreiding in oostelijke richting het meest wenselijk.
10.2	Opgemerkt wordt dat wanneer de bollenschuren een woonbestemming krijgen de kans bestaat dat deze percelen in handen komen van een projectontwikkelaar met als gevolg parkeerplaatsen voor voertuigen en het verdwijnen van zichtlijnen.		Ten aanzien van de bollenschuren is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. In deze wijzigingsbevoegdheid zijn enkele voorwaarden opgenomen. Een van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid betreft het behouden van de historische karakteristiek van de bebouwing. Hierbij hoort de 'open' ligging in het landschap en de bijbehorende zichtlijnen. Ook een projectontwikkelaar dient zich te houden aan deze voorwaarden.
11	Familie Van der Meer-Schut Singel 11 2182 LS Hillegom		
11.1	Het feit dat het veenweidegebied Elsbroekerpolder de hoogste klasse heeft wat betreft de gaafheid van het landschap is een belangrijke reden om het weidegebied niet aan te tasten. Nieuwbouw ten westen van de Leidsestraat lijkt de beste optie.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
11.2	Gevraagd wordt om ook het uitgangspunt van het Offensief van Teylingen om het landschap te verfraaien tot uitdrukking te laten komen in de plannen.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. De ontwikkeling van de woningen op deze locatie heeft prioriteit. De ontwikkeling van de woningen op deze locatie heeft prioriteit. De realisatie van de 3 woningen zal minder zicht belemmeren dan de huidige bedrijfsbebouwing op de locatie. Hierdoor wordt door de gemeente gehandeld conform het Pact

			van Teylingen, c.q. het behouden van bollenland en het versterken van het 'open venster'.
11.3	Opgemerkt wordt dat het bouwen in het weidelandschap tegenstrijdig is met het door de gemeente ingenomen standpunt in het voorontwerp bestemmingsplan dat de Elsbroekerpolder van belang is voor weidevogels.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
11.4	Voor een groep bewoners van de Singel, Vincent van Goghsingel en Wilsonweg gaat de zichtlijn geheel dan wel gedeeltelijk verloren.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
11.5	Gevraagd wordt of overwogen is om de woningen evenwijdig aan de Leidsestraat te bouwen: optisch is de aantasting van de polder geringer, de nieuwe woningen krijgen een ongerept achteruitzicht en minder asfalt is benodigd.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
11.6	Door de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak worden de zichtlijnen van de Singelbewoners aangetast. Gevraagd wordt of er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn op het bestaande terrein.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
11.7	Verzocht wordt om bij uitvoering van het plan aandacht te schenken aan landschappelijke verfraaiing langs de Singel en het agrarisch perceel Leidsestraat 185.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. De ontwikkeling van de woningen op deze locatie heeft prioriteit. Landschappelijke verfraaiing langs de Singel en het agrarische perceel Leidsestraat 185 is niet noodzakelijk.
12	R. en I. van Dongen Leidsestraat 143 2182 DK Hillegom		
12.1	Voorgesteld wordt om op de locatie Leidsestraat Leidsestraat 142 en 144 3 nieuwe woningen te bouwen. Hiermee is geen sprake van strijdigheid met het Pact van Teylingen.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. Tevens is het aantal woningen uit het plan aangepast naar 3 woningen.
12.2	Opgemerkt wordt dat de verandering in bestemming van het historische ensemble leidt tot het volledig verloren gaan van de authentieke waarde van dit ensemble.		De authentieke waarde van het ensemble wordt niet aangetast, omdat de ontwikkeling niet binnen de Elsbroekerpolder zal plaatsvinden.

	ble.		
12.3	De grenslijnen van het bouwvlak t.b.v. het agrarisch bedrijf en de 4 woningen vormen een sluiting van een open venster op een stuk natuurgebied dat in de nota 'Open Geest' als hoog wordt gewaardeerd.		De ontwikkeling van de 3 woningen zal plaatsvinden langs de Leidsestraat, waardoor er geen belemmering ontstaat voor het open venster. De gronden in de Elsbroekerpolder krijgen de bestemming natuurgebied. Op de gronden met deze bestemming is het mogelijk om een grondgebonden melkveehouderijbedrijf uit te oefenen. Om een goede bedrijfsvoering mogelijk te maken, heeft de gemeente onderzoek laten doen naar de benodigde ruimte voor het agrarisch bedrijf op nr. 185. Hieruit is gebleken dat enige uitbreidingsmogelijkheid noodzakelijk is om een goede bedrijfsvoering te kunnen continueren. Hiervoor is het noodzakelijk om een klein gedeelte van het open venster te verdichten. Tevens is in het verleden reeds een bouwvergunning verleend voor de bouw van meer bedrijfsbebouwing, waardoor de verdichting al is toegestaan. De bedrijfsbebouwing zal worden omzoomd met een groensingel.
12.4	Gevraagd wordt alternatieven te bekijken.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
13	M.J.T. Kortmann Singel 13 2182 LS Hillegom		
13.1	Door de bouw van 4 huizen dreigt het weidegebied nog meer te verdwijnen. Gevraagd wordt om zuiniger te zijn op de kleine stukjes natuur die nog over zijn en deze overweging voorrang te geven in de besluitvorming.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. Daarnaast zullen er 3 woningen worden teruggebouwd.
14	R.W.M. Lut Singel 17 2182 LS Hillegom		
14.1	Waarom is de plangrens aan de noordzijde zo neergelegd?		Gekozen is om het plangebied dusdanig te begrenzen dat de locaties waar op korte termijn

			ontwikkelingen plaats kunnen vinden, worden meegenomen.
14.2	Waarom wordt de nieuwe woningbouw niet opgericht ter vervanging van de oude bedrijfsopstallen?		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
14.3	Het is toch bestaand beleid dat agrarische bedrijven een bedrijfs-woning op mogen richten?		Het bouwen van een bedrijfswoning is niet zonder meer toegestaan. De noodzaak hiervan dient aangetoond te worden.
14.4	Waarom worden de percelen Leidsestraat 152 en 154 niet voor de eigenaren van het bollenland als woonbestemming benut?		Voor deze percelen bestaat een initiatief. Dit initiatief is nog niet voldoende concreet om meegenomen te worden in het bestemmingsplan. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de toekomst een omschakeling van bollenschuren naar wonen of kantoor te kunnen maken.
14.5	Waarom is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bestaande bollenschuren Leidsestraat 152 en 154?		Voor deze percelen bestaat een initiatief voor wonen en/of kantoordoeleinden. Dit initiatief is nog niet voldoende concreet om meegenomen te worden in het bestemmingsplan. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de toekomst een omschakeling van bollenschuren naar wonen of kantoor te kunnen maken.
14.6	Wat is er tegen het voortzetten van de lintbebouwing aan de Leidsestraat?		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
14.7	Is er geen sprake van ad-hoc beleid, voor enkele jaren terug zijn er eveneens aan de westzijde van de Leidsestraat woningen gerealiseerd?		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
14.8	Waarom is er gekozen voor de bouw van 4 woningen?		Inmiddels bestaat het plan uit 3 woningen, twee voortkomend uit bestaande bouwtitels en een voor de sanering van de bedrijfswoning.
14.9	Leidt de bouw van de 4 woningen niet tot het volbouwen van de gehele polder?		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. Daarnaast is sprake van het terugbouwen van 3 woningen. De polder valt daarnaast niet binnen

			de rode contouren van het streekplan Zuid-Holland West, waardoor woningbouw niet mogelijk is.
15	Mw. H.J. Meijwaard Jan Prinsheem 152 2182 ZE Hillegom		
15.1	Gevraagd wordt of de bouw van de 4 woningen geen precedent schept voor verdere woningbouw in de Elsbroekerpolder?		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. Daarnaast worden er 3 woningen toegestaan. Een woning op basis van de sanering van de bestaande bedrijfswoning en twee woningen op basis van eerder verleende bouwtitels. Er is geen sprake van precedentwerking.
15.2	Er wordt gevraagd naar de toekomstige situatie van de Helena's Hoeve en bijbehorend land.		Op basis van gevoerde interviews is er bij geen van de bedrijven sprake van bedrijfsbeëindiging.
16	C. Jansen Catswende 70 2182 PB Hillegom		
16.1	Gevraagd wordt of het ensemble een (monumenten)status heeft en of deze geconserveerd wordt.		Het ensemble is een gemeentelijk monument. Hiermee is de basis gelegd voor handhaving van de bestaande bebouwing.
17	De bewoners van Leidsestraat 133 t/m 159 oneven Hillegom		
17.1	De bewoners verklaren geen bezwaar te hebben tegen de bouw van een aantal woningen op de percelen Leidsestraat Leidsestraat 142/144		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
18	G.J. van Zadelhoff Singel 23 Hillegom		
18.1	Gevraagd wordt hoe lang de overeenkomst blijft gelden.		Tussen het agrarisch bedrijf, het Rijk en de Provincie Zuid-Holland is een meerjarig contract met de duur van 25 jaar gesloten voor het natuurbeheer van de Elsbroekerpolder. Het gebied dat onder deze regeling valt, is bestemd als natuurgebied (N).
19	E. Kool Singel 3 2182 LS Hillegom		
19.1	Gevraagd wordt of de veenweide-		Qua locatie wordt verwezen naar

	grond waar de 4 woningen staan gepland niet van veel grotere waarde is dan een vergroting van een open venster. Bijgevoegde foto's illustreren de aanwezigheid van weidevogels in het veenweidegebied.		de reactie bij punt 1.1. Flora en Fauna onderzoek maakt onderdeel uit van het afwegingskader. Indien noodzakelijk zullen maatregelen getroffen worden.
20	A. Bakker V. van Goghsingel 42 2182 LS Hillegom		
20.1	Onduidelijk is wat de noodzaak is voor het compenseren.		Er worden 3 woningen toege- staan. Een woning op basis van de sanering van de bestaande bedrijfswoning en twee wonin- gen op basis van eerder verleen- de bouwtitels. Er is geen sprake van compensatie.
21	A.J. Nederstigt Wilsonweg 36 2182 LR Hillegom		
21.2	Gevraagd wordt of de verslagen van eerdere informatiebijeenkomsten op het internet beschikbaar kunnen komen.		Het verslag van de informatie- en inspraakavond van 29 maart 2006 is toegevoegd aan het onderdeel voorontwerp bestem- mingsplan "Elsbroekerpolder" van de website van de gemeente Hillegom.
21.2	Gevraagd wordt waarom de begrenzing van het plangebied op zo'n gekunstelde manier is vastge- steld.		Gekozen is om het plangebied dusdanig te begrenzen dat de locaties waar op korte termijn ontwikkelingen plaats kunnen vinden, worden meegenomen.
21.3	Gevraagd wordt wat het doel is van het bestemmingsplan en of er niet uitsluitend sprake is van een win- win situatie voor de familie Zeestra- ten.		Door het wijzigen van de bouwlocatie zal een agrarisch bedrijf met bijbehorende panden worden gesaneerd ten behoeve van 3 woningen die beter in het landschap passen en waardoor een beter zicht op het achterge- legen landschap ontstaat. Daarnaast worden twee reeds verleende bouwvergunningen niet van kracht, waardoor de bebouwing geclusterd wordt gerealiseerd. Derhalve is er geen sprake van een win-win situatie voor de familie Zeestraten, maar een winsituatie voor het gehele gebied.
21.4	Gevraagd wordt of de op te offeren		Qua locatie wordt verwezen naar

	veenweidegrond en het daarmee gepaard gaande verlies aan uitzicht voor bewoners van de Singel en verlies aan natuurwaarden opweegt tegen de vergroting van een open venster.		de reactie bij punt 1.1.
21.5	Gevraagd wordt of alle panden op de percelen Leidsestraat Leidsestraat 142 en 144 gesloopt worden en of gegarandeerd is dat hier geen nieuwbouw zal plaatsvinden.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
21.6	Gevraagd wordt of de bouw van de 4 woningen geen precedent schept voor verdere woningbouw in de Elsbroekerpolder.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1. Daarnaast gaat het om een bouwplan van 3 woningen. De Elsbroekerpolder valt buiten de rode contour uit het streekplan Zuid-Holland West, waardoor woningbouw hier niet mogelijk is.
21.7	Gevraagd wordt hoe de 4 woningen ontsloten worden en of er geen gevaarlijke situatie ontstaan op de Singel.		De definitieve ontsluiting zal vorm krijgen in een definitief bouwplan voor de locatie Leidsestraat 142 en 144. De toetsing van het definitieve bouwplan zal ook gebeuren op het gebied van verkeersveiligheid.
22	De bewoners van J. v.d. Waalsheem 65, 75, 77 en 79 2182 ZP Hillegom		
22.1	Gevraagd wordt hoe breed de plasdras zone en hoe hoog de begroeiing wordt en of dit tot stankoverlast en meer muggen leidt.		De plasdras zone zal aan de oostkant van het plangebied worden gerealiseerd. Het gaat om het gebied tussen de Ringvaart en de brede sloot. De brede sloot is gelegen na de twee kavels die een noord-zuid oriëntatie hebben. De begroeiing zal beperkt zijn en de plasdraszone zal niet leiden tot stankoverlast. Een onevenredige aantrekkingskracht op muggen is derhalve niet van toepassing.
22.2	Gevraagd wordt wat de doelgroep is voor de nieuwe woningen.		De woningen zullen particulier worden verkocht. Een specifieke doelgroep is derhalve niet van toepassing bij de verkoop van de woningen.
23	M.A. Koldenhof Jacob Marislaan 39		

	2182 MA Hillegom		
23.1	Gevraagd wordt om een verslag van de informatiebijeenkomst.		Deze zal worden toegestuurd en is ook te zien via de website van de gemeente Hillegom.
23.2	Opgemerkt wordt dat naar alternatieve locaties voor de 4 woningen moet worden gezocht. Bijvoorbeeld tussen Leidsestraat 171 en 173, naast de Helenahoeve of naast perceel 'Hulsebos'.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
24	W. van Kampen Leidsestraat 145 2182 DL Hillegom		
24.1	Gevraagd wordt wat het doel is van het plan om aan perceel 156 met de bollenschuur een woonbestemming te geven.		Voor deze percelen bestaat een initiatief voor wonen en/of kantoordoeleinden. Dit initiatief is nog niet voldoende concreet om meegenomen te worden in het bestemmingsplan. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de toekomst een omschakeling van bollenschuren naar wonen of kantoor te kunnen maken.
25	De heer en mevrouw Zeestraten Mondelinge zienswijze		
25.1	Niet alle grond in ons bezit willen wij bestemd zien als natuurgebied. Alleen de grond waarover gesproken is in de overeenkomst met HSL.		Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de gronden met de bestemming natuurgebied een grondgebonden veehouderijbedrijf uit te oefenen. De bedrijfsvoering van de heer Zeestraten wordt niet belemmerd door de bestemming natuurgebied tegen het erf.
25.2	Het stuk grond in de noordwesthoek van het plan is kleiner dan de eerdere schetsen. Deze grond moet minimaal de afmetingen behouden zoals uit de eerdere tekeningen van SAB.		Qua locatie wordt verwezen naar de reactie bij punt 1.1.
25.3	Er mag niet gesproken worden in de voorschriften over de grootte van de 4 woningen.		Er worden 3 woningen toegestaan. Een woning op basis van de sanering van de bestaande bedrijfswoning en twee woningen op basis van eerder verleende bouwtitels. De grootte van elk bouwvlak bedraagt 144 m ² . De maximale inhoud van de woning,

			inclusief bijgebouwen bedraagt 900 m ³ .
25.4	Levert een waterkering een bouwbeperking op?		In de zone die is aangeduid als waterkering geldt in principe een bouwbeperking. Het is mogelijk om door middel van een vrijstelling de bouwbeperking te doorbreken. Hierbij dient overleg met de waterbeheerder gevoerd te worden over de mogelijkheden van de bebouwing.
25.5	De hoogte van de planschade zou onderzocht worden.		Nu de locatie voor drie burgerwoningen aan de westzijde plaatsvindt, is er geen noodzaak tot een planschade-analyse.

NOTA ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan "Elsbroekerpolder" heeft van 6 september 2007 tot en met 17 oktober 2007 (gedurende zes weken) voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de periode van ter inzage legging kon een ieder schriftelijk een reactie omtrent het ontwerp naar voren brengen. Er zijn 4 schriftelijke reacties en 1 mondelinge reactie ingediend in het kader van de ter inzage legging.

In deze reactienota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

ZIENSWIJZEN

	<i>Indiener zienswijze en inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1	Fam. P.J.C. van Leeuwen Leidsestraat 171 2182 DL Hillegom	
1.1	Waarom valt de wijzigingsbevoegdheid op het stuk grond achter Leidsestraat 171 binnen het plangebied en de intentie bouwaanvraag voor het stuk grond tussen Leidsestraat 171 en Leidsestraat 173 niet?	Er is geen sprake van een wijzigingsbevoegdheid. Het gaat hier om de bestemming wonen die is toegekend aan het stuk grond. Het plan zal worden aangepast door aan het stuk grond de bestemming agrarisch gebied toe te kennen. Het stuk grond heeft geen relatie met de intentie-bouwaanvraag voor het stuk grond tussen Leidsestraat nr. 171 en 173 en sluit aan op het overige agrarische gebied in de Elsbroekerpolder. Het perceel tussen de woningen Leidsestraat 171 en 173 is opgenomen in het bestemmingsplan "Correctieve herziening Leidsestraat". In dit bestemmingsplan is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van één woning mogelijk te maken.
1.2	Waarom is in het voorontwerpbestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen achter Leidsestraat 171?	Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording van argument 1.1.
1.3	Hoe komt dit stuk grond omljnd in het voorontwerpbestemmingsplan? Komt dit uit het kadaster?	De omlijning in het voorontwerpbestemmingsplan komt inderdaad voort uit de eigendomsgrenzen van het kadaster.
1.4	Hoe is het mogelijk dat in het ontwerpbe-	De begrenzing van dit ontwerp-

	stemmingsplan de lijnen ineens weer verzet zijn?	bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. In het voorontwerpbestemmingsplan was dit perceel abusievelijk niet opgenomen. Hierdoor ontstond een onduidelijke situatie. Uit een inventarisatie ter plaatse is gebleken dat de grond wordt gebruikt als groentetuin en derhalve zal het agrarisch worden bestemd. Het bestemmen van gronden gaat voorbij aan het eigendom en heeft in hoofdzaak te maken met het huidige en/of toekomstige gebruik. Het kadaster heeft hierop geen invloed.
1.5	Waarom staat er in de planbeschrijving niets vermeld over de wijzigingsbevoegdheid?	Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording van argument 1.1.
1.6	Het stuk grond met de wijzigingsbevoegdheid grenst niet aan het andere stuk grond waarvoor een intentiebouwaanvraag is ingediend. Wat is de reden om dit op zichzelf staande stuk agrarische grond een wijzigingsbevoegdheid met woonbestemming te geven.	Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording van argument 1.1.
1.7	Waarom worden direct omwonenden niet persoonlijk geïnformeerd over de plannen van de gemeente?	De procedure voor het bestemmingsplan staat beschreven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het kader van de bestemmingsplanprocedure vindt, conform de Wet op de Ruimtelijke Ordening, publicatie plaats in een lokaal huis-aan-huisblad en de Staatscourant wanneer het college een besluit heeft genomen inzake een bestemmingsplan. Tevens wordt hierin aangegeven wanneer het bestemmingsplan ter inzage ligt. Het persoonlijk informeren van belanghebbenden is niet wettelijk verplicht. Als extra service heeft de gemeente inwoners en direct omwonenden van het plangebied met een brief, die huis-aan-huis is bezorgd, geïnformeerd over het ter inzage leggen van het

		inspraakplan als het ontwerpbestemmingsplan en het verloop van de procedure.
2	Cultuurhistorisch genootschap Duin- en Bollenstreek Spoorlaan 1 2182 CN te Hillegom	
2.1	Er is geen sprake meer van een Open Venster op de bollenvelden op de locatie Boot.	Op de locatie Boot (Leidsestraat 140 en 142) is in de huidige situatie geen sprake van een Open Venster op de bollenvelden door de aanwezigheid van de huidige bollenschuren en de bestaande burgerwoning van Leidsestraat 144. Door de sloop van de bestaande bebouwing en het verschuiven van de bestaande bouwrechten in noordelijke richting wordt het bestaande doorzicht tussen de bebouwing van de Leidsestraat 144 en 152 (de groen houten schuur) gehandhaafd. Tevens kan het perceel niet meer bebouwd worden met nieuwe agrarische bebouwing met een goothoogte van 6 meter, zoals nu nog mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied 1997". De bouwhoogte kan nog hoger worden indien de agrarische bebouwing wordt voorzien van een kap.
2.2	Er wordt verzocht veel aandacht te besteden aan een zorgvuldige omgang met de twee andere bollenschuren en de kwekerswoning op Leidsestraat 152, 154 en 156.	Deze panden zijn aangewezen als gemeentelijk monument. In het bestemmingsplan zijn de panden voorzien van het predicaat karakteristiek bouwwerk. Door deze bollenschuren aan te wijzen als gemeentelijk monument en te voorzien van de aanduiding karakteristieke bebouwing wordt de karakteristieke waarde van de bebouwing in het bestemmingsplan beschermd, sloop is niet direct mogelijk. Tevens biedt de wijzigingsbevoegdheid, die op de bollenschuren op Leidsestraat 152 en 154 van toepassing is, de mogelijkheid door herontwikke-

		ling de karakteristieke uitstraling te behouden.
3	De heer. C. Elstgeest en Mevrouw. J. Elstgeest-Kager Leidsestraat 173 2182 DL Hillegom	
3.1	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het vergroten van het agrarisch bouwvlak in noordelijke richting van het agrarisch bedrijf behorend bij Leidsestraat 185. Hierdoor is het mogelijk om op 9 meter uit onze achtergevel een schuur/loods van 6 m goothoogte te bouwen. Voorgesteld wordt om het agrarische bouwvlak in oostelijke richting te plaatsen zodat het stukje natuur behouden blijft, er minder hinder is voor de bewoners aan de Singel en het 'kleine' open venster wordt niet aangetast.	De uitbreiding is opgenomen ter compensatie van de vervallen bebouwingsmogelijkheden aan de overzijde van de Leidsestraat. De keuze is gemaakt om het agrarische perceel aan de noordzijde uit te breiden, omdat de aantasting van de openheid van de Elsbroekerpolder op deze wijze het meest wordt beperkt en dit bedrijflogistiek het meest wenselijk is. De noodzaak voor uitbreiding van de agrarische bebouwing is aangetoond op adviezen van LTO-Noord en een onafhankelijke agrarische deskundige. Door uit te breiden aan de oostzijde zou het agrarisch perceel dieper de Elsbroekerpolder insteken, wat een grotere aantasting van de openheid tot gevolg heeft. Gekozen is voor om op een zodanige wijze uit te breiden dat er een clustering bij de bestaande bebouwing plaatsvindt.
3.2	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het feit dat er een wijzigingsbevoegdheid gegeven wordt aan een stuk grond achter Leidsestraat 171. Hierdoor kan bebouwing plaatsvinden waardoor het zicht op de Elsbroekerpolder wordt belemmerd.	Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording van argument 1.1.
3.3	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bouw van 3 woningen aan de westzijde van de Leidsestraat. De inhoud bedraagt 900 m ³ incl. bijgebouwen terwijl in het voorontwerp gesproken werd over een inhoud van 450 m ³ . Een grotere inhoud zou in strijd zijn met het Pact van Teylingen.	De inhoudsmaat komt overeen met de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de module 'open vensters'. In het Pact van Teylingen worden als zodanig geen maximale inhoudsmaten voor burgerwoningen genoemd. Zie ook beantwoording van argument 4.3.
3.4	Tevens zou er 1 woning, een bedrijfswoning voor het bedrijf fa. Zeestraten moeten zijn, omdat het bestaande huis	De noodzaak om één van de drie woningen, die door de wijzigingsbevoegdheid kunnen worden

	met opstellen een agrarische bestemming heeft.	gerealiseerd, aan te wijzen als bedrijfswoning is niet aanwezig. Het agrarische bedrijf van de Leidsestraat 185 bezit reeds een bedrijfswoning. Bestaand beleid is om geen tweede bedrijfswoning toe te staan.
4	Firma A.T. Zeestraten E.H. Zeestraten Leidsestraat 185 2182 DM Hillegom	
4.1	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het terugbrengen van de bouwmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan van vier naar drie woningen. Uit de globale exploitatieberekening blijkt dat de herbouw van 4 woningen noodzakelijk is.	Uit de door de gemeente Hillegom opgestelde exploitatieberekening blijkt dat de ontwikkeling van 3 woningen op de percelen Leidsestraat 142 en 144 financieel mogelijk is. Deze exploitatieberekening is bij deze nota gevoegd. Door de woning Leidsestraat 144 te slopen en de bestaande bouwrechten op dit perceel te clusteren, wordt de doelstelling uit het Pact van Teylingen gerealiseerd. De te slopen bedrijfsbebouwing wordt gecompenseerd en samengevoegd op het bestaande bedrijfscentrum aan de oostzijde van de Leidsestraat.
4.2	Er wordt bezwaar gemaakt dat de bouwrechten op de nieuwe locatie door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt en er niet gekozen is voor een expliciete woonbestemming.	In het bestemmingsplan is geen expliciete woonbestemming opgenomen, omdat de benodigde haalbaarheidsonderzoeken niet voor handen zijn. Het laten uitvoeren van de haalbaarheidsonderzoeken zou voor een dusdanige vertraging van de bestemmingsplanprocedure zorgen dat gekozen is voor een wijzigingsbevoegdheid. Het plan zal worden aangepast door de locatie als uitwerkingsgebied te bestemmen, zodat de plicht tot realisatie ten tijde van de bestemmingsplanperiode is gewaarborgd.
4.3	Er wordt verzocht om een concrete woningbouwbestemming voor maximaal 4 vrijstaande woningen op te nemen, zoals in de bijgevoegde bijlage. Voorgesteld	Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording van argument 4.1. De inhoud van de woning inclusief bijgebouw wordt

	wordt om de maximale inhoudsmaat te beperken.	begrensd tot maximaal 750 m ³ . Uit eerdere planvorming is gebleken dat een inhoudsmaat van totaal 650 m ³ te veel beperkingen oplevert.
4.4	Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid kunnen andere ongewenste factoren in een te sluiten exploitatieovereenkomst worden ingevoerd, bijv. een bijdrage aan het fonds Voorziening Sociale Woningbouw 2006.	Door op de locatie een uitwerkingsgebied neer te leggen, kan de gemeente alleen medewerking verlenen aan een uitwerking van het plan conform de, in het bestemmingsplan opgenomen, uitwerkingsregels, de eis van een exploitatieovereenkomst is niet als voorwaarde voor uitwerking opgenomen. De uitwerking moet plaatsvinden binnen de planperiode van het bestemmingsplan. Afgesproken met de gemeente Hillegom is dat de gemeente geen bijdrage zal heffen voor het fonds Voorziening Sociale Woningbouw. Ook is overeengekomen dat een strookje van het perceel voor een symbolisch bedrag aan de gemeente Hillegom wordt overgedragen. Hierdoor wordt de ligging van het fietspad geoptimaliseerd.
5	De heer L. Schipper Leidsestraat 133 2182 DK Hillegom en Mevrouw C.T. Dodeman-Schipper Leidsestraat 135 2182 DK Hillegom	
5.1	Het bestemmingsplan is onduidelijk. De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op Leidsestraat 142 en 144. In het bestemmingsplan wordt gesproken van sanering van de woning op nr. 144. De wijzigingsbevoegdheid maakt het bouwen van 3 woningen op nr. 142 mogelijk. De locatie studie milieu geeft een ander beeld. Hier wordt het bestaande pand op nr. 144 niet gesloopt. In totaal kunnen er dan 4 woningen staan.	Op de plankaart is het wijzigingsgebied opgenomen voor de percelen Leidsestraat 142 en 144. Dit zal worden veranderd in een uitwerkingsgebied. Op perceel Leidsestraat 144 staat een bedrijfswoning die gesaneerd wordt evenals de agrarische bebouwing op het perceel Leidsestraat 142. De uitwerkingsbevoegdheid maakt het bouwen van 3 woningen mogelijk verdeeld over de percelen Leidsestraat 142 en 144. De vierde woning is niet nodig voor een sluitende exploitatie.

5.2	Het uitzicht wordt belemmerd door de bouw van 3 woningen van 7 meter hoog en een oppervlakte van 12 x 12 m per woning. De afstand tot de weg van 23 meter doet hier niets aan af. De omvang van de woningen zorgt dat er geen zicht tussen of over de woningen.	Het huidige uitzicht wordt belemmerd door de bestaande bollenschuur op het perceel Leidsestraat 142. Tevens geeft het huidige bestemmingsplan een mogelijkheid om agrarische bebouwing met een goothoogte van 6 meter te realiseren. Hierdoor is het mogelijk om op deze agrarische bebouwing een kap te realiseren, waardoor er een grotere belemmering van het uitzicht ontstaat dan in de situatie met 3 woningen met een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 9 meter.
5.3	De waarde van de woning neemt af door de nieuwe planologisch situatie.	Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording van argument 5.2. Er is waarschijnlijk geen mogelijkheid tot planschade, omdat het in de huidige situatie mogelijk is om bebouwing te realiseren die een grotere belemmering van het uitzicht betekent. Daarnaast worden de woningen op een dusdanige afstand van de woningen van de indieners geplaatst (minimaal 40 meter), dat er geen sprake van privacy-schending is. Onder de gebruikelijke voorwaarden kan reclamant op grond van artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening een verzoek tot planschade bij de gemeente indienen.
5.4	Er zullen meer verkeersproblemen komen door de komst van de woningen, omdat de verkeerssituatie onoverzichtelijker zal worden.	De afstand tussen de woningen en de as van de Leidsestraat zal minimaal 23 meter bedragen. Deze afstand is groter dan de afstand van de bestaande bollenschuur tot de Leidsestraat. De verkeerssituatie zal hierdoor niet onoverzichtelijker worden. De ontsluiting van de woningen zal plaatsvinden via een kleine ventweg parallel aan de Leidsestraat. De in- en uitrit van deze ventweg wordt gerealiseerd op circa 90 meter van de aansluiting op de Singel op de Leidsestraat.

		Hierdoor wordt gezorgd voor een verkeersveilige aansluiting op de Leidsestraat.
--	--	---

EXPLOITATIEBEREKENING BOUWPLAN ZEESTRATEN LEIDSESTRAAT

71

Haalbaarheid bouwplan Zeestraten Leidsestraat				Opzet gemeente	Opzet Zeestraten
				Bedragen excl.BTW	
Herontwikkeling terrein met 3 woningen zonder inbrengwaarde					
Sloopkosten bestaande bebouwing			€	40.000,00	€ 50.000,00
Bodemonderzoek etc.			€	3.000,00	€ -
Bouw- en woonrijpmaken terrein	2400 m2	€ 40,00	€	96.000,00	€ 185.000,00
Voorber. en toezicht	20%		€	27.800,00	€ 50.000,00
Onvoorzien	15%		€	<u>25.020,00</u>	€ 50.000,00
Directe kosten				€ 191.820,00	€ 335.000,00
Toe te rekenen overige kosten:					
Bijdrage voorziening sociale woningbouw	4% van koopsom woning v.o.n.				
Uitgaande van opbrengst per woning van	€ 880.600,- *)	€	105.672,00	€ 88.800,00	€ -
Opbrengstprognose grond:					
Op basis 3 kavels voor 3 woningen (gemeente voorwaarde)					
3 x 800 m2 x € 600,- p.m2				€ 1.440.000,00-	
Op basis 4 kavels voor woningen (=2400 m2) (opzet Zeestraten)					
4 x 600m2 x € 500,-per m2					€ 1.200.000,00-
				€ 1.159.380,00-	€ 865.000,00-
Conclusie:					
Plan met 3 woningen is financieel haalbaar, ook met inachtneming van door Zeestraten opgevoerde vervangende nieuwbouw en overige kosten van totaal € 850.000,-					
Belangrijk argument:					
Door realisering van 3 vrije kavels i.p.v. 4 ontstaat er een extra meeropbrengst per m2 uitgeefbaar terrein					
De door Zeestraten opgevoerde grondprijs is aan de lage kant (€ 500,- per m2 excl.BTW.)					
De uiteindelijke meeropbrengst per m2 wordt geschat op € 100,- excl.BTW					
Geschatte prijs kavel + woning :					
Grond 800 m2 x € 600,- +BTW			€	571.200,00	
Woning € 260.000,- + BTW			€	<u>309.400,00</u>	
				€ 880.600,00	