

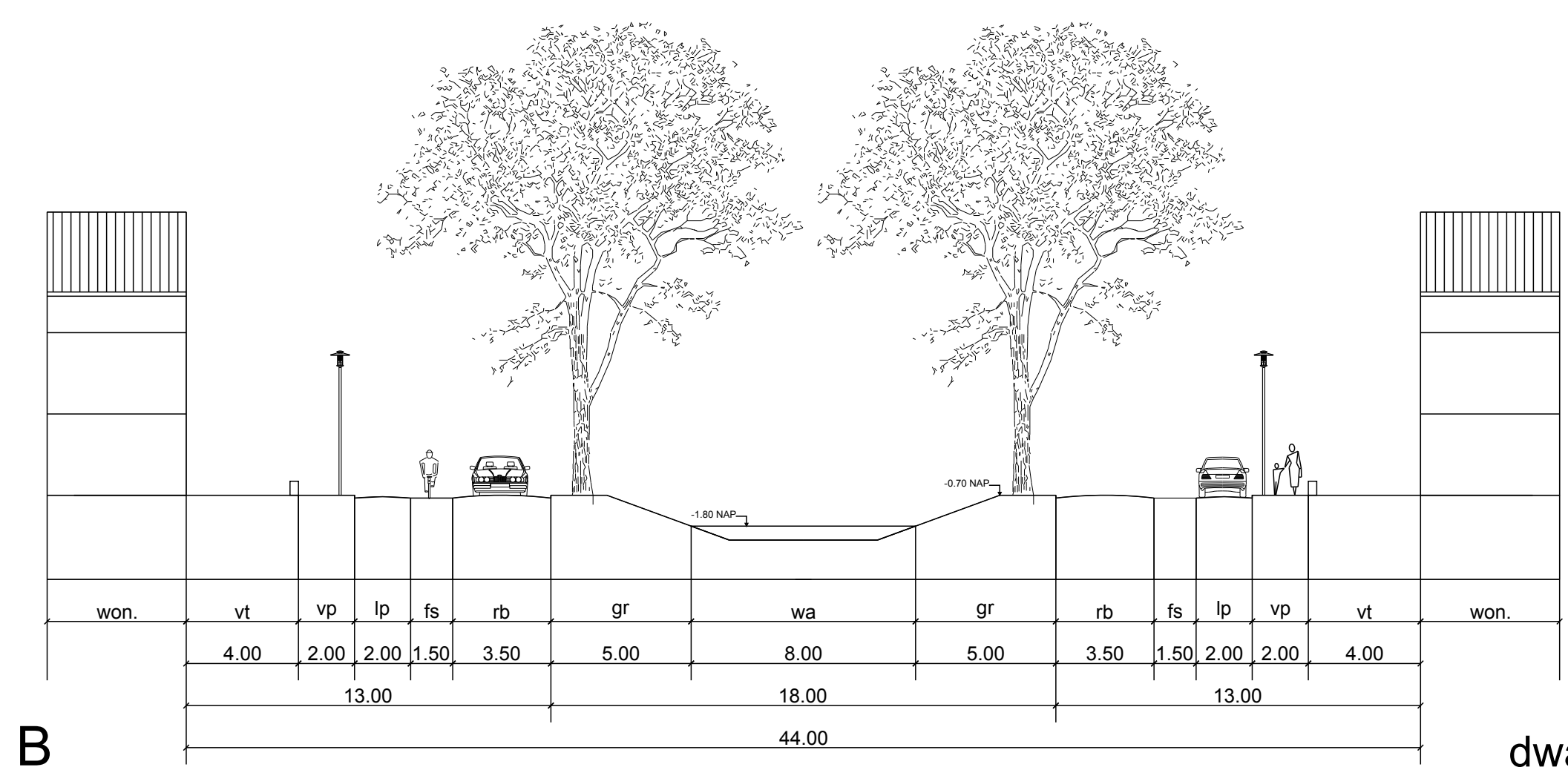
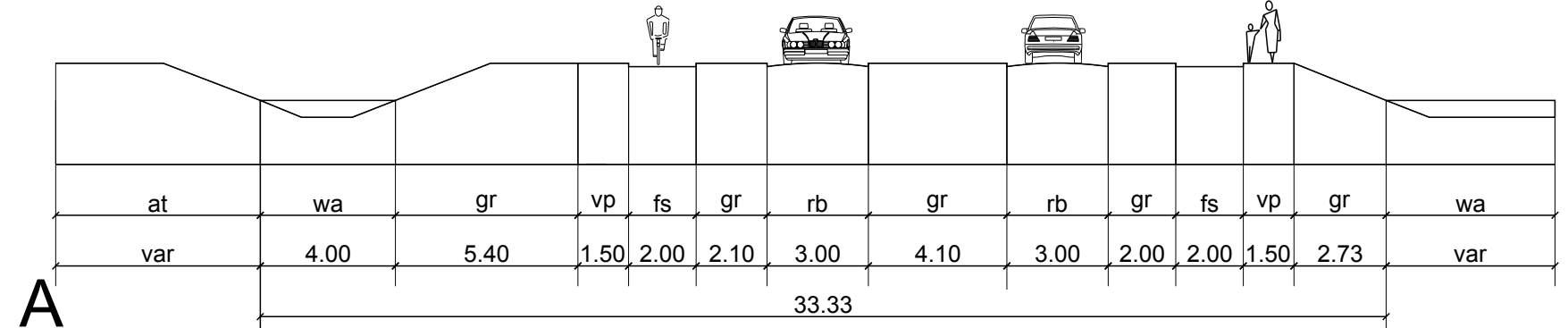
gemeente HAARLEMMERMEER

**RENVOOI**  
aanduiding

- bestaande bebouwing, topografische gegevens en kadastrale gegevens
- grens van het bestemmingsplan
- grens van het bestemmingsplan, tevens gemeentegrens
- bestemmingsgrens
- bebouwingsvlak
- langzaamverkeerverbinding
- calamiteitenontsluiting
- dwarsprofiel
- maten in meters
- gemaal
- maximum aantal woningen
- hoogteaccent
- geurhindercontour
- gebied wijzigingsbevoegdheid

**bestemming**

- WU** woongebied (uit te werken ex artikel 11 WRO) artikel 4
- Mb** manegebedrijf artikel 5
- G** groendoeloeinden artikel 6
- V** verkeersdoeloeinden artikel 7
- Wa** water artikel 8
- waterkering (dubbelbestemming) artikel 9
- ondergrondse leidingen (dubbelbestemming) artikel 10

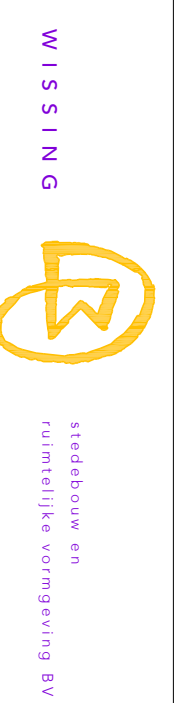


fs = fietspad  
gr = groenstrook  
lp = langsparkeren  
rb = rijbaan  
var = variabel  
vp = voetpad  
vt = voortuin  
at = achtertuin  
wa = water  
won. = woning

dwarsprofielen schaal 1:200

Titel		Bestemmingsplan Vossepolder		
Gemeente	Hillegom			
Planstatus	04 Vastgesteld	Raadsbesluit d.d. 12-10-2006		Gew. 27-10-2004 DRÉ 02-12-2004 DRÉ 08-02-2005 KS 19-09-2005 KS 23-08-2006 DRÉ
Datum	01-07-2004			
Kaartblad	1			
Aantal bladen	1			
Schaal	1 : 1000	Gezien d.d.		
Getekend	K. Schouten	Tek. 0812.02-B-01		

Kruidentuin 5  
Postbus 37  
2990 AA Barendrecht  
Telefoon 0180-613144  
Telefax 0180-620641  
E-mail info@wissing.nl





**Toelichting**, behorende bij het bestemmingsplan  
"Vossepolder" van de gemeente Hillegom

**Opdrachtgever:**

Het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Hillegom

Barendrecht, oktober 2006



<b>Kaartnummer</b>	<b>Procedurefase</b>	<b>Datum</b>
<b>01</b>	<b>Concept</b>	December 2004
<b>02</b>	<b>Voorontwerp</b>	Februari 2005
<b>03</b>	<b>Ontwerp</b> na zienswijzen	Augustus 2006
<b>04</b>	<b>Vastgesteld Raad</b>	12 oktober 2006
<b>05</b>	<b>Goedgekeurd G.S.</b>	



## Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
	1.1 Aanleiding	1
	1.2 Bestemmingsplan Vossepolder	1
	1.3 Vigerende bestemmingsregelingen	2
	1.4 Juridische aspecten	3
	1.5 Opzet van het bestemmingsplan	8
2	Beleidskader	9
	2.1 Ruimtelijk beleid	9
	2.2 Woningbouw	13
	2.3 Verkeersstructuur	16
	2.4 Milieu	17
	2.5 Flora en Fauna	21
	2.6 Cultuurhistorie en archeologie	21
	2.7 Duurzaamheid	23
	2.8 Voorzieningen	24
3	Huidige situatie	26
	3.1 Algemeen	26
	3.2 Landschapsanalyse	26
	3.3 Belemmeringen en randvoorwaarden	28
	3.4 Bodem	33
	3.5 Flora en Fauna	35
	3.6 Luchtkwaliteit	36
4	Stedenbouwkundig plan	37
	4.1 Inleiding	37
	4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur	37
	4.3 Bebouwing	40
	4.4 Speel- en groenvoorzieningen	40
	4.5 Verkeer	41
	4.6 Openbare orde en veiligheid	43
	4.7 Duurzame stedenbouw	43
	4.8 Inrichtings- en omgevingskwaliteit	44
5	Water	48
	5.1 Inleiding	48
	5.2 Waterkeringen	48
	5.3 Grondwater	50
	5.4 Watergangen	50
	5.5 Waterkwaliteit	53
	5.6 Riool- en baggerbeheer	54
	5.7 Bestemmingen	54
6	Woningbouwprogramma	56
	6.1 Inleiding	56
	6.2 Programma woningbouw	56
7	Economische uitvoerbaarheid	58
	7.1 Grondexploitatie	58
8	Maatschappelijke doeleinden	59
	8.1 Inspraak	59
	8.2 Overleg ex artikel 10 BRO 1985	59
	8.3 Inspraak en commentaar	65
	8.4 Conclusie en vervolprocedure	77

Bijlage: verslag informatie avond 18 april 2005



Afbeelding 1: Plangebied Vossepolder, gelegen tussen de Weerlaan en de Ringvaart

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In 2003 is begonnen met het opstellen van een Kadernota voor de ontwikkeling van een deel van de Vosse- en Weerlanerpolder tot een nieuw woongebied. De gemeente Hillegom wil op deze locatie een woonwijk realiseren met een hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. De op 13 maart 2003 door de raad vastgestelde Kadernota vormt de basis voor planontwikkeling. Om een hoogwaardige en duurzame ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen is in november 2003 op basis van de uitgangspunten uit de Kadernota een globaal stedenbouwkundig plan ontworpen. Vervolgens zijn gelijktijdig een verkavelingsplan, een voorontwerpbestemmingsplan en een beeldregieplan opgesteld. Deze deelproducten geven invulling aan de gewenste ruimtelijke- en beeldkwaliteit van de Vossepolder en vormen mede een ontwikkelingskader voor de toekomstige wijk.

Parallel aan het globaal stedenbouwkundig plan is voor Hillegom in het algemeen en het nieuwe woongebied in het bijzonder een visie gegeven op aspecten van volkshuisvesting, woningaantallen en woningdifferentiatie. Deze drie plandocumenten geven de intentie van de gemeente aan, om een woongebied te ontwikkelen welke bijdraagt aan het in de toekomst te creëren evenwicht tussen de samenstelling van de bevolking en het beschikbare woningbestand.

In de gemeente Hillegom is de vraag naar woonruimte groot. Vossepolder vormt voorsnog de laatste grote woningbouwlocatie in Hillegom en voldoet aan het beleid van de Provincie Zuid-Holland West. Hierin wordt de locatie aangegeven als toekomstige woningbouwlocatie binnen de gestelde stedelijke contouren.

## 1.2 Bestemmingsplan Vossepolder

In het onderhavig bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Vossepolder mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt aan de noordoostgrens van de bebouwde kom van Hillegom en bevindt zich geheel binnen de door de provincie Zuid-Holland aangeduide contour van het stedelijk gebied.

Het bestemmingsplangebied "Vossepolder" wordt begrensd door de Weerlanervaart, de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder, de Vossevaart en de Weerlaan. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven in afbeelding 1. Ter plaatse van de Ringvaart vormt de plangrens tevens de gemeente- en de provinciegrens.



### **1.2.1 Bestemmingsplanmethodiek**

Voor het mogelijk maken van de gewenste inrichting van Vossepolder wordt gebruik gemaakt van een globaal bestemmingsplan dat in stappen geconcretiseerd wordt aan de hand van twee of meerdere uitwerkingsplannen. Aangezien het stedenbouwkundig ontwerp nog niet definitief is en er ruimte tot aanpassingen gewenst zijn, is een gedetailleerd bestemmingsplan niet de meest geëigende bestemmingsplanvorm. Ook zou bij deze vorm de manege 'wegbestemd' worden, wat niet gewenst is, aangezien er nog geen uitplaatsingregeling getroffen is. De manege zal op haar huidige locatie moeten kunnen functioneren.

Bij een globaal bestemmingsplan dat in stappen nader vormgegeven wordt in de vorm van uitwerkingsplannen, houdt de gemeente de regie over de uitvoering in handen. Het leeuwendeel van het plangebied kan in fasen ontwikkeld worden, zonder direct de manege 'weg te bestemmen'. Wanneer elders binnen de gemeente ruimte is gevonden waar de manege een nieuwe bedrijfsvoering kan beginnen, kan de vrij komende ruimte middels een wijzigingsbevoegdheid aangewend worden voor woningbouw. Doordat er binnen de uitwerkingsregels in de uitwerkingsplannen redelijk gedetailleerde bebouwingsvoorschriften gegeven kunnen worden, kan er na oplevering van het gebouwde direct én strikt gehandhaafd worden.

Het gebruik van uitwerkingsplannen betekent ook duidelijkheid en rechtszekerheid aan de huidige omwonenden en de toekomstige bewoners van de locatie. Men is in een redelijk vroeg stadium op de hoogte van wat er in Vossepolder gaat gebeuren.

Het zuidelijk deel van het plangebied zal als eerste fase tot ontwikkeling komen. De eerste bouwvergunningfase van de ontwikkeling tot woongebied zal geschieden op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, dat het mogelijk maakt te anticiperen op een bestemmingsplan.

### **1.3 Vigerende bestemmingsregelingen**

Het onderhavige plangebied maakt deel uit van het 'uitbreidingsplan Treslong'. Dit plan is op 26 november 1959 door de gemeenteraad vastgesteld en op 28 november 1960 gedeeltelijk door GS goedgekeurd. In 1962 is een partiële herziening van het plan Treslong door GS goedgekeurd. De gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarische doeleinden' en zijn thans bestemd voor agrarische doeleinden zonder bebouwing. Het vigerende plan voorziet in de huidige vorm niet in het realiseren van woningbouw in het plangebied.

Het bestemmingsplan "Vossepolder" vormt het juridisch bindende kader voor het toelaatbaar ruimtelijk gebruik van gronden binnen het plangebied dat is vastgelegd op de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart.

De opstallen van de manege Hillegom, welke zijn gelegen in het noordelijke gedeelte van het plangebied, zijn in de loop der jaren mogelijk gemaakt door middel van artikel 19 WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening) procedures. Het terrein van de manege (circa 1 ha) heeft de bestemming "Bijzondere bebouwing" en is niet in eigendom van de gemeente Hillegom.

#### **1.4 Juridische aspecten**

In deze paragraaf wordt in het kort ingegaan op de uitgangspunten en doelstellingen die als basis hebben gediend voor het opstellen van de voorschriften van het bestemmingsplan Vossepolder.

Het bestemmingsplan Vossepolder is een globaal en flexibel plan. Het is een ontwikkelingsplan. Gekozen is voor een globale, uit te werken bestemming "woongebied". Een globaal uit te werken bestemmingsplan biedt de gemeente de mogelijkheid de nagestreefde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit uit het beeldregieplan te bewaken. In de uitwerkingsplannen zullen de normen uit het beeldregieplan meegenomen worden.

Daarnaast komen nog enkele gedetailleerde maatbestemmingen voor, zoals de bestemmingen manegebedrijf, groendoeleinden, verkeersdoeleinden, water, waterkering en ondergrondse leidingen.

##### **1.4.1 Opbouw van het plan**

De plankaart, de voorschriften en het beeldregieplan vormen het juridische, bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is behalve een intentieverklaring van het gemeentebestuur van wat haar als de meest gewenste ontwikkeling voor het plangebied voor ogen staat, tevens een motivering van het op de plankaart en in de voorschriften neergelegde resultaat.

Op de plankaart met kaartnummer 0812.02-B-01 zijn alle wettelijk vereiste gegevens ingetekend. Daardoor is het voor een ieder mogelijk om mede met behulp van het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen op de plankaart) te zien welke bestemming(en) aan de gronden en opstallen binnen het plangebied gegeven is (zijn). In de voorschriften kan men lezen wat men binnen de verschillende bestemmingen wel en niet mag doen.

### 1.4.2 Bestemmingsregeling

Naast de meer algemene bepalingen (begripsbepalingen, wijze van meten en dubbelbelbepaling) kent het bestemmingsplan een zestal bestemmingsartikelen. Daarnaast zijn de gebruikelijke bepalingen ten aanzien van gebruik, algemene vrijstellingsbevoegdheid en overgangsrecht opgenomen. Ook is een artikel ten behoeve van het gebied 'wijzigingsbevoegdheid' opgenomen. De slotbepalingen bestaan uit een strafbepaling en de titel van het plan.

#### *Artikel 4 woongebied (uit te werken ex artikel 11 WRO)*

Binnen de bestemming woongebied mogen vrijstaande-, halfvrijstaande-, rijen- en gestapelde woningen worden gebouwd. De goothoogte van eengezinswoningen bedraagt maximaal 6 meter en met vrijstelling mag tot 8 meter worden gebouwd. In de gemeente Hillegom wordt bij een vrijstelling normaal 25% aangehouden. In dit geval is de vrijstelling voor de goothoogte afgerond tot een heel getal.

In de voorschriften worden de woningen alsmede de oppervlakte aan bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning geregeld.

De totale bebouwingsomvang is nader bepaald door een maximum bebouwingspercentage per bouwperceel. Dit bebouwingspercentage verschilt niet per woningtype. De oppervlakte bijgebouwen die bij woningen is toegestaan bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup> per vrijstaande of halfvrijstaande woning en 40 m<sup>2</sup> voor overige woningen.

Voor eengezinswoningen (alle woningtypen met uitzondering van gestapelde woningen) is het via vrijstelling mogelijk 80 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te realiseren ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis.

Een aan huis gebonden beroep (zoals een dokter of notaris) mag zonder vrijstelling in een woning worden uitgeoefend tot een oppervlak van 25 m<sup>2</sup>, met de vrijstelling mag het totale oppervlakte (inclusief bijgebouwen) ten behoeve van het vrije beroep 80 m<sup>2</sup> bedragen. En moet rekening gehouden worden met de verkeersaantrekkende werking.

Tenslotte is een stelsel van nadere eisen opgenomen. Met behulp van deze regeling kunnen burgemeester en wethouders de situering en afmetingen van gebouwen nader sturen. Daarnaast kunnen eisen gesteld worden aan het materiaalgebruik, de dakbeëindiging detaillering, kapvorm en nokhoogte en zijn er regels opgenomen ten aanzien van verkeer, water, groen en openbare nutsdoeleinden.

In artikel 4 woongebied is een beschrijving in hoofdlijnen toegevoegd waarin de toetsingscriteria worden beschreven en de relatie met het beeldregieplan nader wordt toegelicht.



*Artikel 5 manegebedrijf*

Deze bestemming is van toepassing op het bestaande manegebedrijf binnen het plangebied. De bestaande bebouwing is op de plankaart binnen een bebouwingsvlak geplaatst. Op deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen deze namelijk, met in acht name van bepaalde voorwaarden, wijzigen in woondoeleinden, water, groendoeleinden en verkeersdoeleinden.

*Artikel 6 groendoeleinden*

De hoofdgroenstructuur van het plangebied is vastgelegd door middel van deze bestemming. Naast groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming o.a. ook taluds, oevers, gemaal, een calamiteiten ontsluiting en langzaamverkeerverbindingen toegestaan.

*Artikel 7 verkeersdoeleinden*

Deze bestemming betreft de belangrijkste wegen in het plangebied. Het gaat om de wijk- en buurtontsluitingswegen. De woonstraten zijn mogelijk gemaakt binnen de woongebieden.

*Artikel 8 water*

De belangrijkste (hoofd-)watergangen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Tevens zijn oevers, taluds en oeververbindingen toegestaan.

*Artikel 9 waterkering (dubbelbestemming)*

Binnen deze bestemming vallen de waterkeringen van de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder, en de kades van de Vossevaart en Weerlanervaart. Ten aanzien van de waterkeringen zijn door de waterbeheerders randvoorwaarden gesteld, zoals de bebouwingsafstand tot de dijk, geen plaatsing van bomen of keten op de dijk, geen wegen op de dijk en geen kabels en leidingen in de dijk. In het bestemmingplan is hiertoe op de plankaart een zone aangegeven van 15,00 meter, gemeten vanaf de waterlijn van het boezemwater. De bestemming waterkering is primair ten opzichte van de andere op deze gronden liggende bestemmingen.

*Artikel 10 ondergrondse leidingen (dubbelbestemming)*

Door het noordelijke gedeelte van het plangebied loopt een aardgastransportleiding. Deze bestemming legt de leiding en de bijbehorende zakelijke rechtsstroken vast. Voor het bouwen of het aanleggen van werken binnen de bestemming is toestemming van de leidingbeheerder nodig en in sommige gevallen een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders.

De bestemming ondergrondse leidingen is primair ten opzichte van de andere op deze gronden liggende bestemmingen.

### **1.4.3 Overige regelingen**

#### *Artikel 11 Gebruik van gronden en bouwwerken*

In het eerste lid van dit artikel is het gebruik van gronden en bouwwerken geregeld. De gebruiksbepalingen bevatten algemene verboden om gronden en bouwwerken anders dan overeenkomstig de gegeven bestemming te gebruiken. Hieronder vallen bijvoorbeeld het opslaan van goederen voor bedrijfsdoeleinden en het gebruik als opslagplaats van hout en aannemersmateriaal, tenzij de opslag noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden. Hetzelfde is van toepassing met betrekking tot de opslag van onbruikbare of voorwerpen, stoffen en materialen die voor hun oorspronkelijke gebruik aangewend kunnen worden. Verder mogen vrijstaande bijgebouwen niet voor bewoning gebruikt worden en mogen gronden en bouwwerken niet gebruikt worden ten behoeve van seks-, porno- of prostitutiebedrijvigheid in welke vorm dan ook.

Een belangrijk element wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling, zoals verwoord in het tweede lid van dit artikel. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen van het gebruiksverbod, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het opnemen van deze vrijstelling, is een eis die voorkomt uit Kroonjurisprudentie en is gebaseerd op een interpretatie van artikel 10 WRO. Mede gezien de jurisprudentie zal het andere gebruik moeten aansluiten bij het in lid 1 genoemde gebruik. Toepassing van de vrijstelling mag niet leiden tot een formele bestemmingswijziging.

#### *Artikel 12 Algemene vrijstellingsbevoegdheid (ex artikel 15 WRO)*

Deze vrijstellingen zijn gebaseerd op artikel 15, lid 1 onder a. WRO en hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door het college van burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling, kunnen onder meer bouwwerken ten behoeve van openbare nutdoeleinden van geringe omvang worden gebouwd, geringe wijzigingen in maatvoering en in bestemmings- of bebouwingsgrenzen worden aangebracht. Zo kunnen geprojecteerde begrenzingen tussen verschillende bestemmingen en maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten aangepast worden, zolang de afwijking maar niet meer bedraagt dan 15% procent.

*Artikel 13 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 11 WRO)*

Op het bestemmingsvlak 'manegebedrijf' is een 'Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 11 WRO)' van toepassing. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om de bestemming 'manegebedrijf' geheel te wijzigen in de bestemming 'woondoeleinden', water, groendoeleinden en verkeersdoeleinden en gelijktijdig de bedrijfswoning te wijzigen in een burgerwoning. Er worden een aantal randvoorwaarden gegeven waaraan een wijzigingsplan aan moet voldoen, zoals met betrekking tot het maximaal aantal woningen en de goothoogtes. Tot de randvoorwaarden behoort ook de realisatie van tenminste 19% water in het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is.

*Artikel 14 Overgangsbepalingen*

De overgangsbepalingen hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd op grond van een reeds afgegeven bouwvergunning en afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. De bouwplannen voor dergelijke bouwwerken mogen gedeeltelijk veranderd of vernieuwd worden, zolang de bestaande afwijkingen niet vergroot worden. Ook mogen dergelijke bouwwerken gedeeltelijk uitgebreid worden met ten hoogste tien procent van een bestaand oppervlak van een gebouw, op het moment dat het bestemmingsplan van kracht wordt. Verder mag het gebruik van gronden en opstallen, dat met het rechtsgeldig worden van dit bestemmingsplan strijdig zou zijn met dit bestemmingsplan, worden gehandhaafd. Overigens gelden de overgangsbepalingen niet voor bouwwerken en gebruik die reeds in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan.

*Artikel 15 Strafbepaling*

In dit artikel wordt overtreding van de voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken strafbaar gesteld op grond van artikel 1a, onder 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten. Op deze manier wordt de mogelijkheid opgehouden om, indien dit nodig mocht blijken, het strafrecht in te zetten bij de overtreding van gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan.

*Artikel 16 Titel van het plan*

Dit artikel geeft aan onder welke naam de voorschriften en de plankaart dienen te worden aangehaald, namelijk "Vossepolder".



### **1.5 Opzet van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan bestaat uit verschillende onderdelen: de toelichting, de voorschriften, de bijlagen (onder andere het beeldregieplan) en de los bijgevoegde plankaart.

In het eerste hoofdstuk van de toelichting wordt de aanleiding tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en het doel uiteengezet. Ook gaat dit hoofdstuk in op delen van het vigerende bestemmingsplan die door het bestemmingsplan "Vossepolder" vervangen worden. Het tweede hoofdstuk behandelt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid welke van toepassing is op het plangebied en de directe omgeving. Het derde hoofdstuk gaat in op de huidige situatie van het plangebied waarbij meerdere onderwerpen aan bod komen om zodoende een juiste belangenafweging voor de ruimtelijke inrichting van het plangebied te kunnen maken. De ruimtelijke inrichting komt in het vierde hoofdstuk aan de orde, waarbij wordt ingegaan op de toekomstige stedenbouwkundige structuren. In hoofdstuk vijf, zes en zeven worden verschillende mogelijke ruimteclaims, die voorkomen in het plangebied, uiteengezet. De gewenste situatie, onderzoekgegevens en de beleidsoverwegingen worden beschreven en elk onderwerp wordt met behulp van een onderbouwde keuze afgesloten. Hoofdstuk acht en negen vormen de afsluiting van de toelichting waarbij ingegaan wordt op de maatschappelijke en de financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

In de voorschriften van dit bestemmingsplan worden de bestemmingen en het gebruik van gronden binnen het plangebied juridisch vastgelegd. Samen met de voorschriften vormt de plankaart het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de plankaart worden in het renvooi de aanduidingen en bestemmingen aangegeven. Op de kaart met een schaal van 1:1000 is de rechtsgeldige plangrens ingetekend.

## 2 Beleidskader

### 2.1 Ruimtelijk beleid

#### 2.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte heeft een planhorizon tot 2020 en een doorkijk naar 2030. In deze nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt.

De beleidsvoornemens van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) liggen ten grondslag aan de Nota Ruimte.

Het hoofddoel van de Nota Ruimte is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtelijke functies, die in vier algemene doelen nader worden toegelicht:

- De versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

De nota maakt duidelijk welke waarden overal tenminste gegarandeerd worden - de basiskwaliteit - en voor welke ruimtelijke structuren het rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft - de Ruimtelijke Hoofdstructuur. De basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen die op andere overheidsniveaus gemaakt worden. Op het gebied van verstedelijking, economie en infrastructuur gaat het dan bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. De Nota Ruimte zet in op 'ontwikkeling' in plaats van 'ordening', waarbij het bestemmingsplan in een decentraal planningstelsel, een centrale rol toegewezen krijgt. De concrete uitwerking moet door provincies en gemeenten per situatie worden bepaald.

De Bollenstreek is in de Nota Ruimte aangewezen als 'greenport', dit houdt in dat de internationale betekenis van de bloemen- en bollenteelt behouden blijft en versterkt wordt. De provincies hebben het voortouw om dit beleidsmatig uit te werken en ruimtelijk te verankeren in hun streekplannen.

Ten zuidwesten van Amsterdam is een substantiële uitbreiding van de verstedelijkingsruimte gewenst, maar moet ook ruimte geboden worden aan strategisch groen, natuur, water en bedrijventerreinen. De in de Nota opgenomen randvoorwaarden voor het gebied behorende tot de greenports beïnvloeden de ontwikkelingsmogelijkheden in de Haarlemmermeer en de Bollenstreek. Met oog op de ruimtevraag van de verschillende functies en de ruimtelijke randvoorwaarden, is een gebiedsuitwerking nodig.

Met betrekking tot Schiphol beschrijft het kabinetsbeleid dat onder intensief gebruikte vliegroutes geen nieuwe stedelijke gebieden mogelijk zijn. Deze regel houdt concreet in dat, buiten de in de verstedelijkingsafspraken vastgelegde locaties (Vinex en Vinac 2010), geen nieuwe uitleglocaties ontwikkeld kunnen worden binnen en direct gelegen aan de 20 Ke-contour behorende bij het vijfbanenstelsel. Het gaat hierbij om locaties die liggen onder de intensief gebruikte vliegroutes. Hillegom en het plangebied Vossepolder vallen buiten de 20 Ke-contour.

Na de vaststelling van de Nota Ruimte zullen de provincies Noord- en Zuid-Holland in opdracht van het rijk gezamenlijk en in overleg met andere betrokkenen een nadere gebiedsuitwerking maken voor het buiten het Groene Hart liggende gebied Haarlemmermeer en de Bollenstreek. In de gebiedsuitwerking moet binnen de beleidskaders van deze nota worden gezien op welke wijze de ruimtelijke ontwikkelingen (waaronder de verstedelijking) kunnen plaatsvinden. De beperkingen die met name voortvloeien uit het 'greenportbeleid' betekenen dat in de Bollenstreek geen grootschalige verstedelijking plaatsvindt. Tot slot zal rekening gehouden moeten worden met de (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken over het strategisch groenproject in de Haarlemmermeer. Het rijk gaat ervan uit dat er in deze uitwerking buiten het bestaande bebouwde gebied in 2000 ruimte wordt gevonden voor 10 à 20 duizend woningen. Voorts stelt het Rijk de vraag of er überhaupt de ruimte is om meer dan de regionale behoefte voor wonen en werken te accommoderen.

### **2.1.2 Streekplan Zuid Holland West**

Op 19 februari 2003 hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland het Streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. Met dit streekplan - dat een planhorizon tot 2015 heeft en sterk leunt op het gedachtegoed van de eerste drie PKB-delen van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra - wil de provincie de ontwikkeling van de Randstad tot groene Deltametropool ondersteunen. In het streekplan is ervoor gekozen het stedelijk ruimtebeslag met behulp van rode bebouwingscontouren te sturen. De rode contouren zijn getrokken rond bestaand en, door de provincie aangewezen, toekomstig stedelijk gebied.

Vossepolder is op de plankaart van het streekplan opgenomen binnen de rode contouren. Met deze contouren wordt het gebied, waarbinnen de verstedelijkingsopgaven tot 2015 moet worden gerealiseerd, vastgelegd. Nieuwe woningbouw en bedrijfsvestiging dienen plaats te vinden binnen het stedelijke gebied en in de nabijheid van haltes van het (regionaal) openbaarvervoerssysteem. Tevens is de locatie op de plankaart van het streekplan aangegeven als 'Stads- en dorpsgebied'. Bij de aanduiding 'Stads- en dorpsgebied' gaat het om een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, waarin ook gebiedsdelen voorkomen met kantoren, winkels, horeca en andere stedelijke voorzieningen.



### 2.1.3 Regels voor Ruimte

De nota 'Regels voor Ruimte' uit 2005 vertaalt het provinciale ruimtelijke beleid van Zuid-Holland in richtlijnen en goedkeuringscriteria. Deze nota vormt in principe het toetsingskader op basis waarvan gedeputeerde staten goedkeuring aan vastgestelde bestemmingsplannen kunnen verlenen of onthouden.

Het provinciaal beleid is erop gericht kaders te scheppen voor een efficiënt gebruik van de ruimte.

Voor het bestemmingsplan Vossepolder zijn de onderwerpen economie-mobiliteit-samenleving, milieu, water en het cultureel erfgoed uit de nota Regels voor Ruimte van toepassing. De nota beschrijft in deze beleidsregels nadere specifieke eisen waaraan ruimtelijke plannen, zoals onderliggend bestemmingsplan, moeten voldoen. Het plan dient inzicht te geven in gebiedsgericht beleid waarbij de toetsingscriteria voor het betreffende gebied aan de orde komen.

In de paragrafen die hierna volgen, worden de beleidsregels van de nota Regels voor Ruimte in relatie tot het plangebied Vossepolder, behandeld.

### 2.1.4 Pact van Teylingen

Het Pact van Teylingen is een manifest van en voor de Duin- en Bollenstreek in het kader van het invulling en vorm geven aan haar toekomst. Deelnemende partijen in deze zijn; de provincie Zuid-Holland en de samenwerkende gemeenten van de Duin- en Bollenstreek en belangenorganisaties. Het Pact is een afspraken-set over:

- de bollen en het bollencomplex;
- gespecialiseerde glastuinbouw;
- werkgelegenheid;
- wonen;
- landschap, recreatie en toerisme;
- natuur en ecologie;
- water en milieu.

Essentie van het Pact van Teylingen is een streek met een vitale duurzame bollensector ("bollencomplex") en een fraai natuurlandschap. Op 29 mei 2002 is de Evaluatie van het Pact bestuurlijk vastgesteld. De integrale tekst van het Pact van Teylingen is opgenomen in de Evaluatie ("Vijf jaar Pact van Teylingen"), waarbij is geconcludeerd dat de doelstellingen van het Pact gehandhaafd moeten blijven en het uitvoeringstraject versterking behoeft.

### 2.1.5 Holland Rijnland

Het Samenwerkingsorgaan van Holland Rijnland, voorheen het Samenwerkingsorgaan van de Duin- en Bollenstreek, is een samenwerkingverband van 10 gemeenten waaronder de gemeente Hillegom. Het doel van dit samenwerkingsorgaan is een evenwichtige ontwikkeling van de Duin- en Bollenstreek bewerkstelligen en daarbij het zo evenwichtig mogelijk op elkaar afstemmen van de belangen van de deelnemende gemeenten en hun inwoners. Om deze belangen zo goed mogelijk uit te voeren wordt er tussen de gemeenten overlegd, geadviseerd en taken uitgevoerd. Voor wat betreft het woningaantal geeft het regionaal (en provinciaal) kader de volgende doelstelling; migratiesaldo=0. Dit hoeft niet per definitie te gelden voor elke afzonderlijke gemeente, maar voor de regio als geheel.

Op 25 november 2002 is een Programma van Afspraken ondertekend door het SDB, de Leidse regio en de Provincie Zuid-Holland. De gemeenten en de provincie hebben zich daarmee verbonden aan een ambitieus programma dat bepalend is voor de ontwikkeling van de streek voor de komende jaren. In het streekplan is het programma één op één over genomen door de provincie. Het programma kan gezien worden als een aanvulling op het Pact van Teylingen. Per 1 oktober 2004 is de regio SDB is overgegaan in Holland Rijnland.

### 2.1.6 Kadernota Treslong Oost

De nota is door de gemeenteraad op 15 januari 2004 gewijzigd vastgesteld en vormt het startpunt voor het planproces van Vossepolder. De bouw van het woongebied dient bij te dragen aan vermindering van de druk op de grote woningvraag in de gemeente en de omgeving. De gemeente kiest voor een hoger dan gemiddeld percentage gestapelde bouw zodat de verdichting niet ten koste gaat van de openbare ruimte en toch een hoge woningdichtheid bereikt kan worden. Een wijk die past binnen het dorps karakter van Hillegom is het streven.

In de kadernota is een programma van eisen opgesteld die betrekking heeft op het toekomstig woongebied Vossepolder. De afspraken gaan over:

- Capaciteit van het plan; de verhouding tussen uitgeefbaar en openbaar gebied is vastgelegd op circa 50% / 50%. Voort dient uitgegaan te worden van een woningdichtheid van ongeveer 34 woningen per hectare, met een ondergrens van 30 en een bovengrens van 40 woningen per hectare. Het gemeentelijk beleid omtrent vestiging van detailhandel is gericht op het zoveel mogelijk concentreren van detailhandel in het kernwinkelgebied. Bij de planontwikkeling wordt daarom geen rekening gehouden met dergelijke voorzieningen. De afstand van het plangebied tot onderwijsvoorzieningen is relatief kort waardoor in de planontwikkeling ook geen onderwijsvoorzieningen worden aangewezen. Er moet voldoende aandacht uitgaan naar veilige verbindingen tussen de woonwijk en de genoemde voorzieningen.

- Water; vanuit provinciaal beleid is de ondergrens voor het wateroppervlak bepaald, namelijk 10% van het bruto oppervlak van het poldergebied. Er is sprake van de plaatsing van een nieuw gemaal binnen het plangebied.
- Er moet voldoende aandacht worden besteed aan groen- en speelvoorzieningen. De richtlijnen van het "Speelruimteplan" van de gemeente Hillegom dienen bij de inrichting te worden betrokken. Tevens dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit van het, naast het plangebied gelegen, groenproject "Haarlemmer Groen".
- Verkeer en vervoer; bij het ontwerpen van de wijk dient gebruik te worden gemaakt van de CROW / Novem publicatie "Vervoersprestatie op locatie" (VPL). Aan de hand van het VPL dient te worden gestreefd naar een reductie van de verkeers- en vervoersprestatie van de wijk t.o.v. een traditioneel ingerichte wijk. De te hanteren parkeernormen worden ook op basis van de VPL aanpak vastgesteld. De woonwijk wordt ingericht als 30 km-zone, overeenkomstig het convenant "Duurzaam veilig".
- Veiligheid; in het stedenbouwkundig ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte vormt het eisenpakket van het handboek "Politiekeurmerk Veilig Wonen" één van de uitgangspunten.
- Bij de ontwikkeling van Vossepolder zal het "Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw" (NPDS) gehanteerd worden teneinde een duurzaam stedenbouwkundig plan te verkrijgen. De nota "Duurzaam bouwen" van de gemeente Hillegom is tevens van toepassing.
- De in de kadernota opgenomen woningdifferentiatie is op onderdelen aangepast. De te hanteren woningdifferentiatie wordt nader toegelicht in paragraaf 2.2 woningbouw. Aandachtsdoelgroep zijn de starters en de senioren.

## 2.2 Woningbouw

### 2.2.1 Volkshuisvestingsplan

Ten behoeve van een actualisering van haar woonbeleid en het bouwprogramma voor de uitbreidingslocatie Vossepolder, heeft de gemeente Hillegom in 2003 een woningbehoefte onderzoek laten uitvoeren door Companen. In de 'Analyse evaluatie volkshuisvestingsplan' (13 november 2003) zijn voor Vossepolder een aantal keuzemogelijkheden voorgeschreven. In deze paragraaf wordt eerst de evaluatie van het volkshuisvestingsplan beschreven teneinde inzicht te verschaffen in de ontwikkeling van de woningmarkt in Hillegom. Daarna wordt het woningbouwprogramma van Vossepolder behandeld.

De gemeente heeft aangegeven in te zetten op groei en zodoende te willen groeien tot 23.000 inwoners in 2018. Op 1 januari 2003 telde Hillegom 20.886 inwoners en zal de komende jaren tot 2006 en vervolgens tot 2010 bij 'migratiesaldo = 0' toenemen met



circa 110 personen tot 20.994 inwoners. De gemeente wil de groei om twee belangrijke redenen:

- Het vasthouden van het (economisch) draagvlak voor het huidige voorzieningenniveau, en waar mogelijk versterken. Dit houdt geen uitbreiding of krimp van het voorzieningenniveau in;
- Het opvangen van een deel van de woningbehoefte van de Leidse regio.

In de 'Quick scan Groeiambitie' heeft de gemeente de groeidoelstelling onderbouwd. Uit de analyses blijkt de bevolkingsgroei in Hillegom achter te blijven bij de landelijke bevolkingsgroei, waarbij de groep jongeren van 0 tot 24 het meest afneemt. Opmerkelijk is de forse toename van het aantal 75+ers. De tendens van de groei van het aantal 55+ers is vrijwel overal in Nederland het geval, maar blijkt in Hillegom sterker op te treden. Vanwege het belang van een evenwichtige bevolkingsopbouw en gelet op de veranderende bevolkingssamenstelling, zal de gemeente moeten inzetten op het aantrekken van jonge gezinnen en het vasthouden van zoveel mogelijk jongeren.

Voor de toekomstige woningvoorraad is de ontwikkeling van de huishoudens van groot belang. De vergrijzing in Hillegom neemt sterk toe, dit zijn huishoudens van 55 jaar en ouder. Het aantal huishoudens tot 55 jaar neemt daarentegen af. Afgezien van de geconstateerde vergrijzing en de ontgroening in Hillegom is de komende jaren ook sprake van toename van alleenstaanden en een afname van het aantal huishoudens met kinderen.

### **2.2.2 Woningvoorraad**

Hillegom had op 1 januari 2001 een woningbestand van 8.382 woningen. De samenstelling van koop- en huurwoningen op dat moment was 59% koop- en 41% huurwoningen. Van de woningen is 77% eengezinswoning en 23% meergezinswoningen. In het gemeentelijk volkshuisvestingsplan uit 1999 lag het accent op eengezinskoopwoningen en huurwoningen voor ouderen en gezinnen. Sedert 1999 is de woningmarkt veranderd doordat de prijzen van koopwoningen zijn gestegen en het voor starters moeilijk wordt een woning te kopen. Tevens is een grote druk ontstaan op de huurvoorraad, mede ook vanwege de toegenomen vraag naar huurwoningen van ouderen (75+ers). Deze ontwikkeling heeft in Hillegom gezorgd voor een groter tekort in de huursector dan de koopsector. Hillegom kent een redelijk aanbod in koopwoningen tot €200.000 en rijwoningen in de prijsklassen tussen €200.000 en €250.000. Het ontbreekt echter aan middeldure en dure huurwoningen en 'goedkope koopwoningen' tot €150.000. Ook in het segment duurdere twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen (boven €350.000) is een tekort waar te nemen.

Naast tekorten kent Hillegom ook segmenten waar het aanbod meer dan voldoende is. Het gaat hier om eengezinshuurwoningen tot €454 en appartementen tot €454.

Gezien de wens van de gemeente om te groeien, bij een migratiesaldo 0, zullen er gemeentebreed tot 2013 zo'n 740 woningen toegevoegd moeten worden. Wanneer de tekorten uit de vraag-aanbodanalyse erbij opgeteld worden, blijkt een kwalitatief woningtekort van 1.160 woningen. Het gemeentelijk woonbeleid zal in moeten zetten op aantrekken en vasthouden van jongeren en jonge gezinnen en inspelen op de vergrijzing, waarbij vooral de lokale ouderen kansen krijgt.

### 2.2.3 Vossepolder

In de wijk Vossepolder zal een breed aanbod aan woningtypen moeten worden gerealiseerd om in te spelen op de bovengestelde volkshuisvestelijke aspecten. Kansen bieden voor starters en jonge gezinnen sluit aan bij het uitgangspunt om te komen tot een evenwichtige bevolkingsopbouw in de gemeente. Gelet op de leefbaarheid in de wijk, nu en in de toekomst, is het van belang voldoende differentiatie te realiseren in woningtype, prijsklassen en bevolkingsgroepen.

De gemeente heeft verschillende locaties, die geschikt zijn om op tekorten aan woningen voor ouderen in te spelen. Deze betreffende locaties zijn: het gebied rond de woonzorgzone, rond het Henri Dunantplein en diverse locaties in het centrum. Door de decentrale ligging is Vossepolder niet de eerste aangewezen locatie voor de opvang van seniorenwoningen. Desalniettemin zal door toevoeging van appartementen in de duurdere prijscategorie tegemoet worden gekomen aan de wens van senioren.

Op de vraag van starters wordt ingespeeld door woningen in een duurder segment toe te voegen, zodat rijenwoningen in de koopsector vrij gemaakt kunnen worden. Tevens kunnen kansen worden gecreëerd voor starters door middel van duurdere huurwoningen (vanaf € 454) en goedkope koopwoningen aan te bieden.

Op basis van het bovenstaande is voor Vossepolder een brede woningdifferentiatie tot stand gekomen die uitgaat van de volgende woningtypen en bijbehorende percentages:

	Vossepolder	
<b>Huurwoningen</b>	<b>32%</b>	
<b>Eengezinswoning</b>		
€ 318-454	<b>9,6%</b>	
€ 454-585	<b>3,6%</b>	
vanaf € 585	<b>2,4%</b>	
<b>Meergezinswoningen (incl. seniorenwoningen)</b>		
Tot € 454	<b>4,5%</b>	
€ 454- € 585	<b>6%</b>	
Vanaf € 585	<b>6%</b>	

<b>Koopwoningen</b>	<b>68%</b>	
<b>Eengezinswoningen</b>		
Tot € 200.000	<b>20%</b>	
€ 200.000- € 250.000	<b>10%</b>	
€ 250.000 - € 300.000	<b>7,2%</b>	
€ 300.000 - € 350.000	<b>5%</b>	
Vanaf € 350.000	<b>10,2%</b>	
<b>Meergezinswoningen (incl. seniorenwoningen)</b>		
€ 150 – 200.000	<b>4,8%</b>	
€ 200 – 300.000	<b>4,2%</b>	
Vanaf € 300.000	<b>6,3%</b>	

Tabel 1

## 2.3 Verkeersstructuur

### 2.3.1 Duurzaam veilig

De nieuwe woonwijk wordt ingericht volgens het convenant "Duurzaam Veilig" en zodoende worden de woonstraten van Vossepolder ingericht als een 30 km/h zone.

In de Structuurschets (1995) zijn een aantal eisen gesteld waar, bij de ontwikkeling van Vossepolder rekening mee gehouden moet worden. Het gaat om de volgende eisen:

- Het aantal auto-aansluitingen op de gebiedsontsluitingsfunctie (de Weerlaan) blijft beperkt tot één ontsluiting.
- Het toekomstig toeristisch fietspad Hillegom-Bennebroek zal via een fietsbrug over de Weerlanervaart aan sluiten op Vossepolder.
- Nog nader te onderzoeken is een directe fietsverbinding van Vossepolder met het ten oosten van de Weerlaan gelegen deel van de wijk Meer en Dorp.

### 2.3.2 Vervoersprestatie op locatie (VPL)

Bij het ontwerpen van de nieuwe woonwijk van Vossepolder is gebruikt gemaakt van de CROW / Novem publicatie 'Vervoersprestatie op locatie' (VPL). De VPL kan als ondersteuning dienen bij de besluitvorming van onder andere nieuwbouwlocaties en bevordert tegelijk de samenwerking in het planontwerp. De samenwerking tussen de verschillende vakgebieden zorgt voor voldoende aandacht in het stedelijk ontwerp voor duurzame mobiliteit en kwaliteit in de woonomgeving. Met de VPL aanpak is het mogelijk planvarianten te ontwikkelen en ze met elkaar te vergelijken.

In Vossepolder wordt aan de hand van de VPL aanpak gestreefd naar een reductie van minimaal 6% van de verkeers- en vervoersprestatie van de wijk, ten opzichte van een traditioneel ingerichte wijk. Tevens worden ook de te hanteren parkeernomen met behulp van de VPL aanpak verwerkt.

## 2.4 Milieu

### 2.4.1 Nationaal Milieubeleidsplan

Het rijksbeleid ten aanzien van het beheer van de bodem is onderdeel van het milieubeleid en is verwoord in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001). Belangrijke elementen in het bodembeleid zijn het streven naar het in kaart brengen van de bodemkwaliteit in Nederland en de beperking van het aanbod verontreinigde grond.

### 2.4.2 Vierde Nota Waterhuishouding (NW4)

De Europese Kaderrichtlijn Water van oktober 2000 stelt dat de Europese stroomgebieden voor 2015 een goede ecologische en chemische waterkwaliteit moeten hebben. Dit geldt voor het oppervlaktewater en het grondwater.

Het rijksbeleid voor de waterhuishouding staat geformuleerd in de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1999 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Kernpunten zijn onder andere de uitvoering van integraal waterbeheer en het beheer van stedelijke watersystemen. De nota pleit voor meer samenhang tussen water, ruimtelijke ordening en milieu. In de nota staan twee denklijnen centraal: zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze omgaan met water en watersystemen én vanuit het waterbeleid de watersysteem- en stroomgebiedbenadering te benadrukken. De regering streeft naar afstemming en integratie van het waterbeheer in het landelijk en stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen moeten komen tot een gemeenschappelijke visie op het waterbeheer in zowel de bebouwde kom als het buitengebied. De regering streeft ernaar zoveel mogelijk aan te sluiten op de natuurlijke waterbalans van een gebied en de eigen waterkwaliteit. Ten aanzien van het beheer van stedelijk water wordt gestreefd naar afkoppeling van het water van verhard oppervlak en infiltratie in het grondwater. Water in de stad moet samen met een groen netwerk van natuurterreinen, de ecologische verbinding tussen stad en ommeland vormen. Bronnen van verontreiniging moeten worden geminimaliseerd. Een groot deel van de neerslag moet worden opgeslagen in het wateroppervlak.

De Watertoets van het ministerie van Verkeer en Waterstaat uit oktober 2001 is het procesinstrument dat voortgekomen is uit het Advies van de Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw. Het doel ervan is het waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt in beginsel in drie stadia van de ruimtelijke ordening toegepast: locatiekeuzen, inrichting en herinrichting en beheer.



### 2.4.3 Provinciaal waterbeleid

In de Nota Planbeoordeling 2002 van de Provincie Zuid-Holland worden nadere eisen gesteld aan de inhoud van de waterparagraaf in bestemmingsplannen. Voor de inhoud van dit bestemmingsplan en de beleidskeuze ten aanzien van deze waterparagraaf is daarnaast rekening gehouden met een aantal beleidsdocumenten, waaronder de Vierde Nota Waterhuishouding (zie paragraaf 2.4.2) en de startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw en het provinciale beleid zoals neergelegd in het Beleidsplan Milieu en Water en de nota Bruisend Water.

Een belangrijke conclusie uit het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw is om meer ruimte geven aan water en te voorkomen dat de waterproblematiek in tijd of ruimte wordt afgewenteld. Er worden twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten aangegeven:

- Ten aanzien van waterkwantiteit: Vasthouden - Bergen - Afvoeren;
- Ten aanzien van waterkwaliteit: Schoonhouden - Scheiden - Zuiveren.

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in concrete aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

In het beleidsplan milieu- en water 2000-2004 uit oktober 2000 heeft de provincie Zuid-Holland het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding vertaald. Voor het stedelijk gebied is duurzaam waterbeheer het streven. Het bergend vermogen van de stad moet toenemen en de kwaliteit van het oppervlaktewater moet verbeteren. Waterbeheer moet in samenhang gezien worden met natuur en recreatie. Voor het grond- en oppervlaktewater geldt het uitgangspunt van 'verweving daar waar mogelijk en scheiding waar nodig'.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland sluiten zich aan bij de uitgangspunten in de landelijke Bestuurlijke Notitie Watertoets uit oktober 2001. Voor de realisering van Vossepolder houdt dit het volgende in:

- bij de inrichting van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe om het water zoveel mogelijk in het eigen systeem vast houden en in uiterste noodzaak pas af te voeren naar elders.
- voor de ruimte reservering voor waterberging geldt elf procent open water. In de gebiedsspecifieke uitwerking bepaalt de regionale waterbeheerder het uiteindelijke percentage.

Indien meerdere waterbeheerders betrokken zijn bij de planontwikkeling, zijn zij gezamenlijk verantwoordelijk voor een eenduidige inhoud van het wateradvies. Het plan wordt getoetst aan het ruimtelijke beleid waarbij het advies van de waterbeheerder(s) betrokken wordt. Daarna beoordelen Gedeputeerde Staten het plan of besluit

procedureel en inhoudelijk op waarborging van waterhuishoudkundige aspecten in combinatie met het advies van de waterbeheerder(s).

De Provincie Zuid-Holland heeft in 1999 in samenwerking met de waterbeheerders de Nota Bruisend Water opgesteld, waarin aangegeven wordt hoe zij in de toekomst met het waterbeheer om willen gaan. Een van de speerpunten van deze nota is duurzaam stedelijk waterbeheer. De provincie en waterschappen willen duurzaam stedelijk waterbeheer stimuleren, onder andere door het opstellen van stedelijke waterplannen. Een goede samenwerking en afstemming tussen de waterbeheerder en de gemeente zijn hierbij cruciaal.

De wijze waarop het waterbeleid is vertaald in het ontwerp van de Vossepolder en gewaarborgd wordt middels onderliggend bestemmingsplan, komt aan de orde in hoofdstuk 5 'Water'.

#### **2.4.4 Luchtkwaliteit**

In de milieuwetgeving worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit ter plaatse van gevoelige functies. Om aan deze normen te kunnen voldoen, is het wenselijk om hiermee bij ruimtelijke planvorming reeds rekening te houden. Gevoelige functies zoals wonen, worden zodanig gesitueerd, dat de wettelijke normen voor luchtkwaliteit worden gehaald. De huidige Nederlandse norm voor fijn stof ( $PM_{10}$ ) ligt op 125 voor het jaargemiddelde en op 250 microgram per kubieke meter voor het 24-uursgemiddelde. De richtlijnen van de Europese Unie zijn echter aanzienlijk scherper gesteld. Om aan die in 1999 door de Europese Unie opgestelde Dochterrichtlijnen Luchtkwaliteit te kunnen voldoen is in 2001 het Besluit Luchtkwaliteit van kracht geworden. Dit heeft als gevolg dat vanaf 2005 de jaargemiddelde concentratie niet hoger mogen zijn dan 40 microgram per kubieke meter. De 24-uursgemiddelde waarden mogen niet hoger zijn dan 50 microgram per  $m^3$ . Deze waarde mag dan niet meer dan 35 keer overschreden worden.

Het Besluit Luchtkwaliteit verplicht gemeenten om bij ruimtelijke plannen, zoals het bestemmingsplan, de  $PM_{10}$ -normen (grenswaarden) in acht te nemen. De plandrempels voor de jaargemiddelden van  $PM_{10}$  zijn vanaf 2005 dus 40 microgram per kubieke meter. Dit heeft tot gevolg dat er geen nieuwbouw van woningen zou mogen worden gebouwd op plaatsen waar het gehalte van fijn stof te hoog is.

Ruimtelijke plannen mogen niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Bestemmingsplan Vossepolder maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk zodat nader onderzocht moet worden wat de consequenties zijn van het nieuwe woongebied op de luchtkwaliteit. Cauberg-Huygen heeft in opdracht van de gemeente op 29 juli 2005 een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd voor het plan Vossepolder. De gegevens uit het rapport 'Luchtkwaliteitsberekeningen in de gemeente Hillegom' van TNO zijn gebruikt in het rekenmodel CARII-(4.0). Uit het onderzoek blijkt dat er wordt voldaan aan de grenswaarde die gesteld zijn in het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Er zijn met betrekking tot

de luchtkwaliteit geen belemmeringen om het plan uit te voeren. Nadere gegevens ten aanzien van het luchtkwaliteitonderzoek zijn te vinden in paragraaf 3.6.

#### **2.4.5 Klimaatbeleid**

In 1992 is in Rio de Janeiro het Raamverdrag klimaatverandering van de Verenigde Naties vastgesteld. Als aanvulling op dit Klimaatverdrag is in 1997 het Kyoto-protocol opgesteld. Industrielanden hebben zich hiermee verbonden om de uitstoot van broeikassen in 2008-2012 met gemiddeld 5% te verminderen ten opzichte van het niveau in 1990. Per land gelden uiteenlopende reductiepercentages. Voor Nederland is bepaald dat de broeikasgasemissies in 2008-2012 met 6% is gereduceerd ten opzichte van 1990. De VNG heeft op 18 februari 2002, namens alle Nederlandse gemeenten het klimaatconvenant ondertekent. De gemeente Hillegom heeft in juni 2003 haar eigen klimaatbeleid vastgesteld: 'Klimaatbeleid 2004-2008'. Het plan heeft een algemene doelstelling; "een actieve bijdrage leveren aan energiebesparing, reductie van broeikasgassen en stimulering van duurzame energie". In het klimaatbeleid staan de ambities beschreven welke de gemeente Hillegom voor ogen heeft.

Voor Vossepolder zijn met betrekking tot het thema 'woningbouw' de volgende ambities bepaald:

- Energievisie onderdeel van planontwikkeling Vossepolder (WbF093):  
Het doel van het project is het toepassen van een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van minimaal 6,5.
- Lage EPC-waarde in planontwikkeling Vossepolder (WbF098);
- Zonnewoningen in Vossepolder (WbF115):

De bovenstaande projecten zijn gericht op het realiseren van energiezuinige en comfortabele woningen en op het ontwikkelen van een nieuwe standaard voor de gemeente Hillegom. Met behulp van de nieuwe standaard moet in de toekomst ontwikkelingen beter gestuurd en gecontroleerd kunnen worden op het bouwen van energiezuinige, betaalbare en kwalitatief goede woningen.

Door Ecofys is in mei 2005 een energievisie opgesteld. De energievisie dient ter verkenning van de mogelijkheden voor een optimale energie infrastructuur, voor de nieuwbouwwoningen in de Vossepolder. Bij de visie is uitgegaan van het actieve ambitie niveau, uit het 'klimaat- en duurzaamheidsbeleid', die de gemeente Hillegom voor de nieuwe wijk heeft gekozen. Het actieve ambitieniveau betekent een EPC van minimaal 5%-10% onder het wettelijk niveau en een EPL van minimaal 6,5 voor de wijk.

Uit de resultaten van Ecofys blijkt dat een EPC van 0,80 of lager mogelijk is en een EPL waarde van 7,0 haalbaar. Voor meer gedetailleerde gegevens wordt verwezen naar het rapport Energievisie, van mei 2005 (DCS 05014). Er zijn geen belemmeringen voorzien voor een duurzame ontwikkeling van Vossepolder.

## **2.5 Flora en Fauna**

### **2.5.1 Flora en faunawet**

Op 1 april 2002 is deze nieuwe wet in werking getreden en biedt een juridisch kader voor de bescherming van wilde dier- en plantensoorten in Nederland. De Flora- en faunawet bevat tevens de implementatie van de soortenbeschermingsbepalingen van de Vogel- en Habitatrichtlijn. In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met deze bepalingen. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen, of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfsplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Deze verboden gelden niet alleen voor de zeldzame soorten, maar voor alle in het wilde levende planten en diersoorten.

Wanneer activiteiten plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde diersoorten moet een ontheffing worden aangevraagd. Dit is zeker het geval wanneer in het betreffende gebied soorten voorkomen uit de rode lijstsoorten.

### **2.5.2 Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn**

Beide richtlijnen vormen op Europees niveau bepalingen gericht op de bescherming van bijzonder waardevolle gebieden als bepalingen ter bescherming van zeldzame soorten. De richtlijnen hebben als doelstelling het beschermen en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor zeldzame en bedreigde dier- en plantensoorten (soortenbescherming), maar ook het tot stand brengen van een samenhangende Europese ecologische hoofdstructuur.

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wilde levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen.

De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna. De soortenbeschermingsregeling van de Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

Het plangebied Vossepolder ligt niet in of in de directe nabijheid van een Vogelrichtlijngebied of een Habitatrichtlijngebied.

## **2.6 Cultuurhistorie en archeologie**

### **2.6.1 Nota Belvédère**

In de nota Belvédère is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. De gemeente Hillegom noch het plangebied Vossepolder is aangewezen als Belvédère gebied.

### 2.6.2 Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Dit verdrag regelt dat het archeologisch belang wordt meegewogen in de ruimtelijke ordening. Het verdrag bepaalt tevens dat de veroorzaker van bodemverstoringen het archeologisch onderzoek moet financieren.

Naar alle waarschijnlijkheid zal de zogenaamde Malta-wet in de tweede helft van 2005 of 2006 in werking treden. Het archeologisch bodemarchief wordt door deze wet beter beschermd. Voorafgaand aan bouwinitiatieven, moet een onderzoek worden ingesteld naar de archeologische waarden. Hiermee wordt een goede afstemming bereikt tussen de archeologie en de ruimtelijke ordening. Het uitgevoerde archeologische onderzoek wordt in paragraaf 3.4.3 behandeld.

### 2.6.3 Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland

In de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, Regio Duin- en Bollensteek' (2002) geeft de provincie de hoofdlijnen aan van het cultureel erfgoed zoals historisch-landschappelijke, archeologische en historische-stedebouwkundige structuren. Op de kaart 'Archeologie, waarden' valt het gehele plangebied onder de trefkans 'redelijke tot grote kans op archeologische sporen'. De dichtheid van de archeologische resten zijn in deze gebieden minder groot. Deze 'redelijke tot grote kans op archeologische sporen' bevinden zich op de strandvlakten (occupatie vanaf de Bronstijd). De strandvlakten, gelegen tussen de strandwallen, werden opgevuld met veen en klei, waardoor complexen van geul- en komafzettingen (occupatie vanaf de IJzertijd / Romeinse tijd) aan of onder het huidige oppervlak voorkomen.



Afbeelding 3: Cultuurhistorische kaart, Archeologie

### 2.6.4 Cultuurhistorische waardevolle bebouwing

Binnen het plangebied bevindt zich geen bebouwing van cultuurhistorische waarde.



### **2.6.5 Welstandsnota Hillegom**

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere ontwikkelingsgebieden zoals Vossepolder. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Voor dit plangebied is een beeldregieplan opgesteld, waarin de richtlijnen voor de beeldkwaliteit van architectuur en openbare ruimte zijn vastgelegd.

## **2.7 Duurzaamheid**

### **2.7.1 Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen**

Bij de stedenbouwkundige opzet van een nieuwe woonwijk dient rekening te worden gehouden met diverse milieuaspecten, maar ook met thema's als leefbaarheid, flexibiliteit en ruimtelijke kwaliteit. Duurzame stedenbouw houdt daarmee rekening en benut de kansen en mogelijkheden om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen.

Een bruikbaar instrument is het Nationaal Pakket duurzame Stedenbouw (NPDS), welke alle kennis over concrete stedenbouwmaatregelen bevat die een bewezen positief effect hebben op het milieu. Het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (1999) en het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen (1996) bieden een landelijk uniforme aanpak voor de nieuwbouw van woningen. Beide pakketten richten zich specifiek op duurzaamheidsprincipes van gebouwen en de gebouwde omgeving en worden gedragen door relevante landelijke bouwpartijen.

Bij de ontwikkeling van Vossepolder wordt het NPDS gehanteerd om tot een duurzaam stedenbouwkundig plan te komen.

### **2.7.2 Regionaal Duurzaam Bouwen 'Plus' pakket**

Dit document beschrijft het regionale basisambitieniveau voor alle bouwsectoren. De nationale en regionale maatregelen volgens de 'drie-stappen-strategie' van duurzaam bouwen, zijn hierin opgenomen.

In 1996 zijn door alle gemeenteraden van de Leidse regio een regionale nota vastgesteld, waarin het beleid was vastgelegd om de uitvoering van bouwprojecten milieuvriendelijker te realiseren. Het document Regionaal Duurzaam Bouwen 'Plus' pakket uit mei 2003, heeft als doelstelling het harmoniseren en actualiseren van de ambities zoals vastgelegd in de in 1996 ingevoerde DuBo-beleid van de MDWH (milieudienst West Holland) gemeenten. Het doel van de gezamenlijke afspraken over duurzaam bouwen is dat het aantal duurzaam gebouwde bouwwerken toeneemt.

### **2.7.3 Duurzaam Bouwen gemeente Hillegom**

Met behulp van het 'plan van aanpak duurzaam bouwen' wil de gemeente Hillegom het milieu op een duurzame wijze ontzien. In het plan van aanpak zijn het nationaal pakket woningbouw (NPW) en de brochure 'Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw' een belangrijk onderdeel van het document. De implementatie van duurzaam bouwen zal vanaf de eerste aanzet bij de planvorming gaan plaatsvinden. Voor Vossepolder geldt dat bij de planontwikkeling, op gebouwniveau en alsmede bij de inrichting van de woonomgeving, het aspect duurzaam bouwen op een hoog niveau toegepast zal worden.

### **2.7.4 Beleidsplan lokale veiligheid**

De gemeente heeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied veiligheidsbeleid vastgesteld. De nota "Beleidsplan lokale veiligheid" richt zich op aspecten van veiligheid zoals verkeersveiligheid en criminaliteit. Brandveiligheid en rampenbestrijding zijn ondergebracht in andere beleidsnota's.

Het regionaal beleidsplan (oktober 1998) van de politieregio Hillegom kondigt een omslag aan in de werkwijze van het politiekorps Hollands Midden. De gemeente heeft hierdoor de verantwoordelijkheid tot het nemen van maatregelen omtrent de veiligheid van de burgers in Hillegom. De gemeente zal een sterkere positie krijgen bij de vaststelling van het beleid voor de lokale veiligheid. Het lokale veiligheidsbeleid en de uitvoering daarvan is probleemgericht.

Voor Vossepolder wordt preventief gewerkt om risico's te voorkomen zodat de veiligheid en het veiligheidsgevoel in de wijk bevorderd wordt.

De woningen in Vossepolder zullen voldoen aan het politiekeurmerk "Veilig wonen: nieuwbouw". In het ontwerp van de wijk is ook rekening gehouden met veiligheid en leefbaarheid conform de eisen van het politiekeurmerk "Veilig wonen". Daarnaast kent de gemeente het beleidsplan Openbare verlichting conform het politiekeurmerk, welke toegepast wordt bij de uitvoering van Vossepolder. Het plan is daartoe voorgelegd aan politie regio Holland-Midden.

## **2.8 Voorzieningen**

### **2.8.1 Speelruimteplan**

De gemeente hanteert voor openbare groenvoorzieningen een onderscheid in blok-, buurt- en wijkgroen. Blokgroen betreft groene speelplaatsen en groenstroken in de woonbuurt. Bij buurt- en wijkgroen is er sprake van grotere groenelementen, zoals groenstroken langs de hoofdontsluiting en eventuele waterlopen, trapveldjes en een speelweide.

De maximale loopafstanden<sup>1</sup> naar deze groenvoorzieningen zijn:

- Blokgroen, tot 150 meter van de woningen en veilig bereikbaar via woonstraten;

---

<sup>1</sup> Kengetallen uit bestemmingsplan "Woongebied Treslong", 1991

- Buurtgroen, tot 400 meter van de woningen zonder barrières groter dan buurtwegen;
- Wijkgroen, tot 800 meter, geen drukke verkeersbarrière en goed bereikbaar via langzaamverkeersroutes.

Naast het beperken van het aantal autoverplaatsingen om de leefbaarheid in de buurt te bevorderen draagt voldoende speelruimte in een wijk ook bij aan de leefbaarheid. De gemeente Hillegom heeft hiervoor een Speelruimteplan (mei 2003) opgesteld.

In de analyse van de speelruimte in de gemeente blijkt dat, van de twee soorten speelplekken (formele en informele speelplekken), de informele speelruimten de voorkeur hebben. De informele speelplekken zijn afhankelijk van de opbouw van de buurt en aanwezigheid van groen en water. Een aantal voorbeelden van informele speelplekken zijn oevers, plantsoenen of parkeerplaatsen. Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk informele speelruimte, maar waar dit niet mogelijk is, wordt gezocht naar vervangende speelruimte. Formele speelplekken komen hiervoor in aanmerking. Dit zijn speelplekken met speeltoestellen zoals een schommel, een glijbaan en wipkippen. De norm voor formele speelruimte bedraagt 250 m<sup>2</sup> per hectare uitgeefbaar gebied. Het uitgeefbaar gebied bedraagt circa 4,5 hectare.

## 3 Huidige situatie

### 3.1 Algemeen

De nieuwe woonlocatie Vossepolder bevindt zich aan noordoostzijde van Hillegom en vormt een onderdeel van de Vosse- en Weerlanerpolder. Het is een open polder welke aan drie kanten omsloten wordt door water. Ten noorden ligt de Weerlanervaart met daarachter de Oude Weerlaan met een karakteristiek bebouwingslint. De Ringvaart en het open droogmakerijlandschap van de Haarlemmermeerpolder vormen de oostzijde van het plangebied en de zuidzijde wordt begrensd door de Vossevaart. De zuidoever van dit water bestaat uit ligplaatsen voor woonboten die toegankelijk zijn via de Vosselaan. Hierachter ligt de woonwijk Meer en Dorp. De woonwijk Woonpark Treslong, gerealiseerd in de jaren negentig en de ontsluitingsweg Weerlaan vormen de westelijke begrenzing van het plangebied.

In het noordwesten van het plangebied bevindt zich een manege met een bedrijfswoning. Deze maken deel uit van het plangebied waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft.

Het plangebied Vossepolder heeft een oppervlak van circa 9,50 ha, inclusief de manege met de bedrijfswoning. Het plangebied en de directe omgeving daarvan bezitten ruimtelijke kenmerken die randvoorwaarden stellen aan de ontwikkeling van het plan. Deze ruimtelijke kenmerken hebben betrekking op de fysieke beperkingen van de bodem, leidingen, geluidshinder en de inrichting van het landschap. In dit hoofdstuk worden de belemmeringen en randvoorwaarden beschreven die betrekking hebben op het plangebied.

### 3.2 Landschapsanalyse

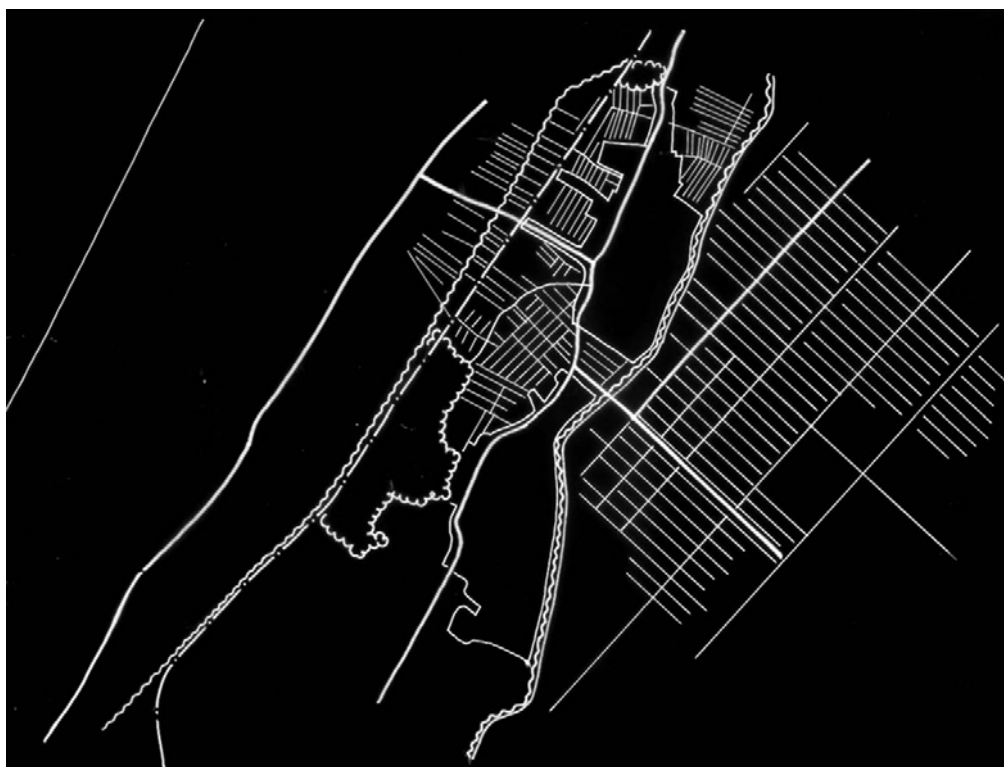
Hillegom behoort tot het oorspronkelijke strandwallenlandschap dat rondom de gemeente terug is te vinden. Het strandwallenlandschap betreft noord-zuid lopende strandwallen van ongeveer 5000 jaar tot 1000 jaar geleden. Hillegom maakt deel uit van de strandwal Warmond – Sassenheim – Lisse - Hillegom. Dit is de oudste strandwal waar ten oosten daarvan een veenmoeras is ontstaan, waarvan de diepte van het veenpakket meer dan tien meter beslaat.

Na afgravingen van de strandwallen, ook wel geestgronden genoemd, bleek de bodem ideale condities te leveren voor de bollenteelt. Dit zogenaamde zandlanderijlandschap komt nu alleen voor aan de westzijde van de kern Hillegom. Vossepolder is niet gelegen in het zanderijlandschap, maar in het gebied dat oorspronkelijk de overgang vormde van de strandwal naar het vroegere Haarlemmermeer. Het gebied tussen de strandwal en de Haarlemmermeer bestaat uit een veenweidegebied. De oostzijde van de strandwal was ongeschikt voor bollenteelt en is altijd in gebruik geweest voor de veeteelt. Ook na de

inpoldering van het Haarlemmermeer bleef dit het overwegend landbouwkundig gebruik. Geleidelijk is de kern Hillegom naar deze oostzijde uitgebreid, waarbij het zanderijlandschap gespaard bleef voor de economisch belangrijke bollenteelt.



Afbeelding 4: Hillegom circa 1850



Afbeelding 5: De langgerekte strandwallen zijn nog steeds herkenbaar in de hoofdstructuur van de Bollenstreek. De Ringvaart vormt een harde scheiding met het droogmakerijlandschap van de Haarlemmermeerpolder.



Het plangebied ligt op de overgang van de bollenstreek naar de Haarlemmermeerpolder. De Ringvaart van de Haarlemmermeer, direct gelegen aan het plangebied, vormt een scherpe overgang naar het droogmakerijlandschap van de Haarlemmermeer.

Het plangebied bevindt zich op de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied. Dit geeft aanleiding om in het plangebied een eigen identiteit te zoeken voor het ontwerp en de inrichting af te stemmen die de overgangsfunctie expliciet in beeld brengt. Daarmee vormt Vossepolder de noordoostelijke afronding van het dorp.

### **3.3 Belemmeringen en randvoorwaarden**

Voor Vossepolder zijn de volgende factoren van invloed op de ontwikkeling van het plangebied:

- Geluidshinder van de Weerlaan (§ 3.3.1);
- Manege (§ 3.3.2);
- Woonboten (§ 3.3.3);
- Leidingtracé (§ 3.3.4).

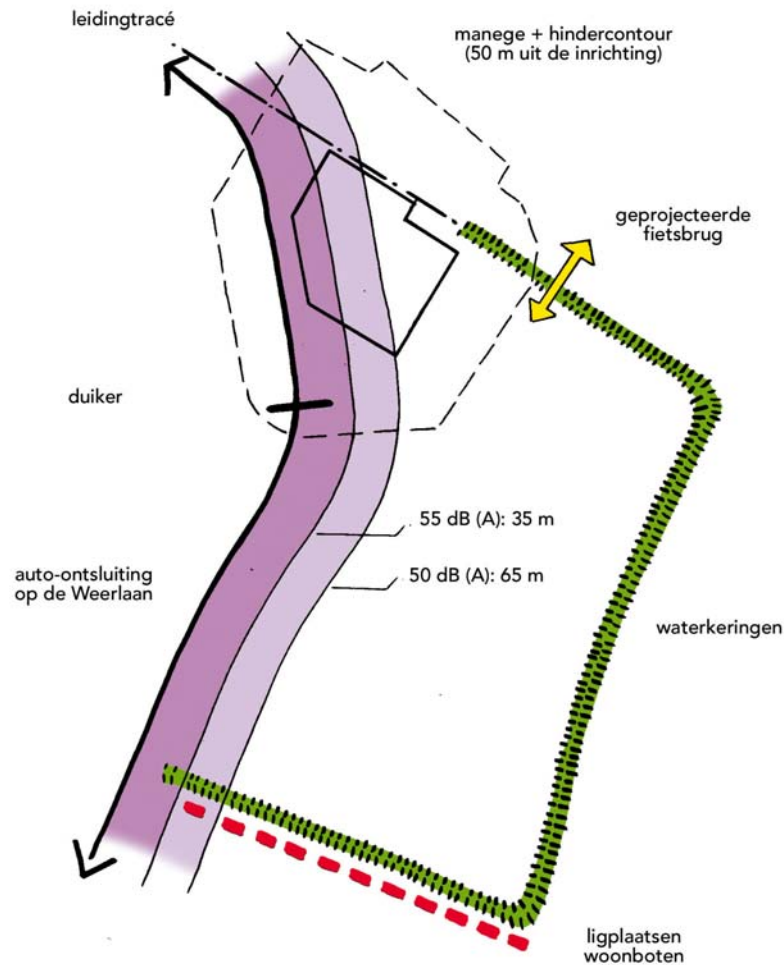
De overige randvoorwaarden die gesteld worden aan het plan, zijn:

- Een goede aansluiting van de wijk op het wegennet van Hillegom en verkeersveiligheid;
- De aanleg van een recreatief fietspad van Hillegom naar Bennebroek, waartoe een nieuwe fietsbrug over de Weerlanervaart gerealiseerd zal worden;
- Hoge woningdichtheid;
- Watereis conform het beleid van de provincie;
- Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit;
- Woningbouwdifferentiatie en fasering;

De geldende geluidscontouren voor de woningbouw zijn uitgewerkt in hoofdstuk 5 'Milieuaspecten' onder paragraaf 5.1. De verhouding tussen de manege en de toekomstige woningbouw komt in de paragraaf 3.3.2 'manege' aan bod.

#### **3.3.1 Geluidhinder Weerlaan**

Het plangebied wordt begrensd door de Weerlaan, de Oude Weerlaan, de Vosselaan en aan de overzijde van de Ringvaart de Hillegommerdijk. De Weerlaan is een belangrijke ontsluitingsweg van Hillegom. De Hillegommerdijk en de Oude Weerlaan zijn van ondergeschikt belang. Naar de betekenis van de geluidsoverlast van deze wegen is een akoestisch onderzoek ingesteld. De wegen binnen het plangebied worden uitgevoerd als 30 km zone; de Vosselaan is al uitgevoerd als 30 km zone. Deze wegen zijn dientengevolge niet in het onderzoek meegenomen.



Afbeelding 6: Belemmeringen plangebied

Uit het onderzoek is gebleken dat zonder maatregelen het verkeer op de Weerlaan een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde veroorzaakt. Als maatregelen zijn het plaatsen van een scherm van wisselende hoogte dan wel het toepassen van stil asfalt overwogen. Beide alternatieven zijn niet de oplossing tot het voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Het aanhouden van een grotere afstand tussen de nieuwe bebouwing en de weg zou er toe leiden dat een groot deel van de locatie niet bebouwd zou kunnen worden. Voor de Oude Weerlaan en de Hillegommerdijk wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De rekengegevens en kaartjes met de berekeningsresultaten zijn neergelegd in bijlage 1.

### 3.3.2 Manege

In de noordwesthoek van Vossepolder is de Manege "Hillegom" gelegen. De manege bestaat uit meerdere schuren en 1 bedrijfswoning op een gebied van bijna 1 ha. Op termijn zal de manege worden verplaatst naar een locatie elders in de gemeente. Het plan Vossepolder wordt in fasen bebouwd, waarbij het terrein van de manege in de laatste fase is gepland. De mestopslag van de manege vormt de milieubelastende functie van waaruit de hindergrens van 50 meter is bepaald.



Afbeelding 7: Manege, buitenbak

### 3.3.3 Woonboten Vossevaart

Aan de zuidoever van de Vossevaart bevinden zich een groot aantal woonboten. Deze zijn toegankelijk vanaf de eveneens op de zuidoever gelegen Vosselaan. De woonboten zijn afwisselend één of twee lagen. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt rekening gehouden met de ligging van de woonboten. Het is daarbij niet een te kwantificeren randvoorwaarde zoals de contouren van het wegverkeer op de Weerlaan en de milieucontour van de manege dat wel zijn.



Afbeelding 8: Woonboten langs de Vossevaart

### 3.3.4 Leidingtracé

Aan de noordwestrand van het plangebied bevindt zich een leidingtracé van de Gasunie. Het betreft een 40 bar gastransportleiding met een doorsnede van 12 inch (30,48 cm). Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gastransportleidingen is van toepassing de circulaire van het Ministerie VROM "zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen" (DGMH/B nr. 0104004) van 26 november 1984. Uitgangspunt van deze richtlijn is dat het streven erop gericht dient te zijn bestemmingen welke voorzien in het regelmatig verblijf van personen buiten de zogeheten toetsingsafstanden te realiseren. In dit geval is de toetsingsafstand 30 meter. Op grond van de

---

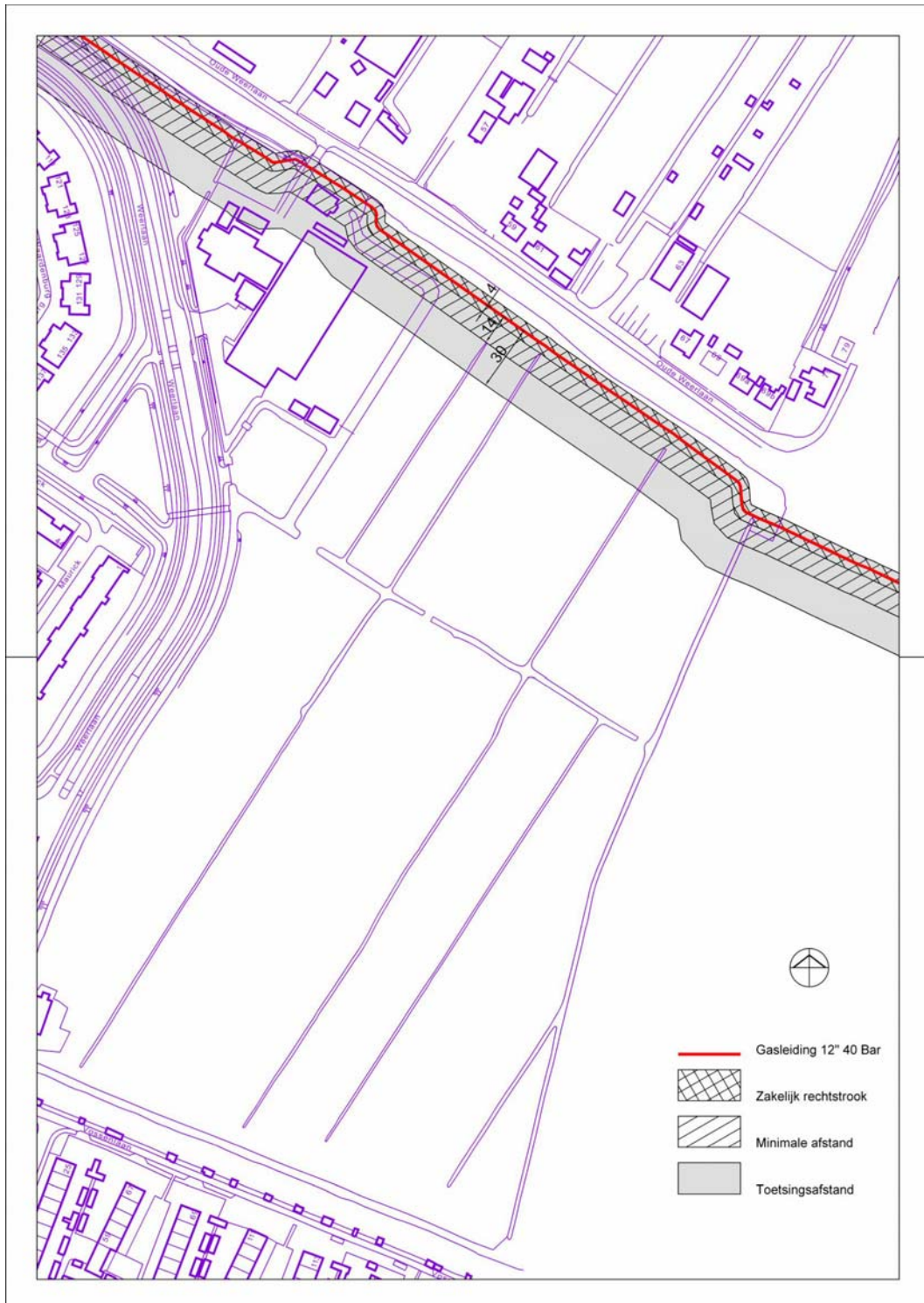
leidingspecificatie van de aanwezige gastransportleiding ter plaatse dient een minimale bebouwingsafstand van 14 meter aangehouden te worden.

Nieuwe wetgeving omtrent vrije zones voor woningbouw langs gasleidingen, maakt het noodzakelijk de ligging van de gasleiding in het nieuwe profiel in Vossepolder nader te bekijken. Zodra de nieuwe zones bekend zijn wordt de ligging van de gasleiding in het noorden van het plangebied hieraan getoetst.

Uit oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering is het oprichten van enig bouwwerk en het aanbrengen van diepwortelende beplanting niet toegestaan binnen een afstand van 4 meter, gerekend uit het hart van de leiding. Tevens is binnen deze strook het uitvoeren van werkzaamheden die een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen, niet toegestaan behoudens vrijstelling nadat de leidingbeheerder is gehoord.

Te denken is hierbij aan:

- het wijzigend van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- het aanbrengen van gesloten wegdek;
- het indrijven van voorwerpen in de grond;
- het permanent opslaan van goederen.



Afbeelding 9: Ligging gasleiding



### 3.4 Bodem

#### 3.4.1 Milieukundig bodemonderzoek

In opdracht van Gemeente Hillegom is door IDDS Milieu & Techniek in juni 2004 een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht. De onderzoekslocatie beslaat het plangebied exclusief de gronden in eigendom van de manege en uitgevoerd conform de onderzoeksnorm NEN 5740.

De aangetoonde concentraties, met uitzondering van de bovengrond ter plaatse van boring 3, zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel niet noodzakelijk worden geacht. Beperkingen inzake het toekomstige gebruik (woningen) van de onderzoekslocatie worden (behoudens het perceelsdeel ter plaatse van boring 3) op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

De ter plaatse van boring 3 in de bovengrond aangetroffen gehalten minerale olie en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) overschrijden de desbetreffende interventiewaarde en geven formeel aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek naar de verspreiding van deze stoffen in de bodem. De aangetoonde gehalten PAK en minerale olie kunnen zeer waarschijnlijk gerelateerd worden aan de bijmengingen met bodemvreemde materialen (puin, koolas en slakken) in het monstermateriaal.

Conform de Wet bodembescherming is formeel een nader bodemonderzoek noodzakelijk om uitsluitel te verschaffen omtrent het feit of er al dan niet sprake is van een geval van ernstige verontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Er is geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren teneinde de omvang en ernst van de verontreinigde bodem vast te stellen. Uitgaande van het verwachte patroon dat de verontreinigingen te relateren zijn aan de bodemvreemde materialen, kan gebruik worden gemaakt van een zintuiglijke kartering (bodemvreemde materialen zijn visueel goed zichtbaar), aangevuld met enkele chemische analyses.

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van grafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Bouwstoffenbesluit. In dat geval dient de kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Bouwstoffenbesluit aan desbetreffende toepassing worden verbonden.

### 3.4.2 Geotechnische aspecten

In juni 2004 heeft Tauw bv regio Zuidwest, een geotechnisch onderzoek verricht met betrekking tot de ontwikkeling van Vossepolder. De onderzochte aspecten betreffen zetting, voorbelasting, stabiliteit van oevers en fundering van riolering.

Er dient ten behoeve van de zetting en voorbelasting rekening te worden gehouden met:

- Een zettingfactor van circa 2,0, bij ophoging ligt dit in orde van 0,5 m;
- De netto ophoging bedraagt gem. 0,5 m, zodat 1,0 m zand aangebracht moet worden;
- Lokaal grotere zettingen ter plaatse van slootdempingen;
- Wanneer binnen 8 à 9 maanden aan de gestelde zettingseis voldaan moet worden, dient 0,3 m tijdelijke overhoogte aangebracht te worden. Ter plaatse van slootdempingen kan dit iets meer zijn.

Bij het gebruik van taluds in het plangebied dient rekening gehouden te worden met een verkeersbelasting. Uit berekeningen blijkt dat bij een verkeersbelasting van klasse 30, een talud van 1:3 aangehouden kan worden. Wanneer geen verkeersbelasting klasse 30 optreedt, kan een talud onder 1:1,5 opgezet worden.

Uit de grondwatersituatie blijkt dat er veilig droog ontgraven kan worden tot een benodigde diepte van -2,80 NAP en voor de riolering tot -3,50 NAP. Wanneer het noodzakelijk blijkt kan er, met een minimale veiligheid, droog ontgraven worden tot maximaal -3,90 NAP en bij een tijdelijke smalle ontgraving tot maximaal -5,0 NAP.

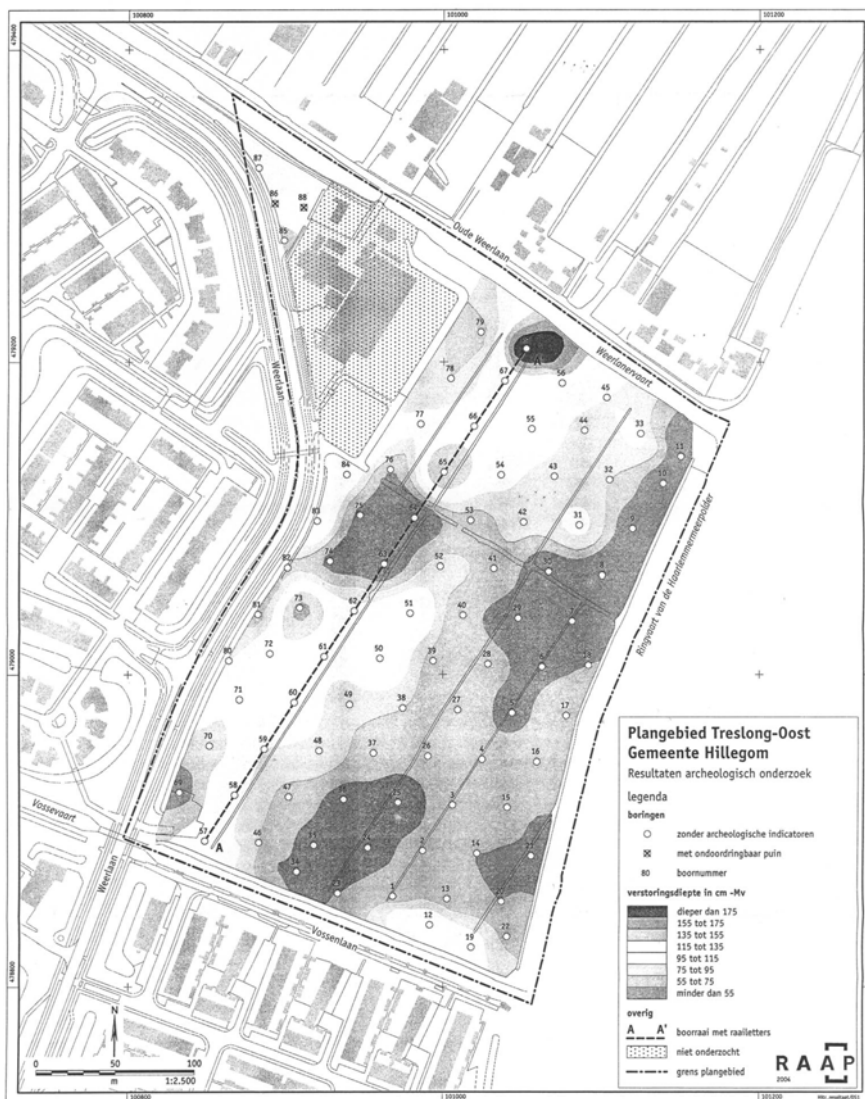
Met betrekking tot de riolering wordt geadviseerd deze te funderen op een paalfundering.

### 3.4.3 Archeologisch onderzoek

De gemeente Hillegom gaat zorgvuldig om met het culturele erfgoed dat niet direct zichtbaar is, omdat het zich beneden het maaiveld bevindt. Vanwege de redelijke tot grote kans om een waardevol archeologisch bodemarchief aan te treffen is in mei 2004 door RAAP Archeologisch Adviesbureau, een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Tijdens het inventariserend archeologisch onderzoek in mei 2004 zijn geen aanwijzingen gevonden voor vindplaatsen in het plangebied. Er zijn in het plangebied namelijk geen archeologische resten aangetroffen. In de conclusie van het onderzoek worden derhalve geen aanbevelingen voor een archeologisch vervolgonderzoek gedaan. Er wordt opgemerkt dat het noordelijk deel van het plangebied (circa 1ha), waar de manege is gelegen, niet onderzocht kon worden.

Dit deel is in december 2004 alsnog door middel van karterend booronderzoek onderzocht. Er zijn tijdens het onderzoek geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Een vervolgonderzoek is niet nodig, zodat er met betrekking tot de archeologische waarden, geen belemmeringen zijn om het plan tot ontwikkeling te brengen. Er wordt opgemerkt dat een smalle strook in het

noordoostelijke deel niet onderzocht kon worden vanwege een hoge druk aardgasleiding. Aanbevolen wordt de bodemingrepen die hier plaatsvinden archeologisch te begeleiden.



Afbeelding 10: Resultaten archeologisch onderzoek

### 3.5 Flora en Fauna

Door Jos Rademakers Ecologie en Ontwikkeling is in juli 2003 een rapport uitgebracht met gegevens over de (eerste) verkenning naar de ecologische kwaliteiten van de Vossepolder.

Uit het rapport blijkt dat het plangebied Vossepolder in geen enkele gebiedbeschermende zone is gelegen. Tevens zijn geen aanwijzingen dat het plangebied voor soorten en habitats op basis van de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn een bijzondere betekenis heeft en zodoende aangemeld had dienden te worden. Tevens maakt het plangebied geen deel uit van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur.

Met betrekking tot soortbescherming komen er in het plangebied geen specifiek beschermde soorten voor of worden dan wel (Zwanenbloem) niet bedreigd door de uitvoering van de bouwplannen.

Concluderend kan gesteld worden dat een aanvullend ecologisch onderzoek ten behoeve van de ontheffingsaanvraag ex. artikel 75 van de Flora en Faunawet niet noodzakelijk is voor de ontwikkeling van Vossepolder. Een nader ecologisch onderzoek naar amfibieën, vissen en aquatisch macrofauna in de Vossepolder wordt aanbevolen.

Op 19 januari 2004 is reeds een aanvraag voor ontheffing, ingevolge artikel 75, 4<sup>e</sup> of 5<sup>e</sup> lid onderdeel c, of artikel 75a, Flora- en Faunawet, door de gemeente ingediend.

Door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Agentschap Laser, is op 27 januari 2004 een ontheffing verleend voor de periode 2004 - 2010. De ontheffing geldt voor de verbodsbepalingen genoemd in artikel 8, 9, 10, 11 en 13 van de Flora- en Faunawet. In de ontheffing wordt expliciet ingegaan op de exemplaren waarop de ontheffing betrekking heeft en de voorwaarden die aan de ontheffing zijn gesteld.

### **3.6 Luchtkwaliteit**

Op verzoek van de Gemeente Hillegom is door Cauberg-Huygen een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Het onderzoek dient in kaart te brengen wat de luchtkwaliteit is met betrekking tot het gevolg van de verkeersaspecten en de bestaande achtergrondwaarde. Hieruit kan worden geconcludeerd of de luchtkwaliteit een belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied. De verkeersaspecten van de Weerlaan zijn van belang voor Vossepolder. Dit is de drukste weg in de omgeving van het plangebied.

Het onderzoek wordt uitgevoerd met het CAR II, versie 4 voor het jaar 2004, 2010, 2015 en 2020. De berekeningen betreffen de concentratieniveaus van de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen, zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), koolmonoxide (CO) en benzo a pyreen (BaP). De resultaten van het onderzoek zijn getoetst aan de normen genoemd in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (5 augustus 2005).

Uit de resultaten van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er wordt voldaan aan de grenswaarden die zijn gesteld in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Er zijn zodoende geen belemmeringen met betrekking tot de luchtkwaliteit om het plan te realiseren.

De invloed van de extra verkeersproductie op de luchtkwaliteit is minimaal.

## 4 Stedenbouwkundig plan

### 4.1 Inleiding

Bij de ontwikkeling van Vossepolder wordt rekening gehouden met de aspecten van duurzame stedenbouw. Kenmerkend voor het plan is de verweving van het wonen met een nieuwe water- en groenstructuur. In het plan wordt gestreefd naar samenhang tussen de structuur van de buurt, de architectuur en de openbare ruimte van de woonwijk. In ruimtelijk opzicht streeft het plan ernaar zoveel mogelijk landschappelijk - ruimtelijke elementen van het gebied en haar omgeving te benutten. De ligging aan de rand van de gemeente en de aanwezige waterlopen vormen gunstige voorwaarden voor de woonkwaliteit in het gebied.

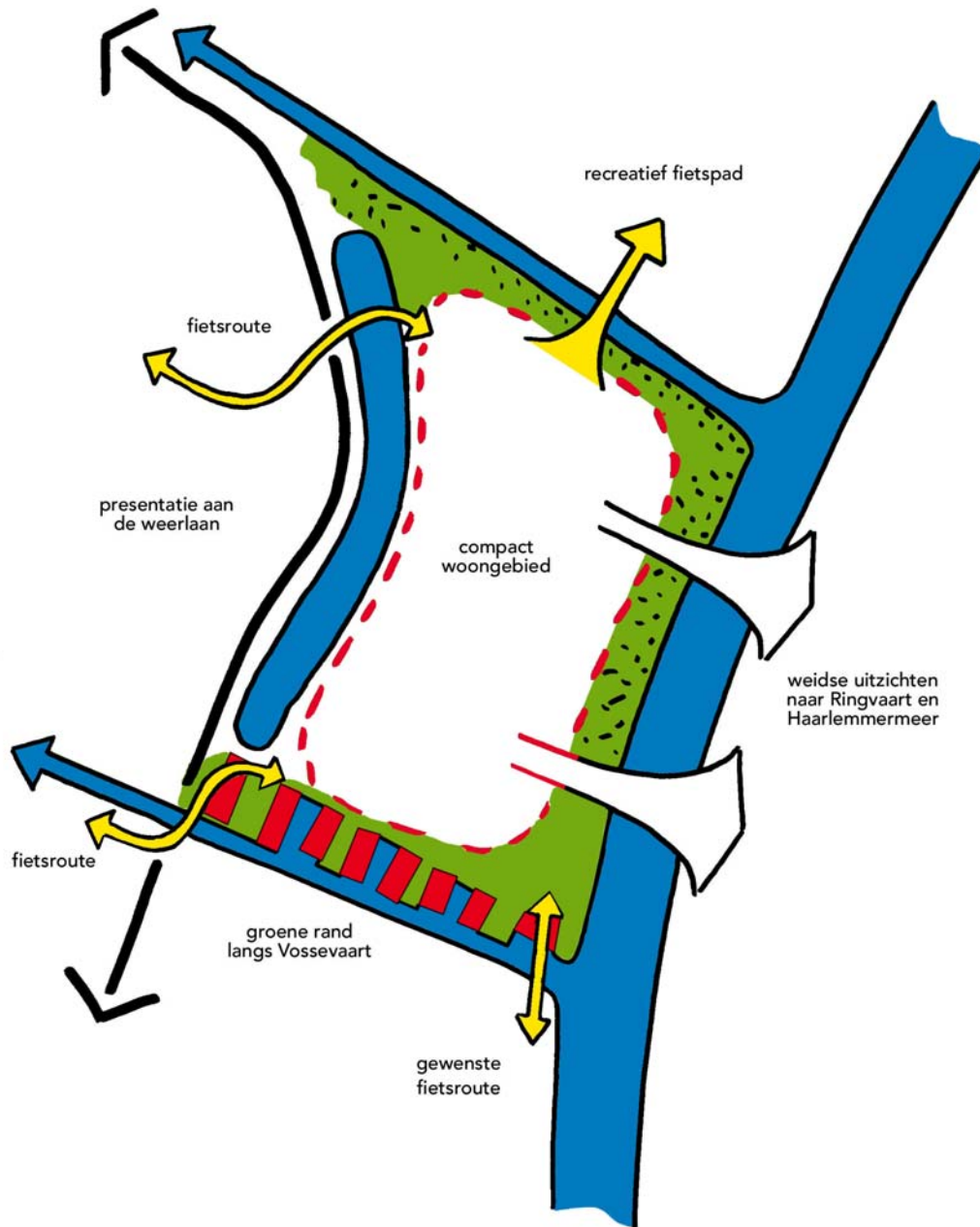
### 4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Hillegom kenmerkt zich als een dorpse gemeente waar laagbouw de boventoon voert en verticale accenten op enkele plaatsen voorkomen. De oorspronkelijke structuur van het landschap is, ondanks de groei van het dorp na 1950, redelijk in tact gebleven waardoor de openheid van het gebied behouden is gebleven. Het gewenste woningbouwprogramma voor het plan van Vossepolder heeft tot gevolg dat, in verhouding tot de andere wijken in Hillegom, meer accentgebouwen mogelijk zijn. Vossepolder zal een dorpse sfeer en uitstraling van een tuindorp verkrijgen, welke tot uiting moeten komen door de structuur van de buurt, de openbare ruimte en de toegepaste architectuur.

Bij het planconcept is uitgegaan van een heldere en een logische en consequente doorwerking in alle geledingen van het plan. De achterliggende gedachte hiervan is herkenning van het plan door de bewoners van de wijk. De ligging van het plangebied, tussen drie bestaande waterlopen en een ontsluitingsweg, heeft onder meer het planconcept gevormd. De dragers van de planstructuur zijn:

- Een Laan; de centrale ontsluitingsweg van de wijk voorzien van een singel;
- De Groene Hoven; twee haaks op de laan gelegen groenstroken met een vrijliggend fietspad;
- De Randen; het hele woongebied wordt omsloten door water, waarvan aan 3 zijden sprake is van kades en boezemwater;
- Twee velden; binnen de randen bevinden zich twee 'velden' met bebouwing

Het openbaar gebied wordt zorgvuldig in het plan vormgegeven om zo de gewenste eenheid en samenhang met de structuur van de wijk te verkrijgen. Daarbij vindt de structuur van de openbare ruimte aansluiting met de omliggende landschappelijke elementen zoals de Weerlanervaart en de Ringvaart.



Afbeelding 11: Kansenskaart





### 4.3 Bebouwing

Het plangebied Vossepolder is een dorpse woonbuurt en er zal een rustige, veilige en dorpse woonomgeving gecreëerd worden. Hierbij wordt derhalve aansluiting gezocht met kwaliteiten die karakteristiek zijn voor Hillegom. De bebouwing benadrukt de beeldvorming van de belangrijkste structuurdragers in de wijk, waarbij de stedenbouwkundige structuur langs de randen een belangrijke functie vervult als representatief beeld van de Vossepolder naar de omgeving. De buitenrand van de wijk ligt langs drie belangrijke boezemwateren en krijgt gestalte door een reeks geschakelde of vrijstaande woningen. De zuidrand van de wijk aan de Vossevaart verkrijgt woningen die deel uitmaken van de kade en het boezemwater door middel van een reeks wooneilanden.

Op enkele locaties bevinden zich de gestapelde woningen, met name waar de beschikbare ruimte dit toelaat, te weten de randen van het plangebied. Daarbij is rekening gehouden met afstanden tot de directe omgeving. De prijsdifferentiatie van de appartementen is zodanig dat deze zich onderling slecht laten combineren. Daarom is er geen concentratie van gestapelde bouw in het plan te vinden, maar is deze in een aantal kleinere complexen verdeeld.

Binnen de randen van de woonwijk bevinden zich twee 'velden' die gescheiden worden door een centraal groenelement. De 'woonvelden' krijgen gestalte door een reeks rijwoningen met bebouwingsaccenten op hoeken en in zichtlijnen.

De laan met de centrale singel vormt een belangrijke zichtlijn binnen de wijk. Aan het eind van de zichtlijn bevindt zich een appartemententorentje die zich, mede door de architectonische uitstraling en het aantal bouwlagen, profileert als oriëntatiepunt in de Vossepolder. Het appartementengebouw heeft ook betekenis buiten het plangebied, namelijk als een markering van Hillegom vanuit de Haarlemmermeerpolder.

De Laan met de singel en het centraal groenelement worden in hun formele structuur ondersteund door (korte) huizenrijen, accentwoningen en appartementen op de hoeken. De overige gebieden in de wijk worden vormgegeven door clusters vrijstaande en geschakelde woningen met een dorpse uitstraling en woonstraten met huizenrijen voorzien van accenten zoals verspringing van de hoekwoningen, verdraaiing van de kap of een hoogteaccent.

### 4.4 Speel- en groenvoorzieningen

#### Speelvoorzieningen

Bij de inrichting van Vossepolder is onder andere rekening gehouden met het speelruimtebeleidsplan en kengetallen voor water en groen in de wijk. Er worden zowel formele als informele speelgelegenheden geboden in de openbare ruimte. De norm voor formele speelruimte is 250 m<sup>2</sup> per hectare uitgeefbaar gebied. In Vossepolder gaat het

om ongeveer 4,5 hectare uitgeefbaar gebied, zodat er circa 1125 m<sup>2</sup> aan speelgelegenheden benodigd is.

Rekening houdend met de normen geldt voor Vossepolder een behoefte aan 3 formele speelplekken voor kinderen van 0 t/m 5 jaar en 1 formele speelplek voor kinderen van 6 t/m 11 jaar. Tevens dient er in de omgeving van het plangebied ruimte aanwezig te zijn voor de oudere jeugd, zoals een trapveld. Deze speelruimte is gericht op de behoefte aan speelvoorzieningen voor de oudere jeugd in de nabije toekomst. Informele speelplekken zijn aanwezig in de groen- en waterstructuur van het plan.

#### Groenstructuur

Rondom en binnen het plangebied is er een ruime mate van groen en water aanwezig. De groenstructuur omvat zowel het structurerend groen (de Laan en het centrale groenelement) als individuele groene plekken in de vorm van plantsoenen en buurtparkjes. Het water van de vaarten en de aanwezige kades van de vaarten vormen tezamen een groen kader voor de buurt. De groene binnenhoven worden tevens autovrij zodat de kwaliteit van het groen behouden blijft en volledig benut kan worden door de omwonenden.

### 4.5 Verkeer

Bij de ontwikkeling van Vossepolder is gebruik gemaakt van de "Vervoersprestatie op locatie" (VLP) welke afkomstig is van CROW / Novem. Duurzame mobiliteit is hierin het streven, om zo de vaak negatieve invloed van het autoverkeer op het woonmilieu te beperken. De nieuwe woonwijk wordt, overeenkomstig het convenant "Duurzaam veilig" een 30 km zone. De autoverplaatsingen in het gebied worden zoveel mogelijk beperkt door goede fiets- en wandelpaden in het ontwerp op te nemen en goed openbaar vervoer aan te leggen.

#### 4.5.1 Ontsluiting

Het verkeer van en naar Vossepolder zal gebruik maken van de Weerlaan. Deze ontsluitingsweg wordt ook gebruikt door de bewoners van Woonpark Treslong en als doorgaande weg voor het overige verkeer. De Weerlaan heeft te maken met verkeersonveiligheid door de vaak te hoge snelheid van het autoverkeer. De toegestane maximumsnelheid is 50 km/h. In de uitwerkingsnota over de VPL aanpak wordt de Weerlaan geherprofileerd volgens het LARGAS (langzamer rijden gaat sneller) principe. In het ontwerp heeft de Weerlaan een breder middenberm gekregen vanwege de versmalling van de rijbanen. De voorsorteervakken naar Woonpark Treslong zijn opgeheven en de snelheid wordt verlaagd door een asverspringing direct voor de kruisingen.

Vossepolder wordt ontsloten door één toegangsweg, welke zich ter plaatse van de singel splitst in 3 richtingen. Tussen de twee wegen van de Laan is een centrale singel gelegen.

De Laan heeft hierdoor aan één kant het inkomend verkeer en aan de andere kant het uitgaand verkeer, hetgeen bijdraagt aan de verkeersveiligheid. De rijbanen worden zo uitgevoerd dat in geval van calamiteiten de wegen als tweerichtingswegen benut kunnen worden. De twee 'woonvelden' worden vanaf de hoofdontsluiting op 2 punten ontsloten, eenmaal aan het begin en eenmaal aan het einde van de Laan. Aan de zuidwestzijde en aan de noordwestzijde van het woongebied zijn calamiteitenroutes gecreëerd welke alleen in noodgevallen gebruikt kunnen worden, bijvoorbeeld door de hulpdiensten.

In november 2004 is een simulatie uitgevoerd naar de hoofdontsluiting van de Vossepolder op de Weerlaan. Uit deze simulatie blijkt dat vanuit verkeersoverwegingen de voorgestelde aansluiting feitelijk geen probleem oplevert.

#### **4.5.2 Openbaar vervoer**

Het terugdringen van het autoverkeer kan mede door het stimuleren van het openbaar vervoer. De Weerlaan heeft in de herprofilering voldoende ruimte gekregen voor een openbaar vervoerhalte. De langzaam verkeerroutes naar deze halte worden zo aantrekkelijk en veilig mogelijk gemaakt. In de nabije toekomst zullen er buslijnen over de Weerlaan lopen en de wijk zodoende voorzien van openbaar vervoer.

#### **4.5.3 Langzaam verkeer**

In Vossepolder is gebruik gemaakt van een net van fietspaden en veilige, goede aansluitingen naar andere woongebieden. Vanuit het plangebied vindt er een aansluiting plaats naar het toekomstig toeristisch fietspad Hillegom-Bennebroek, waarbij de route te maken krijgt met de Weerlanervaart. De aansluiting over de Weerlanervaart wordt vormgegeven via een fietsbrug.

De oversteek met de Weerlaan vindt plaats door veilige fietsoversteekplaatsen. Deze veilige oversteek is van belang voor het bevorderen van verplaatsingen met de fiets naar de voorzieningen elders in Hillegom. Naast de woonstraten die in het plan zijn voorzien en voor fietsverkeer toegankelijk zijn worden er tevens de volgende fietsroutes gecreëerd:

- Een brug over de Weerlanervaart aansluitend op het toeristisch fietspad naar Bennebroek;
- Een bestaande brug van Vossepolder naar de Oude Weerlaan;
- Fietsroute vanaf de fietsbrug over de Weerlanervaart naar woonpark Treslong en verder naar Hillegom-centrum;
- Fietsroute vanaf de fietsbrug over de Weerlanervaart via het vrijliggende fietspad en een fietsbrug over de centrale singel naar de Vossevaart;
- Een fietsbrug aan de zuidwestzijde van Vossepolder die aansluit op de woonwijk Treslong.

#### 4.5.4 Parkeren

In Vossepolder wordt uitgegaan van waar mogelijk parkeren op eigen terrein. De woningdifferentiatie geeft echter een beperkt aantal vrijstaande en geschakelde woningen waarop dit principe toepasbaar zou kunnen zijn. Het overgrote deel van de kavels is ongeschikt voor parkeren op eigen terrein, zodat het gros van de geparkeerde auto's in het openbaar gebied zal plaatsvinden. Om de kwaliteit van de openbare ruimte niet te veel te belasten, worden de parkeerplaatsen geconcentreerd in parkeerhoven binnen de bouwblokken. Langs de straten wordt enkel langsparkeren gecreëerd. Voor de duurdere koopappartementen worden gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd. Concluderend kan met behulp van de CROW normen uitgegaan worden van de volgende parkeernorm. De normen gaan uit van het parkeren op eigen terrein, zodat deze plaatsen meetellen in de berekening.

Type woning	Parkeerplaatsen	Aandeel bezoekers
Woning duur segment	2,0 p.p. per woning	0,3 p.p. per woning
Woning middensegment	1,8 p.p. per woning	0,3 p.p. per woning
Woning goedkoop segment	1,4 p.p. per woning	0,3 p.p. per woning
Serviceflat / aanleunwoning	0,3 p.p. per woning	0,3 p.p. per woning

Tabel 4: parkeernormen Vossepolder

#### 4.6 Openbare orde en veiligheid

In het ontwikkelingsproces van Vossepolder is op grond van het beleidsplan lokale veiligheid, rekening gehouden met het eisenpakket uit het handboek 'Politiekeurmerk Veilig Wonen'. Dit pakket heeft betrekking op sociale veiligheid, inbraak- en brandpreventie. Wanneer rekening gehouden wordt met voldoende randvoorwaarden, wordt het 'Politiekeurmerk Veilig Wonen' afgegeven. In het stedenbouwkundig ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte van Vossepolder hebben de gestelde eisen een van de uitgangspunten gevormd voor het uiteindelijke ontwerp.

#### 4.7 Duurzame stedenbouw

Duurzaam bouwen draagt bij aan een goede en duurzame kwaliteit van de leefomgeving. Milieuhinderlijke aspecten dienen daarbij zoveel mogelijk te worden geweerd. Vanwege de vele milieuaspecten die te maken hebben met het stedenbouwkundig proces en de verwevenheid van de aspecten, is het bijna onmogelijk dat voor alle knelpunten een oplossing wordt gevonden. In het planproces worden daarom alle kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen. Daarbij is het belangrijk dat ook de toekomstige generaties hierin kunnen delen. In het plangebied is een locatie aangewezen met de bestemming 'milieupark' welke dient ten behoeve van inzameling van oud papier, glas en lopen.

#### 4.8 Inrichtings- en omgevingskwaliteit

In het beeldregieplan is de ambitie gesteld om van de Vossepolder een wijk te maken met een eigen "Hillegomse" kwaliteit. Met deze kwaliteit moet Vossepolder zich onderscheiden van wonen in andere nieuwbouwwijken. Naast de kwaliteit in het plangebied zelf, heeft de omgeving ook een grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het wonen. Vossepolder ligt, zoals eerder al vermeld, aan de rand van de gemeente tegen de Haarlemmermeerpolder. Hier heeft de gemeente Haarlemmermeer een strategisch groenproject voorzien. Dit project omvat grootschalige groengebieden, recreatiegebieden en in bepaalde deelprojecten ook woondoeleinden.

De beeldkwaliteit van het woongebied is in het beeldregieplan geregeld. Hierin worden zowel voor de bebouwing als de openbare ruimte nadere richtlijnen opgesteld, teneinde de gewenste sfeer en identiteit van de wijk ook daadwerkelijk te realiseren. Het beeldregieplan is terug te vinden in bijlage 2 van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 13: Sfeerbeelden bebouwing Vossepolder

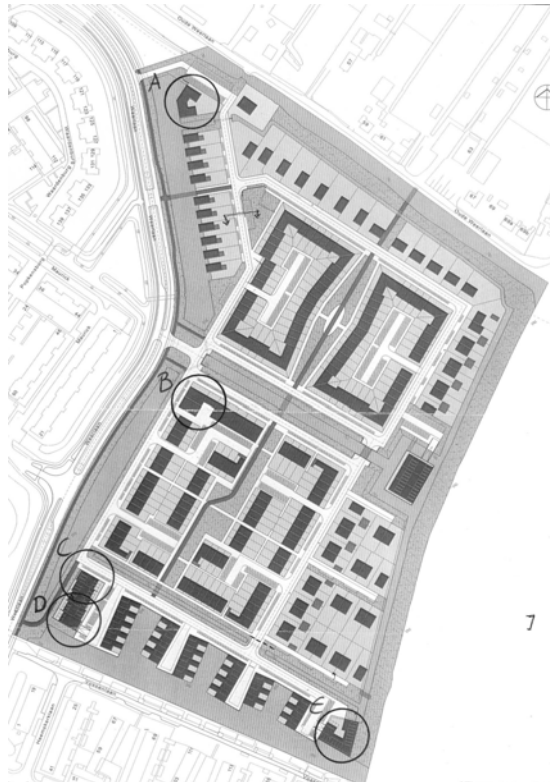


#### 4.8.1 Bezinning

In mei 2005 is er een studie verricht naar het effect van de bezinning met betrekking tot de geplande gestapelde bouw van Vossepolder in relatie tot de bestaande woningen in de aangrenzende wijken.

In deze paragraaf wordt per situatie een korte beschrijving gegeven voorzien van een schets.

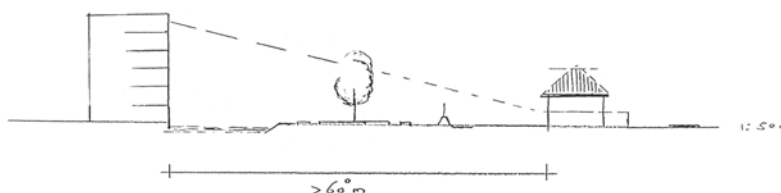
De situaties met gestapelde bouw, welke een relatie hebben met bestaande bebouwing in de omgeving, zijn op de overzichtkaart hiernaast weergegeven.



Afbeelding 14: Overzichtkaart doorsneden

##### *Situatie A*

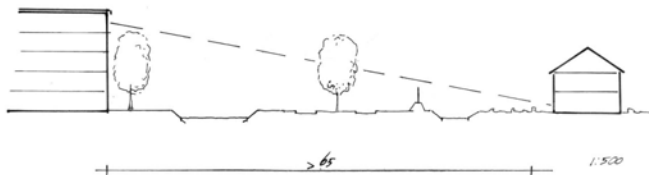
Het betreft het noordwestelijke appartementengebouw van 5 bouw- of woonlagen met centraal een 6<sup>e</sup> laag langs de Weerlaan. De bovenste woonlaag kan in de kap zijn gesitueerd, er is geen parkeerlaag boven maaiveld. In de voorgestelde situatie is de afstand tot de bestaande woningen 60 meter, waarbij in het profiel van de Weerlaan bomen zijn gesitueerd en er een geluidswal aanwezig is tussen de weg en de tuinen. Het gebouw heeft nauwelijks tot geen negatieve gevolgen voor de bezonningssituatie van bestaande, in de omgeving van het plangebied gelegen woningen.



Afbeelding 15: Profiel A

### Situatie B

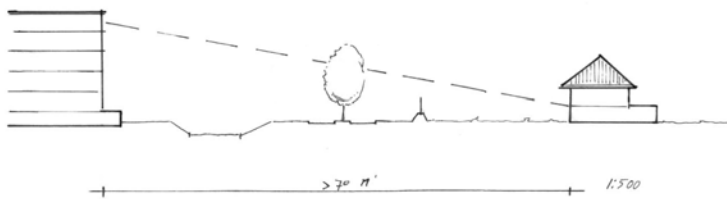
Het betreft het westelijke appartementengebouw van 5 bouwlagen (inclusief een eventuele woonlaag in de kap) langs de Weerlaan en de centrale laan in Vossepolder. In de voorgestelde situatie is de afstand tot de bestaande woningen 65 meter. Deze afstand is voldoende om de mate van inkijk te belemmeren. Daarnaast zal de boombeplanting naast de appartementen en de bomen langs de Weerlaan de inkijk grotendeels tegengaan. Het gebouw heeft nauwelijks tot geen negatieve gevolgen voor de bezonningsituatie van bestaande, in de omgeving van het plangebied gelegen woningen.



Afbeelding 16: Profiel B

### Situatie C

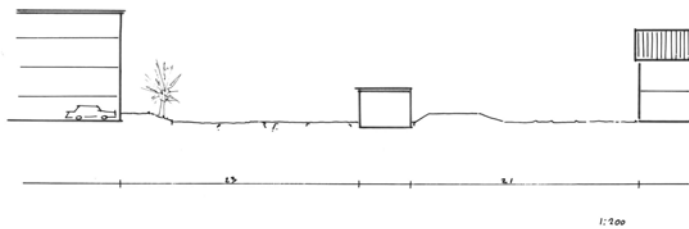
Het betreft de noordvleugel van het appartementengebouw langs de Weerlaan (5 woonlagen). Er zijn 5 woon- of bouwlagen op een nagenoeg bovengrondse parkeerlaag. Eén eventuele woonlaag in de kap telt mee bij het aantal bouwlagen. In de voorgestelde situatie is de afstand tot de bestaande woningen 70 meter. Deze afstand is voldoende om de mate van inkijk te belemmeren. Daarnaast zal de boombeplanting langs de Weerlaan de inkijk grotendeels tegengaan. Het gebouw heeft nauwelijks tot geen negatieve gevolgen voor de bezonningsituatie van bestaande, in de omgeving van het plangebied gelegen woningen.



Afbeelding 17: Profiel C

### Situatie D

Het betreft de zuidvleugel (3 woonlagen) op een nagenoeg bovengrondse parkeerlaag van het appartementengebouw op de hoek van de Weerlaan en de Vossevaart. In de voorgestelde situatie liggen de woonboten op circa 23 meter van de gevel van de appartementen. De onderste laag van het appartementengebouw betreft een parkeergarage. De woonlagen liggen hoger en kijken dus grotendeels over de woonboten heen. De terrassen van de appartementen komen niet aan de zijde van de woonboten te liggen. De openheid van het water zorgt ervoor dat en over en weer onbelemmerd zicht is. Daarnaast is er enige ruimte voor lage afschermende beplanting langs de kopgevel van het appartementengebouw.



Afbeelding 18: Profiel D

### Situatie E

Het betreft het zuidoostelijke appartementengebouw (4 woonlagen op een iets verdiepte parkeerlaag) op de hoek van de Ringvaart en de Vossevaart. In de voorgestelde situatie liggen de woonboten op minimaal 20 meter van de gevel van de appartementen. Ook hier is de onderste laag van het appartementengebouw een parkeergarage en liggen de woonlagen hoger en kijken dus grotendeels over de woonboten heen.



Afbeelding 19: Profiel E

## 5 Water

### 5.1 Inleiding

Sinds 14 februari 2001 is het verplicht een watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook het bestemmingsplan - een waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder moeten worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

In het kader van de watertoets zijn op 25 september 2003 de waterbeheerders geïnformeerd over het initiatief tot de nieuwbouwplannen in de Vosse- en Weerlanerpolder. Met het Hoogheemraadschap van Rijnland en het toenmalige Waterschap De Oude Rijnstromen is afgesproken dat in samenwerking met de waterbeheerders de waterparagraaf zal worden opgesteld, waarmee de watertoets vorm krijgt. Het voorliggende hoofdstuk bevat de waterparagraaf. Met het Hoogheemraadschap en het Waterschap is op 13 februari 2004 aanvullend overleg gevoerd. Tenslotte hebben de waterbeheerders in juli 2004 gereageerd op het toegezonden concept 'hoofdstuk 5 Water'. Vanaf 1 januari 2005 zijn het hoogheemraadschap Rijnland, de waterschappen Groot-Haarlemmermeer, De Oude Rijnstromen en Wilck en Wiericke gefuseerd tot het hoogheemraadschap Rijnland.

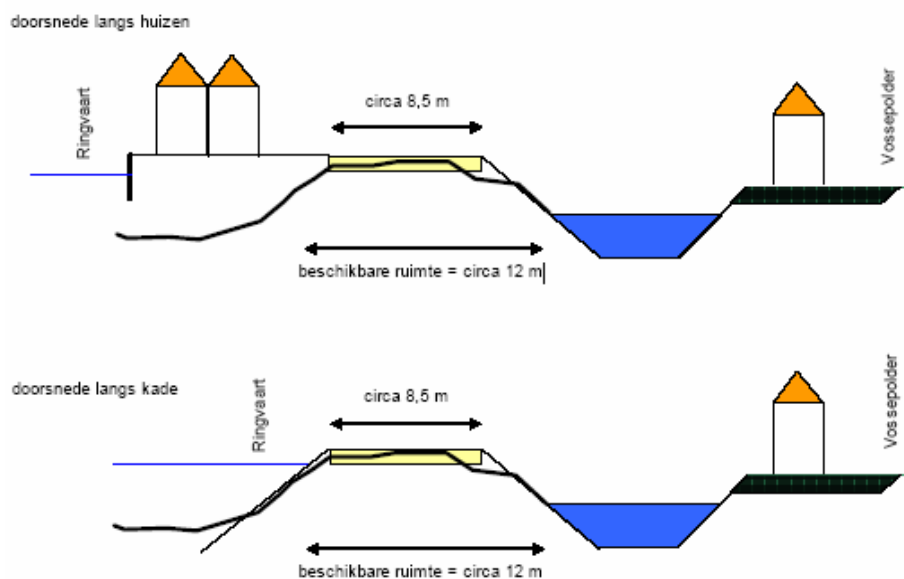
Op 27 juli 2005 en op 5 oktober 2005 heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap over specifieke inrichtingsaspecten van het plan. Op 12 januari 2006 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland een positief advies onder voorwaarden gegeven omtrent het wateraspect in het plan Vossepolder.

### 5.2 Waterkeringen

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn een drietal waterkeringen aanwezig, namelijk de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder, en de kades van de Vossevaart en Weerlanervaart. Op 16 juni 2004 is er telefonisch contact geweest tussen de heer H. Westra (afd. Openbare Werken gemeente Hillegom) en de heer A. Mulder (medewerker van het Waterschap de Oude Rijnstromen) over de toestand van de dijken in Hillegom. Tijdens dit contact bleek dat de dijken in augustus en september 2003 zijn geïnspecteerd. In 2004 zijn de dijken reeds geïnspecteerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Provincie Zuid-Holland. Uit de hiervoor genoemde, reeds gehouden inspecties is gebleken dat de dijken bij Hillegom veilig zijn (dus geen cat I of cat II dijken).

Ten aanzien van de waterkeringen zijn door de waterbeheerders randvoorwaarden gesteld, zoals de bebouwingsafstand tot de dijk, geen plaatsing van bomen of keten op de dijk, geen wegen op de dijk en geen kabels en leidingen in de dijk. In het bestemmingplan is hiertoe een zone aangegeven van 15,00 meter, gemeten vanaf de waterlijn van het boezemwater.

Langs de zuidrand van het plangebied zal de waterkering in noordelijke richting worden verlegd. Door Tauw zijn met betrekking tot het verleggen van de waterkering drie varianten van de waterkering aan de zuidzijde beschreven. Het hoogheemraadschap heeft de voorkeur voor variant drie; een nieuwe kering zonder gebruik te maken van damwandconstructies. Het betreft een natuurlijke waterkering 'verscholen' onder de doorgaande weg. De waterkering is vergelijkbaar met de huidige dijk langs de Ringvaart. Een nieuw aan te leggen weg vormt de nieuwe waterkering. De wooneilandjes en twee appartementengebouwen liggen achter de waterkering (in het boezemgebied) en verstevigen de kade. Ook hiertoe is een strook van 15 meter aangewezen als dubbelbestemming waterkering.



Afbeelding 20: Variant 3. Bron. Tauw, notitie Noo1-44331172NDI-nnc-Vo1-NL

Op dit moment bevindt zich alleen langs de Ringvaart een sloot voor de opvang van het kwelwater. In het bestemmingsplan worden aan de polderkant van de waterkeringen kwel sloten aangebracht. Alleen ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning van de manege is dit niet mogelijk. Mogelijk dat de aanwezigheid van de gasleiding aan de noordkant van het plangebied hierop nog invloed heeft. Nieuwe wetgeving omtrent vrije zones voor woningbouw langs gasleidingen, maakt het noodzakelijk de ligging van de gasleiding in het nieuwe profiel in Vossepolder nader te bekijken. Zodra de nieuwe zones bekend zijn wordt de ligging van de gasleiding in het noorden van het plangebied hieraan getoetst.

Indien sprake is van werken in en nabij de waterkering, dient te allen tijden ontheffing van de keur aangevraagd te worden bij het hoogheemraadschap Rijnland.

### 5.3 Grondwater

De grondwaterstroming vindt plaats in de richting van de Haarlemmermeerpolder, maar deze heeft geen directe invloed op het plangebied. Omgekeerd zal de planontwikkeling naar verwachting geen invloed hebben op de grondwaterstroming.

De grondwaterstand bevindt zich gemiddeld op een diepte van één meter beneden het maaiveld. De stijghoogte in het eerste watervoerend pakket is ongeveer NAP -3.00 meter, maximaal NAP -2,50 meter (op basis van de TNOP grondwaterkaart). De freatische grondwaterstand ligt op circa NAP - 1,80 meter, dit is hoger dan de stijghoogte en er is dus sprake van een neerwaartse beweging van het grondwater.

### 5.4 Watergangen

In het plangebied bevindt zich zowel polderwater als boezemwater. Het areaal polder binnen de bestemmingsplangrens is circa 83.000 m<sup>2</sup> groot. Hiervan is circa 10.500 m<sup>2</sup> water, hetgeen overeenkomt met ruim 12%.

Dit water bestaat uit een waterberging langs de Weerlaan, waar ook de (bestaande) duiker vanuit woonpark Treslong uitkomt, en voorts uit een singel en watergangen.

#### *Watercompensatie*

Het plangebied behoort tot 'nieuw stedelijk water' waar een waterkwantiteitsdoelstelling ligt voor het oppervlaktewater. Bij uitbreiding van het verhard oppervlak moet er compensatie plaatsvinden binnen het plangebied in de vorm van open waterberging. Deze doelstelling is gericht op een berging en buffering in het stedelijk gebied met een indicatie van 15% van de toename van de verharding.

Het plangebied bevat een gebied waar op dit moment een manegebedrijf is gesitueerd. Het bestemmingsplan gaat uit van een volledige realisatie van het woningbouwplan, waarbij voor de manege te zijner tijd een alternatieve locatie wordt gevonden. Voor de berekening van de watercompensatie is een optie aanwezig indien het manegeterrein behouden blijft.

Toename van de verharding in het **poldergebied inclusief manege** bedraagt:

- Verharding nieuw 39.400 m<sup>2</sup>
- Verharding bestaand: 6.840 m<sup>2</sup>
- Toename verharding: 32.560 m<sup>2</sup> x 15% = 4890 m<sup>2</sup>
- Bestaand polderwater: 5370 m<sup>2</sup>
- Benodigd totaal polderwater: 10.266 m<sup>2</sup>
- Aanwezig polderwater: 10.628 m<sup>2</sup>



Van het manegeterrein zal 1771 m<sup>2</sup> wateroppervlak moeten worden gerealiseerd om bij te dragen aan de totale wateropgave en het gewenste verkavelingsplan. Ook indien pas op termijn van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt wordt voldaan aan de doelstelling van 15% van de toename van de verharding binnen het poldergebied. De hoeveelheid water in het gebied wijzigingsbevoegdheid dient 19% van het oppervlak (9371 m<sup>2</sup>) te bedragen.

Het manegeterrein beslaat 9371 m<sup>2</sup>. Indien de manege behouden blijft dient er in het plangebied (exclusief manege) nog eens 1943 m<sup>2</sup> water te worden gecompenseerd. Hiermee wordt voldaan aan de dan te realiseren hoeveelheid water van 10.800 m<sup>2</sup>. Het water zal aangelegd worden binnen de hindercontour (50 m) van de manege. Binnen deze contour mag geen bebouwing plaatsvinden, water of openbaar groen mag hier wel gerealiseerd worden.

De berekening is op pagina 55 in kaartbeeld toegevoegd.

#### **5.4.1 Watergangen**

Hoofdwatgangen hebben een beschermingszone van 5.00 meter. Bij overige watgangen is dit 2.00 meter.

#### **5.4.2 Boezem**

Het plangebied is gelegen in nieuw stedelijk gebied, dat deel uit maakt van het boezemgebied van Rijnland. Delen van de Vossevaart, Weerlanervaart en Ringvaart vallen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Vossepolder. Het oppervlak boezemwater dat binnen de plangrenzen valt bedraagt gezamenlijk circa 5430 m<sup>2</sup>. Dit oppervlak wordt door de realisatie van het plan uitgebreid.

Het vastgestelde waterpeil in het boezemgebied is NAP -0,60 m. De vloerpeilen van de woningen in de polder komen te liggen op circa NAP – 0,50 meter, dus circa 10 centimeter boven het peil in de Ringvaart. Buiten de boezemkade gelegen woningen krijgen een vloerpeil van 0,00 NAP.

Het plangebied speelt eveneens een rol in de waterbergingsopgave in het boezemgebied. Bij brief van 7 juli 2005 geeft het Hoogheemraadschap aan akkoord te gaan met het voorstel ten aanzien van de compensatie voor toename van verhard oppervlak als gevolg van plannen voor bedrijventerrein Hillegom-Zuid-zuid. Extra te realiseren boezemwater in Vossepolder wordt toegerekend aan Hillegom-Zuid-zuid. De toename van het oppervlak boezemwater bedraagt 4300 m<sup>2</sup>.

De aanleg van de woonwijk Vossepolder zal weinig tot geen invloed hebben op de waterkwaliteit in het boezemwater.

### 5.4.3 Polder

Het overige water in het plangebied is polderwater. In het plangebied is in de huidige situatie 5376 m<sup>2</sup> oppervlaktewater aanwezig. Het poldergebied heeft een zomer- en winterpeil van NAP – 1,80 meter.

De huidige maaiveldhoogte is niet gemeten, maar bedraagt naar schatting NAP – 1,40 meter. In Vossepolder wordt uitgegaan van een gemiddelde maaiveldhoogte van NAP – 0,80 meter in het openbaar gebied. Dit getal is gebaseerd op eenzelfde peil van woonpark Treslong (puthoogte – 0,80). De vloerpeilen van de woningen komen te liggen op circa NAP – 0,50 meter.

Het plangebied vormt op dit moment nog een gezamenlijke polder met woonpark Treslong en de ten noorden van de Weerlanervaart gelegen poldereenheid. In het overleg met de waterbeheerders is aangegeven dat er incidenteel sprake is van wateroverlast in woonpark Treslong als gevolg van een te kleine capaciteit van de duiker onder de Weerlanervaart. Om dit probleem op te lossen zal er een scheiding worden aangebracht in de poldereenheden. Door een nieuw gemaal ter plaatse van de Ringdijk dan wel ter plaatse van de manege zullen woonpark Treslong en Vossepolder samen één polder vormen.

Het bestemmingsplan maakt de aanleg van een gemaal mogelijk door in de bestemming groendoeleinden op twee plaatsen de aanduiding 'gemaal' op te nemen.

### 5.5 Waterkwaliteit

Binnen het plangebied Vossepolder heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland geen meetpunt voor waterkwaliteit. De huidige waterkwaliteit kan omschreven worden als voedselrijk, dat wil zeggen dat een hoog gehalte aan stikstof en fosfor in het water aanwezig is. Voor de toekomstige waterkwaliteit in de polder (en in de boezem) is een algemeen beeld te schetsen. De waterkwaliteit hangt samen met het peilregime wat gevoerd zal worden. Het is wellicht mogelijk een flexibel peilbeheer in te stellen om zodoende de inlaat van boezemwater te beperken.

Er zijn enkele aspecten waar in het plangebied rekening mee gehouden kan worden ten gunste van de waterkwaliteit. Uit het ecologisch onderzoek is namelijk gebleken dat er in het plangebied indicaties zijn voor kwel. Wanneer deze kwel van voldoende kwaliteit is, kan het de waterkwaliteit in de woonwijk ten goede komen.

Natuurvriendelijke oevers hebben ook een gunstig effect op de waterkwaliteit. Het Hoogheemraadschap van Rijnland streeft ernaar dat minimaal 50% van de oevers natuurvriendelijk wordt ingericht.

Om de huidige waterkwaliteit in de toekomst te garanderen of zelfs nog te verbeteren zijn in het bestemmingsplan een aantal maatregelen voorgeschreven ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte en de watergangen. Deze worden in het navolgende behandeld.

### **5.5.1 Ontwikkelingen aan de waterkant**

Op de waterkanten zijn beschermingszones van toepassing in de vorm van keurzones, welke zijn vastgesteld door de waterbeheerders. In het geval van het indienen van een bouwaanvraag of beroering van de grond in deze keurzone, zal de eigenaar of bewoner van het perceel een ontheffing moeten aanvragen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente. Voor soortgelijke gevallen in de keurzone van de vaarten zal de ontheffing moeten worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente.

### **5.5.2 Doorstroming**

Ten behoeve van een goede waterkwaliteit worden doodlopende watergangen in het oppervlaktewater zo veel mogelijk vermeden. Daarbij verkrijgen de watergangen een voldoende breedte, variërend van minimaal 3,00 meter tot maximaal 8,00 meter. De watergangen hebben een diepte van minimaal 1,00 meter met lokaal diepten van circa 1,50 meter.

### **5.5.3 Bruggen, duikers, steigers**

Uit het oogpunt van doorstroming wordt voor de centrale singel (de verbinding tussen de Weerlaan en de Ringvaart) gekozen voor twee bruggen om de kruising van de watergang met de wegen gestalte te geven. Voor het overige gebeurt dit in de vorm van voldoende gedimensioneerde en in lengte tot maximaal 15,00 meter beperkte duikers.

Met het oog op het beheer van de waterkwaliteit en de doorstroming in de watergangen, stelt de gemeente zich terughoudend op bij de aanleg van steigers in het water. In het planproces is daartoe reeds een principiële keuze gemaakt door slechts in zeer beperkte mate watergangen te laten aansluiten op achtertuinten.

In die gevallen waar wel steigers aansluitend op tuinen of woningen mogelijk zijn, zullen die met de nieuwbouwwoningen mee worden ontworpen. Hiervoor zal een ontheffing dienen te worden aangevraagd bij de gemeente en de verantwoordelijke waterbeheerder.

## **5.6 Riool- en baggerbeheer**

Het beheer en met name het riool- en baggerbeheer, heeft een belangrijke invloed op de waterkwaliteit binnen het plangebied. De riolering in Vossepolder zal komen te bestaan uit een verbeterd gescheiden stelsel te funderen op een paalfundering. Dit stelsel vangt apart het regenwater op, wat rechtstreeks naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Het regenwater van woningen en tuinen zal direct in het oppervlaktewater worden opgevangen. De waterbeheerder is van mening dat ook de verharding in het openbaar gebied (trottoir, parkeerplaatsen en straten met een verkeersintensiteit tot 500 mvt/etmaal) eveneens op het oppervlaktewater kunnen afstromen.

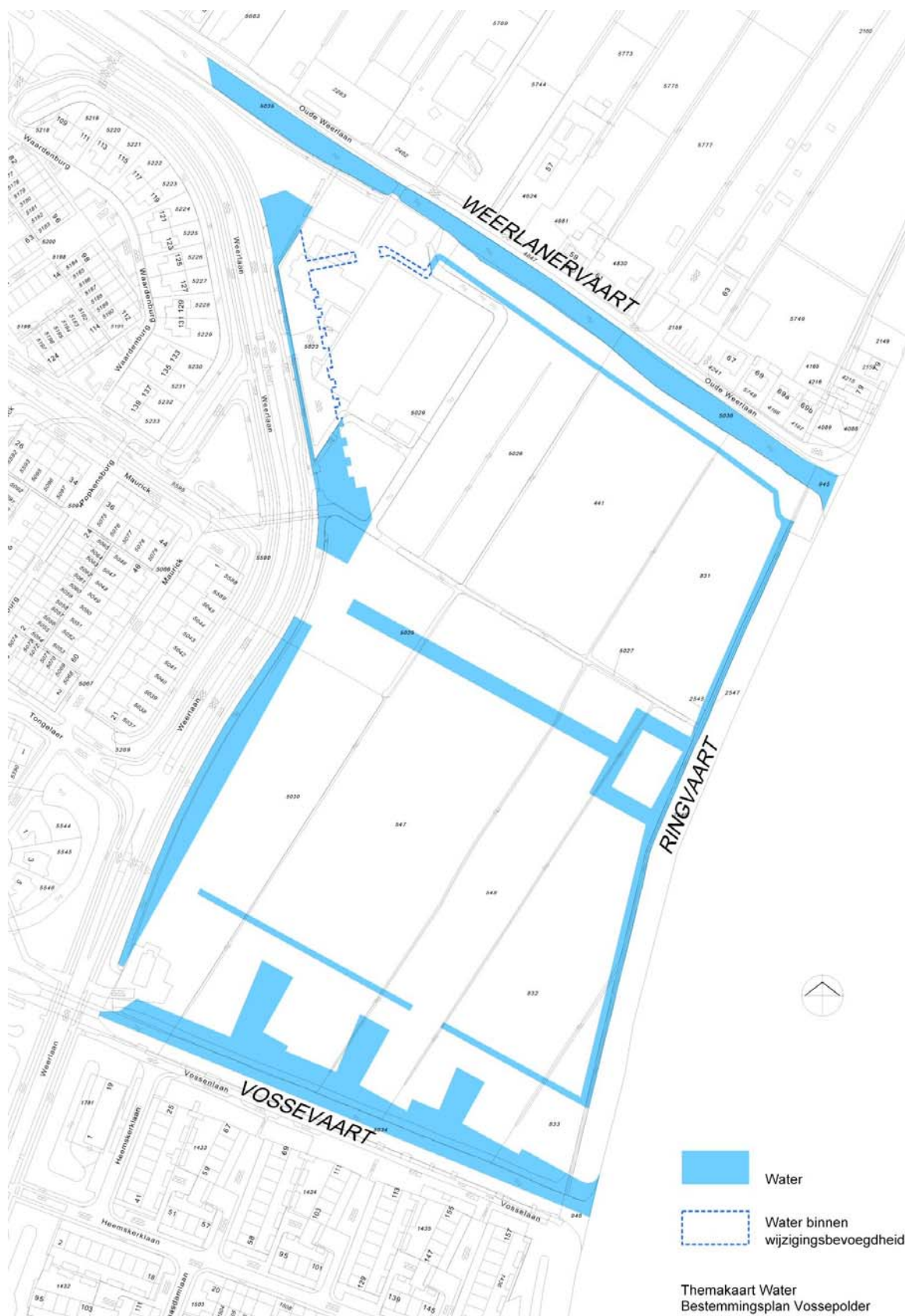
Dit systeem stelt randvoorwaarden aan de materialisering van woningen en openbaar gebied. De daken en goten van woningen mogen niet bestaan uit uitlogende materialen. Onder alle openbare wegen ligt riolering (terreinwater en vuilwater).

Vlak ten zuiden van het plangebied is de afvalwatertransportleiding richting Zwaanshoek gelegen. De leiding is bij de gemeente bekend en heeft geen gevolgen voor het plan.

### **5.7 Bestemmingen**

In de voorschriften en op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Vossepolder komen de aspecten van water op de volgende manier terug:

<u>Bestemmingen:</u>	Water, bestemd voor waterberging en oevers;
	Waterkering (dubbelbestemming), primair bestemd voor waterkering, de overige functies waarop deze dubbelbestemming is gesitueerd zijn secundair;
	Groendoeleinden, bestemd voor onder meer groen, water en oevers;
	Manege, bestemd voor manegedoeleinden, tevens aangeduid als gebied waar een wijzigingsbevoegdheid geldt;
	Ondergrondse gasleiding;
	Uit te werken woongebied, bestemd voor onder meer woningen, tuinen, goten etc.
<u>Aanduidingen:</u>	Gemaal



Afbeelding 21: Water in plangebied

## 6 Woningbouwprogramma

### 6.1 Inleiding

Het plangebied Vossepolder heeft inclusief het oppervlak van de manege een bruto oppervlak van circa 9,50 ha. De gemeente heeft de wens uitgesproken van een hoge woningdichtheid, waarbij rekening gehouden moet worden met het dorpse karakter van de gemeente Hillegom. Daarbij betekent de ligging van Vossepolder aan de rand van het stedelijk gebied, dat een goede ruimtelijke overgang is vereist naar het aanliggend landelijk gebied.

In de beschrijving van het stedenbouwkundig plan is aangegeven dat gestreefd wordt naar een goede ruimtelijke kwaliteit en inrichting van het plangebied. De hoeveelheid woningen en de gekozen planopzet zorgen voor een evenwichtige verhouding tussen het ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied heeft een bruto woningdichtheid van circa 34 woningen per hectare.

### 6.2 Programma woningbouw

De gemeenteraad van Hillegom heeft in het raadsprogramma 2002-2006 bepaald dat uitbreiding plaats dient te vinden om aan de grote woningvraag in de gemeente te voldoen. Vossepolder is hiervoor de aangewezen locatie, wat ondersteund wordt vanuit de provincie door middel van de aanwijzing als uitbreidingslocatie in het Streekplan van Zuid-Holland West.

Het aantal woningen voor Vossepolder is voortgekomen uit de vraag van de gemeente om circa 35 woningen per hectare in te delen. Hierbij is een ondergrens aangehouden van 30 woningen per ha en een bovengrens van circa 40 woningen per ha. Tevens zal in het plan een hoger dan gemiddeld percentage aan gestapelde bouw voorkomen teneinde de kwaliteit van de openbare ruimte te behouden.

Het plangebied is, met uitzondering van de manege, in eigendom bij de gemeente. De gemeente kan zodoende de exploitatie onder eigen beheer uitvoeren. Met het woningbouwprogramma wordt in Vossepolder gekozen voor een programma dat voor meer dan de helft bestaat uit de 'goedkopere' woningen (sociale huurwoningen en koopwoningen tot € 200.000,-). Hiermee richt de gemeente zich voor een belangrijk deel op die doelgroep die het op dit moment moeilijk heeft op de woningmarkt: starters, huishoudens die nu in een huurwoning wonen en jonge gezinnen. In Hillegom betreft de laatste groep 35% van alle huishoudens.



---

Het programma is opgebouwd uit 33 % huurwoningen en maximaal 67% koopwoningen:

Huurwoningen

- 14% goedkope sociale huurwoningen
- 10% middeldure sociale huurwoningen
- 9% dure huurwoningen

Koopwoningen

- 26% betaalbare koopwoningen
- 18% middeldure koopwoningen
- 23% dure koopwoningen

In het woningbouwprogramma is 30% gestapeld en 70% laagbouw opgenomen. De verschillende type laagbouw woningen die voorkomen in het plan zijn:

- Rijwoningen (45%);
- Geschakelde woningen (13%);
- 2-onder-1-kap woning (9%);
- vrijstaande woningen (3%).

In Vossepolder zijn geen voorzieningen opgenomen, vanwege de goede bereikbaarheid van de voorzieningen in de nabije omgeving. Deze voorzieningen zijn op fietsafstand goed te bereiken.

## 7 Economische uitvoerbaarheid

### 7.1 Grondexploitatie

Naast de overige genoemde onderzoeken, is er ook onderzoek gedaan naar de financieel-economische uitvoerbaarheid. Daartoe is de nota 'Grondexploitatie Vossepolder Hillegom' opgesteld. Deze notitie is in verband met financiële belangen van de gemeente vertrouwelijk en ligt daarom op de gebruikelijke wijze voor de raadsleden ter inzage. In hoofdlijnen volgt hier een samenvatting van de notitie.

Allereerst is het plangebied benoemd. Uit de berekening blijkt dat het plangebied circa 9,5 hectare omvat. Hiervan krijgt ruim 1,5 hectare de bestemming water en 1,2 hectare de bestemming groen. De overige hectares hebben betrekking op de functies wonen en verharding.

#### 7.1.2 Kosten

Aan de kostenkant is rekening gehouden met de reeds aangekochte agrarische gronden (en de daarbij behorende kosten) en een deel nog te verwerven gronden.

De andere twee grote posten zijn de kosten voor het bouwrijp maken en het woonrijp maken van het gebied. Dit betreft kosten voor onder meer de aanleg van riolering, drainage, groen, water, verharding en kunstwerken.

In de berekening zijn tevens kosten opgenomen voor de aanleg van de Weerlaan (conform de Kadernota), de aansluiting tussen de Weerlaan en het nieuwe woongebied en de verlegging van de dijk in verband met de waterwoningen.

Tot slot is rekening gehouden met enkele bijkomende kosten (zoals kosten voor voorbereiding en toezicht, kosten voor archeologische onderzoek, rentekosten etc.).

#### 7.1.3 Opbrengsten

De opbrengsten worden volledig bepaald door de uitgifte van de gronden voor woningbouw.

#### 7.1.4 Resultaat

De eindconclusie van de financiële verkenning is, dat de exploitatie naar de thans bestaande inzichten positief is.

## 8 Maatschappelijke haalbaarheid

### 8.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 31 maart 2005 gedurende vier werken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van Hillegom.

Naar aanleiding van de bekendmaking zijn 46 schriftelijke reacties ingediend. Op 18 april 2005 is een inspraakavond gehouden. Van deze hoorzitting is verslag gemaakt die als bijlage in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp bestemmingsplan voor overleg aangeboden aan een aantal direct betrokken overheidsinstanties en andere belanghebbenden. Acht instanties hebben gereageerd op het plan.

In deze paragraaf wordt gemotiveerd ingegaan op de reacties en wordt ten aanzien hiervan een standpunt ingenomen dat bepalend is voor de inhoud van het bestemmingplan. Het bestemmingsplan en of de plankaart zijn naar aanleiding van het overleg en de reacties waar nodig aangepast.

### 8.2 Overleg ex artikel 10 BRO 1985 en commentaar

#### Provincie Zuid Holland

1. Gezien de recente ontwikkelingen omtrent de luchtkwaliteit dient de paragraaf over luchtkwaliteit aangevuld te worden. Uit recente jurisprudentie blijkt namelijk dat ruimtelijke plannen niet mogen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan Vossepolder maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk zodat in het bestemmingsplan nadere informatie opgenomen moet worden. Indien sprake is van verslechtering en overschrijding moet gemotiveerd worden waarom dit acceptabel is en welke maatregelen getroffen worden om de luchtkwaliteit te verbeteren. De provincie wijst op de plannen van aanpak van het Rijk, de provincie en de gemeente.

#### Commentaar ad 1.

De paragraaf luchtkwaliteit zal worden aangepast en aangevuld overeenkomstig recente jurisprudentie over luchtkwaliteit. Inmiddels is door Cauberg-Huygen Raadgevende ingenieurs een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. De conclusies hieruit zullen in het Ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.

2. De in het plangebied gelegen manege is een volgens de VNG bedrijvenlijst categorie 3 inrichting. Er dient een afstand van 50 meter aangehouden te worden tot gevoelige bestemmingen zoals woningen. De provincie merkt op dat de woonbestemming (WU) binnen de afstand van 50 meter valt. Het plan dient aangepast te worden in overeenstemming met deze milieuzonering.

#### Commentaar ad 2.

De gemeente gaat er in de planvorming van uit dat de manege wordt verplaatst naar een locatie buiten het plangebied. Het plangebied dat binnen de 50 meter contour valt, beslaat in de fasering de laatste bouwfase. De uitplaatsing zal dan

daadwerkelijk gestalte hebben gekregen. De uitvoering van het gebied binnen de 50 meter contour zal plaatsvinden nadat de wijzigingsbevoegdheid voor het manegeterrein is toegepast. De 50 meter contour zal voor de duidelijkheid op de plankaart worden ingetekend.

3. Het aspect water acht de provincie nog onvoldoende. Er is in het plan niet aannemelijk gemaakt dat de dubbelbestemming van de boezemkade aan de zuidzijde van het plangebied met de bestemming "woongebied" verenigbaar is met een primaire bestemming "waterkering".

Commentaar ad 3.

De paragraaf water zal na het inwinnen van advies bij de waterbeheerder worden aangepast en aangevuld overeenkomstig de opmerkingen van de waterbeheerder. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 27 juli 2005 ten kantore van het Hoogheemraadschap Rijnland.

Op 30 november 2005 heeft het Hoogheemraadschap Rijnland een positief advies gegeven over het wateraspect in het plan Vossepolder.

**Ministerie van Verkeer en Waterstaat**

Rijkswaterstaat, *Rijkswaterstaat Zuid-Holland*

Het hoofd van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat ziet geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

**Kamer van Koophandel, *Omgeving Rijnland***

De Kamer van Koophandel en Fabrieken ziet geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

**Gasunie, *Operations Tracé- en Databeheer West***

1. De Gasunie merkt op dat de in het plangebied gelegen gastransportleiding een doorsnede heeft van 12 inch. In het plan staat aangegeven dat het 41 cm betreft, echter moet dit een diameter zijn van 30,48 cm.

Commentaar ad 1.

De in paragraaf 3.3.4 beschreven diameter van 41 cm zal worden aangepast in 30,48 cm.

2. In dezelfde paragraaf wordt gesproken over een bebouwingsafstand van 12 meter. De circulaire van VROM schrijft echter een bebouwingsafstand van 14 meter voor. Er wordt opgemerkt dat het ministerie van VROM momenteel bezig is een nieuwe regeling te treffen omtrent externe veiligheid rondom aardgasleidingen. De gemeente wordt verzocht contact op te nemen met het RIVM teneinde de maximale afstanden op te vragen.

Commentaar ad 2.

Bij brief van 5 november 2004 (TOGW 04.B.3168) is door de Gasunie de afstandmaat van 12 meter genoemd. Bij e-mail van 4 november 2004 is door Tracébeheer en grondzaken Operations West een minimale bebouwingsafstand van 14 meter aangegeven. Deze is in het verkavelingsplan dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt aangehouden. In de tekst en op de plankaart zal de juiste maat worden opgenomen. Er heeft contact plaatsgevonden met het RIVM. Dit contact heeft niet geleid tot het aanpassen van de afstandsmaat. Het is nog niet duidelijk wanneer de nieuwe normen en procedures worden vastgesteld.

3. Artikel 10 "Ondergrondse leidingen", lid 3 regelt de vergunningplicht wanneer er dieper dan 0,3 meter graafwerkzaamheden plaatsvinden. De Gasunie vindt deze regeling onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding. Dit vanwege een niet overal gelijke diepteligging van de leiding en de invloed van de werkzaamheden op de ligging. Er bestaat hiermee ook de

kans dat ten onrechte de indruk gewekt wordt dat een KLIC melding niet (meer) noodzakelijk is. Aangegeven wordt dat er ten allen tijde een KLIC melding plaats dient te vinden.

Commentaar ad 3.

Er wordt in de voorschriften een aanlegvergunning opgenomen voor grondwerkzaamheden. Tevens zal de exacte ligging van de leiding worden onderzocht.

4. Vanwege de ligging van de leiding in een gebied waar een calamiteitenontsluiting is voorzien wordt verzocht overleg te plegen met betrekking tot mogelijke consequenties en eventueel te treffen maatregelen.

Commentaar ad 4.

Aangaande dit punt zal overleg worden gevoerd.

### **Hoogheemraadschap Rijnland**

1. Het Hoogheemraadschap Rijnland geeft aan dat een definitief wateradvies volgt in het ontwerpstadium. Er wordt nader ingegaan op hoofdstuk 5 'Water'. Er dient onderscheid te worden gemaakt in het boezem- en het poldergebied. Hierop dient het beleid van Rijnland inzichtelijk te worden gemaakt. Het gaat om de hoeveelheid verharding en open water in de huidige en toekomstige situatie. Er moet aangegeven worden waar de compensatie plaatsvindt, in boezem- of poldergebied.

Commentaar ad. 1

In de toelichting zal inzichtelijk worden gemaakt wat de hoeveelheid verharding en open water is in de huidige en de toekomstige situatie, inclusief de maximaal mogelijke toename aan verharding in het uitwerkingsgebied en het wijzigingsbevoegdheidsgebied.

2. In de berekening van de compensatie van het nieuwe woongebied dient 2000 m<sup>2</sup> voor het bedrijventerrein Hillegom zuid-zuid meegenomen te worden.

Commentaar ad.2

Bij brief (OW/HW/5872) is door de gemeente Hillegom aan het Hoogheemraadschap verzocht akkoord te gaan met een voorstel ten aanzien van de compensatie voor toename van verhard oppervlak als gevolg van plannen voor bedrijventerrein Hillegom-Zuid-zuid. Extra te realiseren boezemwater in Vossepolder wordt toegerekend aan Hillegom-Zuid-zuid.

3. Rijnland heeft nieuwe regels m.b.t. de waterkeringen. Volgens dit nieuwe beleid mag er niet gebouwd worden op de waterkering. Na overleg is ervoor gekozen een uitzondering te maken en binnen de mogelijkheden een technisch alternatief uit te werken dat voldoet aan de (nieuwe) eisen van de waterbeheerder. In dit overleg is tevens het verleggen van de boezemkade aan de orde gekomen.

Commentaar ad.3

De dubbelbestemming waterkering zal worden ingetekend op de plankaart en bestemd conform het overleg d.d. 27 juli 2005, namelijk op de weg en van daaruit naar de bestaande waterkering aan de oostkant van het plangebied.

4. Met betrekking tot het opnemen van het gemaal op de plankaart spreekt het Hoogheemraadschap de voorkeur uit over een brugverbinding vanaf de ten noorden van het 'eiland' gelegen weg. Verzocht wordt de eerder besproken locatie ter plekke van de manege mogelijk te maken in het bestemmingsplan. Een definitieve locatie kan in een later stadium bepaald worden.

Commentaar ad.4

De gewenste brugverbinding behoort in de bestemmingen tot de mogelijkheden. De locatie van het gemaal zal eveneens ter plaatse van de manege mogelijk worden gemaakt middels een tweede aanduiding.

- 5 De duikers bij de hoofdentree van het plangebied zijn volgens het beleid van het Hoogheemraadschap te lang. Voorstel is in een overleg de entree nader te bekijken om tot een betere waterhuishoudkundige situatie te komen.

Commentaar ad.5

Er zal een passend alternatief worden onderzocht en opgenomen in het verkavelingsplan, dan wel het inrichtingsplan.

6. Op de plankaart zijn binnen enkele WU vlekken bestaande waterlopen opgenomen. Dit water is in eigendom en onderhoud bij Rijnland, de juridische en financiële overdracht heeft nog niet plaatsgevonden.

Commentaar ad.6

Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

7. In een nader overleg dient de bereikbaarheid van de oevers aan bod te komen. Met name aan de westkant zal, gezien de breedte van de watergangen, het onderhoud met een maaiboot plaats moeten vinden. Hiertoe dienen voldoende en goed bereikbare inlegplaatsen te worden aangelegd.

Commentaar ad.7

Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. In het inrichtingsplan openbare ruimte zal hier aandacht aan worden besteed.

8. In artikel 8 (water) van de voorschriften ontbreekt een passage over de dubbelbestemming waterkering, hoewel deze dubbelbestemming wel op de plankaart ingetekend is.

Commentaar ad.8

Artikel 8 van de voorschriften zal op dit punt worden aangepast.

9. In artikel 9 (waterkeringen) van de voorschriften is een aanlegvergunning opgenomen. Gezien te allen tijde bij werken in en nabij de waterkering ontheffing van de keur aangevraagd dient te worden, leidt dit artikel tot een dubbele regelgeving. De aanlegvergunning dient uit de voorschriften te worden gehaald. In de toelichting (5.2 Waterkeringen) dient te worden vermeld dat te allen tijde bij werken in en nabij de waterkering ontheffing van de keur aangevraagd dient te worden.

Commentaar ad.9

Artikel 9 van de voorschriften zal op dit punt worden aangepast. In de toelichting onder 5.2 Waterkeringen, wordt melding gemaakt dat te allen tijde bij werken in en nabij de waterkering ontheffing van de keur aangevraagd dient te worden.

10. De in artikel 13 genoemde wijzigingsbevoegdheid is niet als aanduiding op de plankaart zichtbaar.

Commentaar ad.10

De plankaart zal op dit punt worden aangepast.



11. In artikel 12 en 13 van de voorschriften dient een passage te worden opgenomen dat bij toepassing hiervan de waterbeheerder moet worden geraadpleegd.

Commentaar ad.11

Artikel 12 en artikel 13 worden op dit punt aangepast.

12. Bij de brief van 17 augustus 2005 staat een afvalwatertransportleiding aangegeven. Tevens wijst het Hoogheemraadschap er op dat de in de toelichting genoemde Nota Planbeoordeling van de provincie Zuid-Holland inmiddels is vervangen door de Nota Regels voor Ruimte.

Commentaar ad.12

Vlak ten zuiden van het plangebied is de afvalwatertransportleiding richting Zwaanshoek gelegen. De leiding is bij de gemeente bekend en heeft geen gevolgen voor het plan.

In de toelichting is de wijziging van Nota Planbeoordeling van de provincie Zuid-Holland inmiddels vervangen door de Nota Regels voor Ruimte.

### **KPN**

KPN heeft bij brief van 10 mei 2005 aangegeven dat het bestemmingsplan geen consequenties heeft voor haar kabelnet.

### **Ministerie van Economische Zaken**

Het ministerie heeft bij brief van 15 april 2005 aangegeven dat indien het plan aanleiding geeft tot reactie daarop terug zal worden gekomen. De gemeente heeft geen verdere reactie ontvangen zodat er van uit wordt gegaan dat er geen aanleiding is geweest tot reactie van de kant van het ministerie.

### **Holland Rijnland**

#### **Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland**

1. Holland Rijnland merkt op dat het Samenwerkingsorgaan Duin-en Bollenstreek per 1 oktober 2004 opgegaan is in het Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland. De Programma van Afspraken, die door regiogemeenten zijn ondertekend, dient opgenomen te worden in het ontwerpbestemmingsplan.

Commentaar ad.1

In de toelichting zal naar dit programma worden verwezen.

2. Holland Rijnland vraagt bijzondere aandacht te besteden aan de doelstelling voor het regionaal (en provinciaal) kader ten aanzien van het woningaantal. De doelstelling van migratiesaldo = 0, hoeft niet per definitie te gelden voor elke afzonderlijke gemeente, maar voor de regio als geheel.

Commentaar ad.2

Deze zinsnede zal in de toelichting worden opgenomen.

3. Holland Rijnland vraagt bijzondere aandacht te besteden aan de doelstelling voor het regionaal (en provinciaal) kader ten aanzien van de differentiatie van de genoemde locatie. Met betrekking tot het aandeel sociale woningbouw verzoekt Holland Rijnland of de differentiatie van 23,6% sociale woningen, in overeenstemming is te brengen met de provinciale en regionale uitgangspunten van 30%.

Commentaar ad. 3

In het plan wordt naast 23% sociale huur ook 88 (26%) koopwoningen tussen €150.000,- en €200.000,- gerealiseerd. De 88 koopwoningen vallen binnen de Bollenstreek geldende normen voor de sociale sector. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde regionale uitgangspunten.

**Dorp Stad en Land**

1. Het betreft een globaal bestemmingsplan, het beeldregieplan is derhalve erg bepalend met betrekking tot de bebouwingmogelijkheden. De overgang tussen hoofdbebouwing en op-, aan- en bijgebouwen is niet exact (op tekening) bepaald.

Commentaar ad 1.

Het verkavelingsplan is leidend voor de verdere uitwerking. Daarin zijn de massaverhoudingen meer specifiek aangegeven.

2. Gebouwen geen gebouw zijnde (3m), kunnen ook erfafscheidingen zijn. Indien men hier geen erfafscheidingen bedoelt dan is het betere deze uit te sluiten.

Commentaar ad 2.

Dit zal worden aangepast.

3. De erfafscheidingen aan de zijde van de Ringvaart zijn afhankelijk van de ambitie van de bewoners. Een en ander kan leiden tot een rommelig beeld aan de buitenrand. Het aangrenzende gebied valt niet onder openbaar toegankelijk groen door de wateraanduiding op de bestemmingsplankaart.

Commentaar ad 3.

Het beeldregieplan zal op dit punt worden aangescherpt. Aan de architecten / ontwikkelaars zal worden meegegeven voorstellen te doen voor de oeverbehandeling om een eenduidig beeld te verkrijgen. Het aangrenzend gebied is inderdaad water.

4. Het plan kent veel oevers en kadebeschoeiing. Hoe wil men omgaan met de aankleding van de waterkanten?

Commentaar ad 4.

De oevers en kadebeschoeiing worden uitgewerkt in het inrichtingsplan openbare ruimte.

5. Een aantal zones kennen bouwhoogtes met halve bouwlagen. Ervaring leert dat hierdoor een dakkapel op de verdieping wordt uitgesloten. Dit verdient afhankelijk van het woningtype en de woninggrootte aandacht.

Commentaar ad 5.

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

6. Het plan is gefaseerd. Welke criteria zijn van toepassing voor het manegeterrein.

Commentaar ad 6.

De regels en randvoorwaarden voor het manegeterrein zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

7. Volgt er een herziening na de realisatie van de eerste fase of wordt de herziening nu al tegelijk vastgesteld? Het bestemmingsplan is gebaseerd op fase 1 (met manege).

Commentaar ad 7.

Het bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied, inclusief het manegeterrein. De uitwerkingsplannen zullen gefaseerd worden opgesteld.

8. Er wordt gesproken over voorzieningen (speelvoorzieningen, afvalcontainers, milieupark, etc.), maar waar komen ze? Nu is er niets op tekening vermeld.

Commentaar ad 8.

De genoemde voorzieningen worden uitgewerkt in het inrichtingsplan openbare ruimte.

9. Er is gekozen voor aanbouwen en bijgebouwen met een kap. Wanneer er tijdens de bouw al aan- of aangebouwde bijgebouwen worden gerealiseerd kan er vanuit de oorspronkelijke achtergevel vergunningvrij worden bijgebouwd (plat afgedekt met een hoogte van 25 centimeter boven de eerste verdiepingsvloer). Dit kan leiden tot een ongewenste cumulatie en afmetingen van de aanbouw.

Commentaar ad 9.

Een en ander zal worden aangescherpt in de voorschriften.

10. De woningen in de bebouwingszone aan de zijde van de Vosselaan lijken in de uitwerking al verder te zijn. Of zijn de bebouwingskaders allen maar indicatief.

Commentaar ad 10.

Er is op dit moment geen sprake van verder uitgewerkte woningen. Bebouwingskaders zijn inderdaad indicatief.

11. Er bestaan vraagtekens met betrekking tot de ontsluiting van de zuidelijke ringvaartwoningen (toegangspad niet toereikend, keerlus ontbreekt, etc.).

Commentaar ad 11.

De ontsluiting van alle woningen is goed geregeld. Ook hier wordt verwezen naar het inrichtingsplan openbare ruimte.

12. Heeft men zich al een beeld gevormd over de aankleding van de wijk en de civieltechnische werken (bestrating, bruggen, straatmeubilair, etc.).

Commentaar ad 12.

Verwezen wordt naar het inrichtingsplan openbare ruimte.

### 8.3 **Inspraak en commentaar**

*Waardenburg 109 t/m 119 en 123 t/m 139*

1. Voordat de periode van inspraak is opgestart hebben een aantal bewoners van Waardenburg een petitie aangeboden aan de gemeente Hillegom. Hoewel het geen formele inspraakreactie betreft is deze petitie wel als zodanig in behandeling genomen. Het betreft een petitie die is ondertekend door de bewoners van Waardenburg 109 t/m 119 en 123 t/m 139. Het verzoek is de vrijkomende gronden, na uitplaatsing van de manege, op een passende wijze te bestemmen of vrij te laten van bebouwing met een groenstrook of park. Men geeft aan geen bebouwing te willen die uitzicht biedt op de woningen en wenst geen bebouwing die hoger gaat dan 2 lagen.

Commentaar

Hillegom bouwt met deze wijk voor de gesignaleerde woningbehoefte. Daartoe heeft de gemeenteraad in de Kadernota randvoorwaarden opgesteld inzake de dichtheden, woningaantallen en de gewenste woningdifferentiatie. Dit geeft aanleiding tot het bouwen van eengezinswoningen en appartementen die evenwichtig in het plan zijn gesitueerd, daar waar de ruimte dit toelaat. Ook ter plaatse van de manege is een combinatie van eengezinswoningen en appartementen voorzien. Uitzicht op omringende bebouwing is binnen een bebouwde kom onvermijdelijk, maar de afstand tussen de geprojecteerde appartementen en de genoemde woningen is dusdanig groot dat van noemenswaardige afname van de privacy geen sprake kan zijn.

*Familie Hulsebosch  
Waardenburg 131*

2. Inspreker maakt per brief van 19 april 2005 bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Betrokkene vindt dat het gebied waar de nieuwbouw gepland is gespaard moet blijven van bebouwing. Verzoek aan de gemeente is de woningbouwbehoefte in onder andere de onderstaande locaties te zoeken en van bebouwing van de Vossepolder af te zien. De voorgestelde locaties:
  - Het gebied de Marel;
  - Het gebied van voorheen Schoonderbeek;
  - Het gebied tussen de Paulus en de Leidsestraat;
  - Het gebied nabij de kruising Pastoorslaan / Weeresteinstraat.

Commentaar ad 2.

De Vossepolder is reeds lange tijd aangewezen als locatie waar de opvang van de groei van de woningvoorraad in Hillegom zal plaatsvinden. De aanwijzing tot woningbouwlocatie is eveneens vastgelegd in het Streekplan.

3. Het uitplaatsen van bedrijfslocaties zou een oplossing kunnen bieden aan de woningbouwbehoefte. Een voorstel is bijvoorbeeld het verplaatsen van het bedrijf Ringvaart.

Commentaar ad 3.

Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

4. Het situeren van de appartementen op de manegelocatie zal de privacy aantasten in de tuin en woning aan de Waardenburg 131.

Commentaar ad 4.

De afstand tussen de geprojecteerde appartementen en de genoemde woning is dusdanig groot dat van noemenswaardige afname van de privacy geen sprake kan zijn.

5. Men is van mening dat er met het huidige plan te weinig of helemaal geen rekening wordt gehouden met de omwonenden. De gemeente wordt verzocht het voorontwerp zodanig aan te passen dat het aanvaardbaar is.

Commentaar ad 5.

Er is binnen de gestelde kaders voor het ontwerpbestemmingsplan zoveel als mogelijk rekening gehouden met de omgeving. Door onder meer het aanleggen van een brede waterpartij tussen de Weerlaan en de nieuwbouw is er een afstand gecreëerd tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw.

*Familie Duindam  
Waardenburg 115*

6. Inspreker maakt bezwaar tegen het appartementencomplex in het plangebied in verband met inbreuk op de privacy. De belangrijkste reden waarom 3 jaar geleden het huis is gekocht was het vrij uitzicht.

Commentaar ad 6.

De afstand tussen de geprojecteerde appartementen en de genoemde woning is dusdanig groot dat van noemenswaardige afname van de privacy geen sprake kan zijn. Daarbij was reeds 3 jaar geleden bekend dat de locatie was aangewezen als woningbouwlocatie. Daarnaast kan er door de ligging van de betreffende woning en het geprojecteerde appartementengebouw feitelijk geen sprake zijn van een wijziging in de uitzichtsituatie vanuit Waardenburg 115.

*Familie Kaagman  
Waardenburg 121*

7. Inspreker geeft aan de woning in februari 2005 te hebben betrokken en dat op de gemeentelijke website is gezocht naar de stand van zaken in het plangebied. Men geeft aan dat thans blijkt dat er een appartementencomplex is gepland hetgeen men een aantasting vindt van de privacy van zowel in de achtertuin als binnenshuis.

Commentaar ad 7.

Reeds in het openbaar gemaakte Globaal Stedenbouwkundig Plan (november 2003) is op de betreffende locatie een appartementengebouw geprojecteerd. De afstand tussen de geprojecteerde appartementen en de genoemde woning is dusdanig groot dat van noemenswaardige afname van de privacy geen sprake kan zijn.

*Familie Hoek  
Waardenburg 123*

8. Inspreker geeft te kennen dat de privacy bij plaatsing van het appartementencomplex ernstig wordt geschonden. Daarnaast denkt men dat in 's morgens in het voor en najaar de zon uit het gezichtsveld zal verdwijnen.

Commentaar ad 8.

De afstand tussen de geprojecteerde appartementen en de genoemde woning is dusdanig groot dat van noemenswaardige afname van de privacy geen sprake kan zijn. Het gebouw is daarbij zodanig gesitueerd dat optimaal rekening is gehouden met een zo gunstig mogelijke bezonning voor de bestaande woningen.

*Familie Dijkstra  
Waardenburg 125*

9. Inspreker verzoekt de gemeente tot het heroverwegen van de locatie Vossepolder als woongebied. Er wordt voorgesteld bestaande bedrijventerreinen te verplaatsen en te concentreren zodat ruimte vrijkomt voor woningbouw.

Commentaar ad 9.

Reeds lange tijd geleden is een afweging gemaakt tussen verschillende locaties, en is het huidige plangebied aangewezen als geschikte locatie voor de uitbreiding van woningbouw in Hillegom.

10. De bouw van het appartementencomplex in de noordwesthoek is voor de betrokkene onaanvaardbaar vanwege privacy, bezonning, geluidsoverlast ten gevolge reflectie van het verkeer over de Weerlaan. Tevens is men van mening dat er een vergelijking moet worden gemaakt tussen dakkapellen die niet geplaatst mogen worden vanwege mogelijke inkijk bij bestaande bouw. Men wil geen hoogbouw aan de rand van het dorp pal naast open gebied of grenzend aan een gebied met hoge natuurwaarde en het zou zorgen voor een waardedaling van het onroerend goed.

Commentaar ad 10.

De afstand tussen de geprojecteerde appartementen en de genoemde woning is dusdanig groot dat van noemenswaardige afname van de privacy geen sprake kan zijn. Het gebouw is daarbij zodanig gesitueerd dat optimaal rekening is gehouden met een zo gunstig mogelijke bezonning voor de bestaande woningen. Ook zal er geen noemenswaardige reflectie optreden van geluid. De vergelijking tussen de reden waarom dakkapellen in bepaalde situaties niet worden toegestaan gaat niet op voor een appartementengebouw. De gemeente is van mening dat er een weloverwogen keuze is gemaakt in de woningdifferentiatie en de situering van de diverse woningtypen in het plan.

De situering van appartementengebouwen grenst niet direct aan een gebied met hoge natuurwaarde. De Ringvaart vormt de nieuwe dorpsrand van dit deel van Hillegom. Deze nieuwe rand van het dorp is vanwege de beschikbare ruimte

geschikt voor appartementen, waarbij uitzicht op de overzijde van de Ringvaart wordt geboden. Het hoogste appartementengebouw wordt centraal in het woongebied gesitueerd, waardoor het niet alleen een markering vormt van de centrale singel, maar tevens een markering van Hillegom vanuit de Haarlemmermeerpolder.

*Familie Thurnim  
Waardenburg 129*

11. Inspreker is van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met het maatschappelijke belang van Hillegom. Er wordt met het voorgestelde nieuwbouwplan geen rekening gehouden met het dorps karakter van de gemeente Hillegom.

Commentaar ad 11.

In het bestemmingsplan zijn alle mogelijk relevante planologische en maatschappelijke argumenten afgewogen. Rekening houdend met alle randvoorwaarden is een plan vervaardigd dat rekening houdt met het karakter van Hillegom.

12. Betrokkene vindt het nieuwbouwplan een te hoge woningdichtheid hebben, waardoor er te weinig plaats is voor de jeugd die er komt wonen. Tengevolge hiervan zal in de komende 5 tot 15 jaar maatschappelijke problemen ontstaan zoals het probleem met hangjongeren. De gemeente wordt verzocht tot het aanpassen van het bouwplan zodat er minder woningen gebouwd worden en meer ruimte vrijkomt voor recreatie en sport.

Commentaar ad 12.

In de Kadernota is door de gemeente Hillegom de gewenste woningdichtheid vastgelegd, dit met het oog op efficiënt ruimtegebruik en de woningbehoefte. Alle aspecten die bij een nieuwbouwlocatie horen zijn in het ontwerp meegenomen, waaronder speelgelegenheid.

13. Er wordt gewezen op de gevolgen op het milieu bij de voorgestelde omvang van de woonwijk. De verkeersoverlast zal zich uitbreiden in de aangrenzende woongebieden met de daarbij behorende milieuvervuiling. Betrokkene duidt op een groter risico aan verkeersongevallen bij een hoge concentratie verkeersbewegingen. De gemeente wordt verzocht rekening te houden met het leefmilieu voor mens en dier, waarbij de kwaliteit niet afneemt maar eerder toeneemt.

Commentaar ad 13.

In het bestemmingsplan zijn alle mogelijk relevante planologische en maatschappelijke argumenten afgewogen. Daartoe behoren ook aspecten van milieu, verkeerstoename en het bieden van voldoende parkeergelegenheid.

14. Er past binnen een dorpskarakter geen hoge woningbouw zoals voorgesteld in de Vossepolder. De gedachte van een tuindorp wordt vanwege de hoogbouw niet gedeeld. Men verzoekt de gemeente Hillegom het dorps karakter te handhaven en niet hoger te bouwen dan 3 lagen. Men is van mening dat er in het plan te weinig groenvoorzieningen zijn opgenomen.

Commentaar ad 14.

Gezien het woningonderzoek is er juist een grote behoefte aan appartementen in het dorp. Deze worden derhalve ook in Vossepolder voorzien. Daarbij is er gezien de ruimtebalans voldoende open ruimte in de zin van groen en water in het plan.

15. Betrokkene duidt op de privacy schending van de huidige bewoners aan de Ammerzoden, de Maurick, de Waardenburg, de Oude Weerlaan en de Vossevaart door de geplande hoogbouw in het plangebied. Tijdens de bouw van



Treslong is rekening gehouden met de normen van geluidshinder. Men is van mening dat door de appartementen in Vossepolder de geluidsnorm in Treslong overschreden zal worden vanwege weerkaatsing van het geluid van voorbijgaand verkeer tegen de gevels van de hoogbouw.

Commentaar ad 15.

De afstand tussen de geprojecteerde appartementen en de genoemde woning is dusdanig groot dat van noemenswaardige afname van de privacy geen sprake kan zijn. Het gebouw is daarbij zodanig gesitueerd dat optimaal rekening is gehouden met een zo gunstig mogelijke bezonning voor de bestaande woningen. Ook zal er geen noemenswaardige reflectie optreden van geluid.

16. Men wijst erop dat er minder rekening wordt gehouden met de bestaande bewoners van Hillegom dan met eventuele bewoners die buiten de gemeentegrenzen in het plangebied komen wonen.

Commentaar ad 16.

De gemeente vertegenwoordigt zowel de bestaande als de toekomstige bewoners van het plan, welke overigens voor een groot deel ook nu al in Hillegom wonen. Voor het overige wordt verwezen naar de paragraaf conclusie bij deze reactienota.

17. Er zou sprake zijn van een eerdere aanpassing van het concept-ontwerp als gevolg van zienswijzen en bezwaar van de bewoners aan de Oude Weerlaan tegenover het appartementencomplex aan de Noord-oost hoek van de Vossepolder. Indien hiervan sprake zou zijn is dit een onjuiste gevolgde procedure. De gemeente wordt verzocht tijdens de procedure van het bestemmingsplan het principe van rechtsgelijkheid te hanteren.

Commentaar ad 17.

Er is geen sprake geweest van zienswijzen in een eerder stadium. De gevolgde procedure is de enige juiste. In eerdere stadia onderzochte ontwerpconcepten hebben uiteindelijk geleid tot een plan waarin alle aspecten op een integrale en evenwichtige wijze een plek hebben gekregen. Onderdelen uit eerdere plannen kunnen niet op zichzelf staand worden beoordeeld. Daarbij zijn op basis van de planstructuur (wegen en water), verkavelingsprincipes, bouwbloktypologie en ruimtebeslag wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van eerdere ontwerpstudies zoals het Globaal Stedenbouwkundig Plan

18. Betrokkene vraagt de gemeente om woningen hoger dan 2 verdiepingen een meer centrale plek in het plan te geven. Er wordt een voorstel gedaan van een uitbreiding van de hoogbouw aan de Ringvaart.

Commentaar ad 18.

Er heeft een evenwichtige verdeling plaatsgevonden tussen het gevraagde bouwprogramma en de beschikbare ruimte in het plan. Een verdere concentratie van bebouwing in het centrale deel van het plan zal geen verbetering van de plankwaliteit betekenen. Voor het overige wordt verwezen naar de paragraaf conclusie.

*Familie van der Marel  
Vosselaan 57*

19. Inspreker maakt bezwaar tegen het appartementencomplex in de zuidwesthoek van de Vossepolder vanwege het uitzicht vanuit de woonkamer op het gebouw. De gemeente wordt verzocht het appartementengebouw te verplaatsen naar het midden van het plangebied, aan de laan, in het verlengde van de geplande hoogbouw. Men denkt dat door het bouwen van extra waterwoningen het beoogde totale aantal woningen kan worden gerealiseerd.

Commentaar ad 19.

Met het oog op het bieden van een bijzondere ruimtelijke kwaliteit in het plan zal er meer water worden gecreëerd en komen er woningen aan het boezemwater te liggen. Hiertoe zal de bestaande Vossevaart aanzienlijk worden verbreed waardoor de gemiddelde afstand tussen bestaande woonboten en nieuwbouw 20 meter bedraagt. Ten aanzien van een andere situering van bebouwing wordt verwezen naar de reactie onder punt 18.

*Vosselaan 55, 59, 61, 63, 65, 69, 71, 73, 75, 81, 83*

20. Insprekers maken bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan Vossepolder. De wijde blik vanuit de woonschepen/arken over de graslanden zal verdwijnen. Er is geconstateerd dat er geen groene rand is aan de zuidzijde van het plangebied. Door het ontbreken van dempende factoren aan deze zijde en het ontbreken van afscherming van de haaks op de vaart gesitueerde rijbanen kan overlast van geluid optreden.

Commentaar ad 20.

De aanwijzing van het plangebied tot woningbouwlocatie heeft reeds lange tijd geleden plaatsgevonden. Dat er sprake is van afname van het uitzicht is al langer bekend. De omkadering van het nieuwe woongebied met groen en water zoals in de toelichting is beschreven heeft op verschillende manieren gestalte gekregen. In de definitieve planvorm is er voor gekozen om de woonkwaliteit van het wonen aan water toe te delen aan de kadewoningen. Langs de zuidrand van het woongebied is de bestaande vaart aanzienlijk verbreed van gemiddeld 11 meter naar gemiddeld 28 meter ter plaatse van de woonvlekken waardoor de gelegenheid ontstaat tot het creëren van bijzondere waterwoningen. Ten aanzien van de afstand wordt verwezen naar het commentaar onder punt 19. De hoeveelheid verkeer op de straatjes haaks op de vaart is zodanig klein dat er geen noemenswaardige geluidsoverlast zal ontstaan.

21. In het beeldregieplan is in paragraaf 5.3 i.p.v. een groene buitenrand een schets opgenomen met stenige aanblik van de woningen en appartementencomplexen. Tevens is op pagina 13 sprake van een verbijzondering, een stedenbouwkundig merkteken in de Noordoost hoek van het plan, maar dit is niet terug te vinden in het voorontwerp bestemmingsplan.

Commentaar ad 21.

Voor de uitwerking van de Vossevaartzone zijn in het beeldregieplan specifieke randvoorwaarden opgenomen. Hier is geen sprake van discrepantie tussen bestemmingsplan en beeldregieplan. De verbijzondering waarvan sprake is zal gestalte krijgen in de architectuur van de woningen.

*Familie Kuijkhoven*

*Vosselaan 77*

22. Inspreker maakt bezwaar tegen de geplande appartementen op de hoek van de Vossevaart en Ringvaart. Het uitzicht verdwijnt en de privacy wordt verstoord. Men denkt dat het aantal woningen aan de Vossevaart onevenredig groot is. Daarbij doet men de suggestie om de geplande waterwoningen qua ontwerp en grootte vergelijkbaar te maken met de waterwoningen in het centrum van Hillegom.

Commentaar ad 22.

De appartementen zijn zodanig gesitueerd dat het uitzicht op de Ringvaart slechts in zeer beperkte mate zal worden verstoord. Door het verbreden van de vaart en de daardoor aangehouden afstand wordt een evenwicht gevonden tussen het efficiënt benutten van de beschikbare ruimte en de omgeving. De opmerking ten aanzien van de vergelijking met de waterwoningen elders in Hillegom wordt ter harte genomen.

23. De gemeente wordt verzocht de hoogbouw elders in het plan. Daarnaast is men van mening dat het uitzicht op de Ringvaart zal worden belemmerd, de privacy zal worden aangetast en er geluidsoverlast zal optreden.

Commentaar ad 23.

Ten aanzien van een andere situering van bebouwing wordt verwezen naar de reactie onder punt 18. Gezien de beperkte hoeveelheid woningen in de zuidoost hoek van Vossepolder zal het autoverkeer en de geluidsoverlast beperkt zijn.

24. Betrokkene duidt op het verdwijnen van de natuur in de polder en hiermee ook het verdwijnen van het woongenot.

Commentaar ad 24.

De natuurwaarden in de polder zijn volgens onderzoek zoals in de toelichting op het bestemmingsplan genoemd, zeer beperkt. Er gaat derhalve geen noemenswaardige natuur verloren.

*Familie Loef*

*Vosselaan 79*

25. Inspreker ziet geen duidelijke argumentatie over de noodzaak van de hoogbouw op de hoek van de Ringvaart en de Vossepolder. Men maakt bezwaar tegen het verdwijnen van het uitzicht en de inbreuk op de privacy door de plaatsing van het appartementcomplex op een dusdanige afstand tot de arken.

Commentaar ad 25.

Verwezen wordt naar het commentaar onder punt 22.

26. De betrokkene duidt op de hoeveelheid woningen aan de druk bewoonde zuidkant van de Vossepolder ten opzichte van hoeveelheid woningen aan de kant van de minst bewoonde Oude Weerlaan. Er wordt een betere verdeling van de woningen voorgesteld.

Commentaar ad 26.

Het aantal woningen is evenredig over het plangebied verdeeld. De woningdichtheid is in het zuidelijk deel vergelijkbaar met het noordelijk deel. Ten aanzien van een andere situering van bebouwing wordt verwezen naar de reactie onder punt 18.

27. Betrokkene is ongerust over de gevolgen van de nieuwe woonwijk voor de waterstand en vraagt de gemeente om een garantie met betrekking tot schadeloosstelling van de arken bij eventuele problemen als gevolg van de bouw van de woonwijk.

Commentaar ad 27.

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterstand in de Vossevaart. Problemen worden niet voorzien. De waterhuishouding in de Vossevaart wordt beheerd door het Hoogheemraadschap.

28. Het autoverkeer op de Weerlaan zal tengevolge van de nieuwe woonwijk toenemen. Er wordt gesteld dat de gemeente in het bestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de verkeersoverlast en de verkeersveiligheid.

Commentaar ad 28.

Verwezen wordt naar het commentaar onder punt 23. Er wordt in het plan ruimschoots voorzien in fiets- en wandelpaden.

*Familie van Beijnen*  
*Vosselaan 85*

29. Inspreker maakt bezwaar tegen het appartementencomplex op de hoek van de Ringvaart en de Vossevaart. Er is van mening dat de appartementen inbreuk maken op de privacy. De betrokkene geeft aan dat er geluidsoverlast zal optreden als gevolg van de auto's en respectievelijk de vaartuigen van de flatbewoners.

Commentaar ad 29.

Verwezen wordt naar de reacties onder de punten 22, 26 en 28.

30. Er wordt aangegeven dat er sprake is van verlies van daglicht en een geheel andere windval ten gevolge van het appartement. Betrokkene ziet liever een verdubbeling van het aantal appartementen aan het einde van de geprojecteerde singel, centraal in het plan.

Commentaar ad 30.

Verwezen wordt naar het commentaar onder punt 26. Ten aanzien van de bezonning zijn de appartementen zodanig gesitueerd dat de schaduwval hoofdzakelijk in noordelijke en oostelijke richting zal zijn, waar de woonarken aan de zuidzijde van de Vossevaart zijn gesitueerd. Ten aanzien van windval heeft een gebouw van dergelijke afmetingen slechts beperkt invloed.

31. De betrokkene vraagt zich af of er voorzieningen worden aangebracht ter plaatse van de waterwoningen zodat er geen overlast kan optreden door de koplampen van inparkerende auto's.

Commentaar ad 31.

De verkeersruimte ter plaatse van de schiereilandjes zal worden afgezoomd met bakstenen muurtjes van circa 90 centimeter hoogte, waardoor van lichtschijnsel in de woonarken geen sprake zal zijn.

*Dhr. De Groot en Mevr. Hulsbosch*  
*Vosselaan 87*

32. Insprekers vragen duidelijkheid over de afstand tussen de appartementen en de arken in verband met geluidsoverlast, lichtinval en privacy.

Commentaar ad 32.

Verwezen wordt naar het commentaar onder punt 30.

*Familie de Vos*  
*Ammerzoden 1*

33. Er wordt aangegeven dat een appartementencomplex op nog geen 50 meter van de tuin van de betrokkene onaanvaardbaar is in verband met privacy en bezonning.

Commentaar ad 33.

De afstand tussen de geprojecteerde appartementen en de genoemde woning is dusdanig groot dat van noemenswaardige afname van de privacy geen sprake kan zijn. In het onderhavige geval bedraagt deze afstand circa 60 meter. Het gebouw is daarbij zodanig gesitueerd dat optimaal rekening is gehouden met een zo gunstig mogelijke bezonning voor de bestaande woningen. Ten aanzien van de bezonning zijn de appartementen zodanig gesitueerd dat de schaduwval hoofdzakelijk in noordelijke en oostelijke richting zal zijn, waar de woningen aan de westzijde van de Weerlaan zijn gesitueerd. Gezien de hoogte en afstand zal de schaduw van het betreffende appartement beperkt invloed uitoefenen.

34. Betrokkene is van mening dat de hoogbouw in de nieuwe wijk niet in verhouding is met het aanzicht en karakter van het gehele woongebied en het dorp. Men is van mening dat de nieuwe woonwijk niet bijdraagt aan het oplossen van de woningproblematiek in Hillegom.

Commentaar ad 34.

Gezien het woningonderzoek is er een grote behoefte aan appartementen in Hillegom. Deze worden derhalve ook in Vossepolder voorzien. Het aantal woningen is evenredig over het plangebied verdeeld.

35. Betrokkene is van mening dat er in het nieuwe woongebied Vossepolder onvoldoende rekening wordt gehouden met het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners.

Commentaar ad 35.

Er is in de planvorming rekening gehouden met de nieuwste inzichten op het gebied van parkeernormen. Deze normen zijn vastgelegd in de Kadernota, het verkavelingsplan en het bestemmingsplan.

36. Betrokkene is van mening dat er in het nieuwe woongebied Vossepolder onvoldoende rekening wordt gehouden met speelruimte voor kinderen.

Commentaar ad 36.

De gemeenteraad heeft in de Kadernota de normen voor speelruimte vastgesteld. Het plan voldoet hieraan.

37. Betrokkenen verzoekt de bebouwingsvoorschriften van andere wijken toe te passen op de Vossepolder. Tevens wordt voorgesteld het aantal woningen in de Vossepolder te reduceren of te schuiven met de hoogteaccenten.

Commentaar ad 37.

Het bestemmingsplan regelt de bebouwing specifiek voor dit plan. Daarbij is met het oog op afstemming en gelijkheid in de bestemmingsregeling zoveel mogelijk aangesloten op recente vergelijkbare bestemmingsplannen van de gemeente Hillegom. Ten aanzien van een andere situering van bebouwing wordt verwezen naar de reactie onder punt 18.

*Familie Heck  
Ammerzoden 3*

38. De inhoud van de brief correspondeert met de inspraakreactie van de bewoners van Ammerzoden 1.

Er wordt aangegeven dat een appartementencomplex op nog geen 50 meter van de tuin van de betrokkene onaanvaardbaar is in verband met privacy en bezonning.

Zie Commentaar ad 33.

Betrokkene is van mening dat de hoogbouw in de nieuwe wijk niet in verhouding is met het aanzicht en karakter van het gehele woongebied en het dorp. Men is van mening dat de nieuwe woonwijk niet bijdraagt aan het oplossen van de woningproblematiek in Hillegom.

Zie Commentaar ad 34.

Betrokkene is van mening dat er in het nieuwe woongebied Vossepolder onvoldoende rekening wordt gehouden met het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners.

Zie Commentaar ad 35.

Betrokkene is van mening dat er in het nieuwe woongebied Vossepolder onvoldoende rekening wordt gehouden met speelruimte voor kinderen.

Zie Commentaar ad 36.

Betrokkenen verzoekt de bebouwingsvoorschriften van andere wijken toe te passen op de Vossepolder. Tevens wordt voorgesteld het aantal woningen in de Vossepolder te reduceren of te schuiven met de hoogteaccenten.

Zie Commentaar ad 37.*Familie Damen**Ammerzoden 5*

39. Inspreker maakt bezwaar tegen het appartementencomplex van drie en vijf woonlagen tegenover hun woning. Het bezwaar betreft de vermindering van de lichtinval en aantasting van de privacy. Men suggereert de appartementen centraal in het nieuwe plangebied te concentreren. Daarnaast acht men een dergelijk woongebouw niet passen bij het dorpse karakter.

Commentaar ad 39.

Verwezen wordt naar het commentaar onder punt 33. Ten aanzien van een andere situering van bebouwing wordt verwezen naar de reactie onder punt 18. Ten aanzien van de gepastheid van appartementengebouw in Hillegom wordt verwezen naar het commentaar onder punt 14.

*Familie van den Hof**Ammerzoden 47*

40. Inspreker is van mening dat er in het plangebied geen speelgelegenheden zijn en er wordt de hoop uitgesproken dat er een trapveld zou komen.

Commentaar ad 40.

In het plan zijn voor verschillende leeftijdscategorieën speelvoorzieningen opgenomen conform de normen in de Kadernota. Voor een trapveld is gezien het ruimtebeslag daarvan in het plan geen ruimte voorzien. In de groene zone in het middendeel is wel informele ruimte voor balspelen.

*Familie Slobbe**Oude Weerlaan 57*

41. Inspreker is van mening dat er sprake is van een verandering in de locatie van het appartementencomplex. Betrokkene verzoekt de gemeente de hoogbouw toch langs de Ringvaart te realiseren of er vanaf te zien. Er wordt voorgesteld de hoogbouw te laten vervallen en laagbouw te realiseren. Gesteld wordt dat het ingecalculerde verlies van circa 50 woningen, i.v.m noordelijke ontsluitingsweg, met de bouw van grondgebonden woningen en eventueel enkele laagbouw wooneenheden, nog altijd een winst situatie voor de gemeente ontstaat.

Commentaar ad 41.

Er is geen sprake geweest van het wijzigen van de situering van een appartementengebouw. Tevens hebben er geen zienswijzen plaats gehad op eerdere planvorming. Daarbij is er nooit sprake geweest van verlies van woningen. Het aantal woningen is het gevolg van de woningbehoefte en het efficiënt benutten van de beschikbare gronden. Voor het overige zie de paragraaf conclusie.

42. De geplande parkeerplaats bij de hoogbouw op de manegelocatie zorgt voor overlast voor de omwonenden met betrekking tot lichtinval, uitzicht, geluid en de persoonlijke levenssfeer. De parkeerlocatie zou niet zichtbaar moeten zijn. Maar het is wel degelijk openbaar zichtbaar vanaf de Oude Weerlaan. Tevens zal de



parkeerplaats gebruikt gaan worden door recreanten van de Weerlanerpolder vanwege onder andere het bestemmen van de brugverbinding als doorgang naar de Weerlanerpolder.

Commentaar ad 42.

De geplande parkeerplaatsen zullen op een afstand van minimaal 80 meter van de bewoners zijn gesitueerd. Tussen de parkeerplaatsen en de Oude Weerlaan bevindt zich een waterkering die boven het maaiveld uitsteekt en de parkeerplaatsen gedeeltelijk aan het oog zal onttrekken. De genoemde brug is in het bestemmingsplan niet specifiek als brug bestemd, hoewel een brug binnen de geldende bestemming wel is toegestaan.

43. Hoogbouw op de locatie van de manege zou in strijd zijn met de doelstelling van het Haarlemmermeer Groen Project, zijnde het behouden van de Weerlanerpolder als open weidelandschap. Er zou sprake zijn van stadsrandvervuiling.

Commentaar ad 43.

De hoogbouw doorkuist niet de intenties van het Haarlemmermeer Groen Project om de Weerlanerpolder als open weidelandschap open te houden. Het is de gemeente onbekend wat inspreker bedoeld met stadsrandvervuiling.

*Dhr. Koopman, namens de bewoners van de Oude Weerlaan*

44. Inspreker verzoekt namens bewoners van de Oude Weerlaan de plannen niet te wijzigen naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het voorontwerpbestemmingsplan Vossepolder. Bij eventuele wijziging van het plan zullen de bewoners van de Oude Weerlaan daarop reageren.

Commentaar ad 44.

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

*V.O.F. Manege Hillegom, M.A.G. Koopman  
Oude Weerlaan 60*

45. Inspreker is van mening dat uitplaatsing van de manege vanwege te weinig financiële draagkracht geen doorgang kan hebben, zodoende wordt uitgegaan van een toekomstige voortzetting van het bedrijf op de huidige locatie.

Commentaar ad 45.

De huidige activiteiten zijn in het bestemmingsplan positief bestemd.

46. Men is van mening dat veel bestaande bebouwing op de plankaart niet is meegenomen binnen een bouwvlak. Er wordt verzocht alle bebouwing, waaronder ook de mestopslag en buitenrijbaan op de plankaart op te nemen binnen een bouwvlak.

Commentaar ad 46.

De toelichting en de plankaart zullen hierop worden aangepast.

47. Een hindercirkel is wettelijk voorgeschreven (Wet Milieubeheer). De aan te houden afstand tussen de manege activiteiten en het woongebied is in het bestemmingsplan Vossepolder gesteld op 50 meter.

Commentaar ad 47.

Verwezen wordt naar het commentaar op de overlegreactie van de Provincie Zuid Holland onder punt 2.

48. De betrokkene verzoekt de gemeente de belendende woning naast het manegebedrijf de bestemming eengezinswoning te geven in plaats van de nu aangegeven bestemming 'MB'.

Commentaar ad 48.

Zolang de manege bestaat kan de woning alleen als dienstwoning worden bestemd, in verband met de milieuzonering.

49. Betrokkene verzoekt delen van de bestemming WA en WU uit het bestemmingsplan te wijzigen in een groenbestemming met een wijzigingsbevoegdheid tot 'WA' zodra de manege verplaatst wordt.

Commentaar ad 49.

Verwezen wordt naar het commentaar op de overlegreactie van de Provincie Zuid Holland onder punt 2.

50. De gemeente wordt verzocht de ontsluiting van de manege aan de Weerlaan positief te bestemmen. Tevens wordt verzocht de brug over de Oude Weerlaan positief te bestemmen.

Commentaar ad 50.

De bestaande ontsluiting op de Weerlaan alsmede de bestaande brug kunnen worden gehandhaafd binnen de bestemming.

*De Hillegomse Huurdersvereniging  
Patrimoniumplein 25*

51. Volgens inspreker is er sprake van woningnood binnen de gemeente zodat in het plan Vossepolder juist sprake zou moeten zijn van verdichting met behulp van diverse bouwvormen.

Commentaar ad 51.

De gemeente heeft een afweging gemaakt tussen de woningbehoefte in Hillegom en de eigenschappen van het plangebied en de directe omgeving. Op basis daarvan zijn in de Kadernota en in het specifieke woningbouwprogramma voor deze wijk harde randvoorwaarden opgesteld ten aanzien van woningaantallen en dichtheden. Deze zijn vervolgens gebruikt als onderlegger voor de planvorming en hebben een vertaling gevonden in het bestemmingsplan. De gemeente ziet geen reden om over te gaan naar een verdere verdichting, juist omdat er reeds sprake is van een goede verhouding tussen planstructuur, woningbouwprogramma en parkeerbalans.

52. Gezien het nieuwe woonruimteverdeelsysteem van Holland Rijnland komt de vraag of de woningen in de Vossepolder toegewezen worden aan bewoners van buiten de Hillegomse grenzen. De Huurdersvereniging is van mening dat de nieuwe woningen voor de Hillegomse bewoners bestemd moeten zijn.

Commentaar ad 52.

De gemeente heeft in deze geen beleidsvrijheid, maar is gehouden de regels van Holland Rijnland te volgen.

53. Er wordt gewezen op de ondergrond van het plangebied, dit is namelijk veengrond. Om grondwaterproblemen te voorkomen wordt voorgesteld voor de aanvang van de bouw het e.e.a. goed uit te zoeken teneinde problemen in later stadium te voorkomen.

Commentaar ad 53.

Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

*Familie van Deventer-Fritz*

54. Inspreker laat in een brief, 26 april 2005, weten niet eens te zijn met de appartementencomplexen op de hoeken van het plan Vossepolder. De appartementen nemen het uitzicht weg en schenden de privacy.

Commentaar ad 54.

Verwezen wordt naar het commentaar onder de punten 25 en 29.

55. De gemeente wordt verzocht de walkant schuin af te laten lopen ter voorkoming van het vissen tegenover de woning van de betrokkene.

Commentaar ad 55.

Het schuin laten aflopen van een walkant is geen garantie voor het voorkomen van vissen.

#### 8.4 Conclusie en vervolprocedure

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals die zijn vastgelegd in de Kadernota, het globaal stedenbouwkundig plan en andere relevante beleidsstukken in juridisch-planologisch opzicht vertaald naar een specifieke bestemmingsregeling. Het voorontwerp vormt in die zin een rechtstreeks vervolg op een in eerdere stadia ingezette planvorming.

De hoofdlijnen van de planstructuur, namelijk een centrale ontsluitingsweg, de singel en dwars daarop geprojecteerde groene hoven zijn ook in het huidige plan terug te vinden. Niettemin zijn vanwege de helderheid van de verkeersstructuur, de verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte, parkeernormen en de verdeling van de financieringscategorieën binnen het plan wijzigingen doorgevoerd.

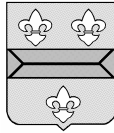
De keuze voor het aantal en het type woningen is door de gemeente vastgelegd in de Kadernota, waarin programmatisch een hoger dan gemiddeld aantal gestapelde woningen is gewenst. In het stedenbouwkundig plan is een evenwichtige verdeling van grondgebonden en gestapelde woningen in het plangebied aangebracht. Hierbij worden op basis van sociale en economische aspecten vergelijkbare financieringscategorieën in elkaars nabijheid gesitueerd. De combinatie van bouwprogramma en kavelgroottes, de ruimte die ongeschikt is voor woningbouw (belemmeringszones) en de onderlinge afstand tussen bestaande bebouwing, nieuwe grondgebonden bebouwing en nieuwe gestapelde bouw heeft geleid tot het voorliggende stedenbouwkundige principe, waarbij gestapelde bouw overwegend langs de plangrenzen is gesitueerd. Elke andere keuze voor de situering van appartementen zal leiden tot een afname van het aandeel grondgebonden woningen. Denk aan het feit dat in belemmeringszones (bijvoorbeeld langs een waterkering) wel wegen of parkeerplaatsen, maar geen woningen kunnen worden gesitueerd. De gemeente wenst derhalve met betrekking tot woningaantallen, woningdifferentiatie, woningcategorieën en woningdichtheden vast te houden aan de uitgangspunten zoals die zijn verwoord in de Kadernota. Ook met betrekking tot de verdeling van het programma (woningen en parkeren) binnen het beschikbare te bewonen plangebied is sprake van een evenwichtig geheel.

Daarbij zijn met het oog op de ingebrachte aspecten van privacy, bezonning de effecten van de nieuwbouw op de bestaande bebouwing nader in beeld gebracht. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de aangehouden afstanden tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing rekening is gehouden met aspecten van privacy en bezonning. De afstand tussen de geprojecteerde appartementen en bestaande woningen is dusdanig groot dat van noemenswaardige afname van de privacy geen sprake kan zijn. Gebouwen zijn daarbij zodanig gesitueerd dat optimaal rekening is gehouden met een zo gunstig mogelijke bezonning voor de bestaande woningen. Het wegvallen van uitzicht is een aspect waarvan de gemeente zich rekenschap heeft gegeven op het moment dat werd gekozen om de Vossepolder aan te wijzen als nieuwbouwlocatie. De Vossepolder is reeds lange tijd aangewezen als locatie waar de opvang van de groei van de woningvoorraad in Hillegom zal plaatsvinden. De aanwijzing tot woningbouwlocatie is eveneens vastgelegd in het Streekplan.

Resumerend zullen in het voorontwerp bestemmingsplan de volgende elementen worden toegevoegd, aangescherpt, dan wel aangepast:

- Opnemen paragraaf Regels voor Ruimte.

- Luchtkwaliteit. De paragraaf luchtkwaliteit zal worden aangepast en aangevuld overeenkomstig recente jurisprudentie over luchtkwaliteit. Inmiddels is door Cauberg-Huygen Raadgevende ingenieurs een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd.
- Manege en hindercontour. De gemeente gaat er in de planvorming van uit dat de manege wordt verplaatst naar een locatie buiten het plangebied. Het plangebied dat binnen de 50 meter contour valt, beslaat in de fasering de laatste bouwphase. De uitplaatsing zal dan daadwerkelijk gestalte hebben gekregen. De uitvoering van het gebied binnen de 50 meter contour zal plaatsvinden nadat de wijzigingsbevoegdheid voor het manegeterrein is toegepast. De 50 meter contour zal voor de duidelijkheid op de plankaart worden ingetekend.
- Water. De paragraaf water zal na het inwinnen van advies bij de waterbeheerder worden aangepast en aangevuld overeenkomstig de opmerkingen van de waterbeheerder. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 27 juli 2005 en op 5 oktober 2005 ten kantore van het Hoogheemraadschap Rijnland.
- Gasleiding. De in paragraaf 3.3.4 beschreven diameter van 41 cm zal worden aangepast in 30,48 cm. In de tekst en op de plankaart zal de juiste minimale bebouwingsafstand van 14 meter worden opgenomen. Het ministerie verwacht dat in september de nieuwe normen en procedures worden vastgesteld.
- Beeldregieplan. De relevante opmerkingen die gemaakt zijn tijdens de inspraak en het overleg, zijn samengevat en beantwoord en zijn in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgenomen. Hiertoe behoren onder meer:
  - Gebouwen geen gebouw zijnde (3m), kunnen ook erfafscheidingen zijn. Indien men hier geen erfafscheidingen bedoelt dan is het betere deze uit te sluiten.
  - Aan de architecten / ontwikkelaars zal worden meegegeven voorstellen te doen voor de oeverbehandeling om een eenduidig beeld te verkrijgen.
  - Er is gekozen voor aanbouwen en bijgebouwen met een kap. Wanneer er tijdens de bouw al aan- of aangebouwde bijgebouwen worden gerealiseerd kan er vanuit de oorspronkelijke achtergevel vergunningvrij worden bijgebouwd (plat afgedekt met een hoogte van 25 centimeter boven de eerste verdiepingsvloer). Dit kan leiden tot een ongewenste cumulatie en afmetingen van de aanbouw.



## Gemeente Hillegom

---

Verslag informatieavond "De Vossepolder"

Datum: 18 april 2005, 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. F. Atsma beleidsmedewerker afdeling  
beleid en ontwikkeling

mw. B.J.M. Janssen-Broekhof notuliste

*Aanwezig namens Stedenbouw en Ruimtelijke Vormgeving Wissing B.V.:*

dhr. P. Kalsbeek (PK)

*voorzitter:*

dhr. P.C.J. van Vree

*belangstellenden:*

ca. 90 personen

---

### **Opening door de voorzitter**

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.

### **Inleiding wethouder Gerrit Kleijheeg**

De heer Kleijheeg dankt iedereen voor zijn aanwezigheid en is blij met de opkomst. In 2003 is begonnen met het opstellen van een kadernota voor de ontwikkeling van een deel van de Vosse- en Weerlanerpolder tot een nieuw woongebied. De gemeente Hillegom wil op deze locatie een woonwijk realiseren met een hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. De op 13 maart 2003 door de raad vastgestelde Kadernota vormt de basis van de planontwikkeling. Om een hoogwaardige en duurzame ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen is in november 2003 op basis van de uitgangspunten uit de Kadernota een globaal stedenbouwkundig plan ontworpen. Vervolgens zijn gelijktijdig een verkavelingsplan, een bestemmingsplan en een beeldregieplan opgesteld. Deze deelproducten geven invulling aan de gewenste ruimtelijke- en beeldkwaliteit van de Vossepolder en vormen mede een ontwikkelingskader voor de toekomstige wijk.

Parallel aan het globaal stedenbouwkundig plan is voor Hillegom in het algemeen en het nieuwe woongebied in het bijzonder een visie gegeven op aspecten van de volkshuisvesting, woningaantallen en woningdifferentiatie. Deze drie plandocumenten geven de intentie van de gemeente aan, om een woongebied te ontwikkelen welke bijdraagt aan het in de toekomst te creëren evenwicht tussen de samenstelling van de bevolking en het beschikbare woningbestand.

In de gemeente Hillegom is de vraag naar woonruimte groot. Vossepolder vormt voorsnog de laatste grote woningbouwlocatie in Hillegom en voldoet aan het beleid van de Provincie Zuid-Holland West. Hierin wordt de locatie aangegeven als toekomstige woningbouwlocatie binnen de gestelde stedelijke contouren.

De raadscommissie heeft toestemming gegeven aan het college om de plannen naar buiten te brengen en voor te leggen aan de burgers. Vanavond is de eerste avond om te reageren, zowel positief als negatief. Het is niet de bedoeling dat er discussies ontstaan. Vanavond is de mogelijkheid om een mening te geven over het plan en deze mening wordt verwerkt in het uiteindelijke plan of gemotiveerd afgewezen. In het onderhavige bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Vossepolder mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt aan de noordoostgrens van de bebouwde kom van Hillegom en bevindt zich geheel binnen de door de provincie Zuid-Holland aangeduide contour van het stedelijk gebied. Het bestemmingsplangebied "Vossepolder" wordt begrensd door de Weerlanervaart, de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder, de Vossevaart en de Weerlaan.

Bij dit plan is de PAGO nauw betrokken. De start van de bouw zal in 2006 plaatsvinden en de inschrijvingsprocedure kan enkele maanden voor de bouw aanvangen.

Het gebied aan de Vossevaart (waterwoningen) wordt als eerste bebouwd en als laatste het gedeelte waar de manege gesitueerd is.

#### *Procedure*

- ❑ Het voorontwerp van het bestemmingsplan en het beeldregieplan liggen ter visie in het kader van de inspraak tot en met **donderdag 28 april 2005**. Een ieder kan zienswijzen indienen bij de gemeente Hillegom;
- ❑ De Provincie Zuid Holland en andere officiële instanties hebben tot juni 2005 de tijd om te reageren op het plan;
- ❑ De zienswijzen en de officiële reacties worden verwerkt tot een ontwerp-bestemmingsplan;
- ❑ Het ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken wordt 4 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn heeft een ieder



de mogelijkheid zijn zienswijze te geven; planning half augustus/  
half september;

- Degene die zijn zienswijze heeft gegeven, wordt in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven;
- Binnen 8 weken, of wanneer zienswijzen zijn ingediend, binnen 4 maanden na afloop van de terinzagelegging, beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het plan;
- Het bestemmingsplan wordt zo spoedig mogelijk, doch in elk geval binnen 4 weken na het raadsbesluit voor een ieder ter inzage gelegd;
- Degene die tijdig zijn zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij de gemeenteraad, kan gedurende de termijn van terinzagelegging (als bedoeld in het vorige punt) schriftelijk bedenkingen inbrengen tegen het bestemmingsplan bij Gedeputeerde Staten;
- Het bestemmingsplan behoeft de goedkeuring van Gedeputeerde Staten;
- Indien tegen het plan tijdig bedenkingen zijn ingediend, wordt het besluit omtrent goedkeuring bekend gemaakt binnen 6 maanden na afloop van de termijn van terinzagelegging van het bestemmingsplan;
- Wanneer het bestemmingsplan wordt goedgekeurd, wordt het goedkeuringsbesluit samen met het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is het mogelijk een beroepschrift in te dienen en een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**Toelichting plan door stedenbouwkundige, de heer P. Kalsbeek, van Stedenbouw en Ruimtelijke Vormgeving Wissing B.V.**

De heer Kalsbeek licht het plan aan de hand van situatieschetsen toe. De bedoeling van het ontwerp is het creëren van een tuindorp (jaren '20 en '30 huizen).

PAUZE

**Inspraak**

*De heer Duindam*

- Waarom is er gekozen voor hoogbouw als er zoveel ruimte in het plan is?

GK: In Hillegom is er behoefte aan een bepaald type woningen, dat vertaalt zich stedenbouwkundig in dit plan naar appartementsgebouwen.

- Waardenburg en Ammerzoden gaan last ondervinden van de hoogbouw.

PK: Per type appartement wordt er een gebouw gerealiseerd. De appartementengebouwen zijn verspreid op de flanken van het plan, omdat daar de meeste ruimte is. Er worden groene hoven binnen het plan aangebracht (ca. 25 à 30 meter), dus in het plan zit niet veel ruimte meer. Het is spelen met de m2.

#### De heer Heck (Ammerzoden 3)

- De heer Heck complimenteert de heer Kalsbeek met het plan. In 1996 heeft de heer Heck een kavel gekocht dat veel privacy biedt en een wijds uitzicht. Hij is verbaasd dat er pal in zijn achtertuin een torenhoge flat wordt geplaatst. Hij heeft al een skicentrum, woonwagenbewoners en een C2000 mast vlak in zijn omgeving gekregen en nu krijgt hij te maken met inkijs in zijn achtertuin. De heer Heck wil graag wijzingen in het plan m.b.t. de appartementengebouwen.

PK: De omwonenden moeten realiseren dat hun woonomgeving verandert. Wanneer de hoogbouw op een andere locatie in het plan wordt gerealiseerd, blijft er hetzelfde probleem.

- De heer Heck wil graag weten of er nog veranderingen mogelijk zijn in het plan of dat het al een gepasseerd station is.

GK: Absoluut geen gepasseerd station, maar er zijn wel grenzen. Naar aanleiding van deze avond worden de zienswijzen bekeken. In het algemeen kan het niet iedereen naar de zin gemaakt worden, maar de gemeente kijkt wat zij kan doen.

- De heer Heck geeft aan dat hij schriftelijk zijn zienswijze zal indienen.

#### Mevrouw Weijers (HHV)

- Mevrouw Weijers heeft 2 aanbevelingen:
  - Vossepolder is de laatste plek waar grootschalig gebouwd gaat worden. De woningen zullen grote achtertuinen en voortuinen krijgen. Zij pleit voor verdichting van het plan, zodat er meer woningen per stuk grond gebouwd kunnen worden (bv. verandawoningen, pcs-woningen) en voor meer huurwoningen;
  - Is er een nieuw woonruimteverdeelsysteem: kunnen alleen Hillegommers inschrijven of is het ook mogelijk voor de bewoners van de andere 16 gemeenten om op dit plan in te schrijven?

GK: De gemeente heeft nu al niets meer te maken met de Hillegomse verdeelsleutel. De woningen zijn bestemd voor zowel de bewoners van Hillegom als van de andere 16 gemeenten. De gemeente is niet bang dat er een grote trek van omliggende gemeente naar Hillegom zal komen.

Dit punt wordt meegenomen in het regionaal overleg met Holland Rijnland.

*De heer Van Heusden*

- De heer Van Heusden heeft geen gevoel van een tuindorp met zulke hoogbouw. Er moet meer rekening gehouden worden met de bestaande woningen en vindt dit een punt waar heel serieus mee omgegaan moet worden. Er is een mogelijkheid om te schuiven met de hoogbouw, namelijk het benutten van de Ringvaart voor de hoogbouw. Dit voorgelegde plan geeft spanning op aansluitende nieuwbouw op de bestaande bebouwing. Tevens vindt hij het een gebrek dat er geen speelruimte is ingepland voor de oudere jeugd. De opgroeiende jeugd kan nergens terecht. Het is een gemiste kans als je dit nu laat passeren. Er moet in ieder geval een trapveldje gerealiseerd worden. Waar eerst een speelplek was voor de oudere jeugd, staan nu woonwagens. De heer Van Heusden legt de nadruk op het creëren van ruimte voor de jeugd.

GK: De heer Kleijheeg neemt de heer Van Heusden serieus, maar geeft wel aan dat deze avond niet bedoeld is voor de raadsleden om hun visie te geven, daar zijn de raadsvergaderingen voor. De aan-wezige raadsleden kunnen hier horen hoe de inwoners er over denken.

De heer Hulsebosch (Waardenburg)

- De heer Hulsebosch staat achter het eerste punt van de heer Van Heusden. De heer Hulsebosch heeft een petitie ingediend om de plek van de hoge flat op de locatie van de manege te wijzigen. Hij zit de bouw hier graag net zo hoog als een gewoon woonhuis.

*De heer Thurnim (Waardenburg)*

- Het uitgangspunt is 335 woningen? Enerzijds worden er riante woningen gebouwd, anderszijds wil de gemeente zoveel mogelijk mensen aan een woning helpen. Hij vindt dit een tegenstrijdige gedachte. Tevens worden er op de flanken appartementengebouwen neergezet, behalve op het noordoostelijke punt, waar niemand er last van heeft.

PK: Er zijn verschillende situaties geschetst. De hele rand op het deel van de Weerlanervaart bestaat uit duurdere koopwoningen.

- De woningen aan de Ammerzoden en Waardenburg zijn ook duur. Er is geen bestaande bouw in het plan ingetekend, dus dit wordt ook niet meegenomen in de voorwaarden.

GK: De bestaande kaders zijn genormeerd. Het is een gevoel dat het woongenot wordt beperkt en dit wordt meegenomen in de besluitvorming.

#### De heer Dijkstra (Waardenburg)

- Op de kopse kanten van de appartementengebouwen zitten ramen en die zijn niet ingetekend in de situatieschetsen.

PK: De getoonde plaatjes zijn een impressie hoe het gebouw staat. Verder zijn er nog geen uitwerkingen.

#### *De heer V.d. Lans*

- Er is in Hillegom meer vraag dan aanbod. Krijg je als Hillegommer bij toewijzing van de woningen voorrang op mensen van buiten de regio?

GK: Nee, dit is niet het geval.

De voorzitter merkt op dat er veel woningen reeds maanden te koop staan.

De heer Kleijheeg legt uit dat op basis van een marktonderzoek een beeld van de markt is verkregen. Er is hier rekening gehouden met dit beeld.

#### *De heer Bolster (woonboot Vosselaan)*

- Pal voor zijn neus wordt er een appartementengebouw geplaatst. Het plan houdt alleen rekening met de nieuwe bewoners en niet met de bestaande bewoners.

GK: De heer Kleijheeg begrijpt de opmerking. Planontwikkelingen hebben altijd consequenties voor de omwonenden. De heer Kleijheeg heeft zelf ook nieuwbouw voor de deur gekregen en wil hiermee aangeven hoe een ontwikkeling consequenties kan hebben voor een bestaande situatie. Voor de woonboten worden er waterwoningen gerealiseerd om toch rekening te houden met de omgeving.

De heer Van Denzen (Oude Weerlaan)

- De heer Van Denzen woont tegenover een hoek waar geen torenflat gepland is. Hoe groot is het risico dat er op die plek wel weer hoogbouw komt?

PK: Alle meningen worden gewogen door het college en aan de hand van haar besluit wordt het plan wel of niet aangepast.

GK: Bij de volgende inspraakronde moet men alert zijn op wijzigingen van het plan.

*Mevrouw Duindam*

- Mevrouw Duindam was zich bewust van het feit dat er ooit nieuwbouw gerealiseerd zou worden.  
De protesten gaan niet over het feit dat er nieuwbouw komt, maar over de vorm van de nieuwbouw. Hoeveel levensgenot moet je gaan inleveren? Wanneer de appartementengebouwen naar het midden van het plan worden verschoven, dan kiezen de nieuwe bewoners voor deze plek.  
De bestaande bewoners hebben geen keuze meer.

*Mevrouw Van Bohemen (woonboot Vosselaan)*

- Mevrouw Van Bohemen gunt iedereen een plek om te wonen, alleen ziet zij de flats liever verplaatst naar het midden van het plan.

De voorzitter wil weten wat de afstand is van de boten naar de nieuwbouw. De heer Kalsbeek geeft aan dat dit minimaal 20 meter is vanaf de bostrand.

Mevrouw Damen (Ammerzoden)

- Zij heeft gekozen om op de Ammerzoden te gaan wonen, omdat de wijk wijd en open opgezet is.  
Ze wist dat er aan de overkant woningen zouden komen, maar heeft problemen met de hoogbouw op de flanken. Tevens wil ze weten hoe de parkeergelegenheden bij de flat (Vossevaart) geregeld is.

PK: De grond onder de appartementen is te slecht voor een verdiepte parkeervoorziening. Wel is bijv. bij het appartementengebouw aan de Ringvaart in feite de begane grond opgetild, zodat wel onder het gebouw wordt geparkeerd, maar op maaiveldhoogte. De parkeernormen (COW-normen) die voor dit plan gehanteerd worden, zijn vrij hoog.

*De heer V.d. Geest*

- Het water vloeit af in de Weerlanervaart. Is hier een gemaal voor aanwezig?

PK: Er wordt een gemaal geplaatst voor de afvoer van het water.

Voorzitter: Wanneer er een feestje wordt gegeven, is er dan de mogelijkheid om de extra auto's te kunnen parkeren in het plan?

PK: Het parkeren heeft pieken en dalen. De gehanteerde normen houden rekening met de pieken en er kan dus fatsoenlijk geparkeerd worden.

Voorzitter: hoeveel speelplaatsen worden er gecreëerd?

PK: Er is voldoende ruimte voor kleine speelruimten

*De heer Tjoelker*

- 2 Jaar geleden is er met de gemeente overeengekomen om rekening te houden met speelruimte voor de kinderen. Nu is er weer onvoldoende speelgelegenheid voor de jeugd. Dit betekent dat er al 4 wijken zijn waar geen speelgelegenheid is voor de kinderen. Er wordt weer voorbijgegaan aan de jeugd!!!

GK: Speelruimte is overeenkomstig het gemeentelijk beleid ingebracht in het plan. De norm is 250m<sup>2</sup>/ha aan speelruimte, dat betekent 1125m<sup>2</sup> speelruimte. Deze ruimte is in het plan beschikbaar voor speelgelegenheden.

Voorzitter: Waar en wanneer wordt de manege uitgeplaatst?

GK: De gemeente is met de manege in gesprek om tot uitplaatsing te komen. Op dit moment is het te vroeg om met informatie naar buiten te komen. Het uitgangspunt is de manege te behouden voor de gemeente Hillegom.

Voorzitter: wordt er op de Oude Weerlaan een geluidswal geplaatst?

PK: Het plaatsen van een geluidswal is onnodig door de ruime afstand.

De heer ? geeft aan dat een geluidswal niet altijd een oplossing is, omdat het geluid weerkaatst.

*De heer ?*

- Wat gebeurt er met de verkeerssituatie op de Weerlaan?

PK: Het fietspad aan de oostzijde van de Weerlaan blijft liggen. Wellicht worden er drempels aangebracht.



De heer ? benadrukt dat de Weerlaan een ontsluitingsweg is voor de brandweer. De heer Kalsbeek geeft aan dat hier maatregelen voor worden genomen.

*Mevrouw Van Bohemen*

- Is het fietspad langs de kop van de Ringvaart en het fietsbruggetje over de Vossevaart nog steeds een optie?

PK: Het blijft een mogelijkheid en ook al valt dit gebied buiten het bestemmingsplan, de mogelijkheid is wel geregeld in het nieuwe bestemmingsplan.

### **Sluiting en evaluatie door G. Kleijheeg**

De wethouder is duidelijk geworden dat het hier niet gaat om het feit dat er nieuwbouw wordt gerealiseerd, maar dat de aanwezigen problemen hebben met de hoogte. De gemaakte opmerkingen worden gewogen en beoordeeld. De aanwezigen krijgen een verslag van deze avond.

De datum voor een hoorzitting van de ingebrachte zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan is nog niet bekend.

Tevens geeft de heer Kleijheeg nog aan dat het nuttig is om ook schriftelijk de zienswijzen in te dienen bij de gemeente.

---

Verslag: B.J.M. Janssen-Broekhof  
afdeling beleid en ontwikkeling  
21 april 2005

**Voorschriften**, behorende bij het  
bestemmingsplan "Vossepolder" van de  
gemeente Hillegom

**Opdrachtgever:**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente  
Hillegom

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.  
Barendrecht

Barendrecht, oktober 2006  
Status: vastgesteld  
Raadsbesluit d.d. 12-10-2006

<b>Inhoudsopgave</b>		<b>Pag.</b>
<u>Paragraaf I</u>	<u>Algemene bepalingen</u>	
	Artikel 1 Begripsbepalingen	1
	Artikel 2 Wijze van meten	7
	Artikel 3 Dubbeltelbepaling	9
<u>Paragraaf II</u>	<u>Bestemmingsvoorschriften</u>	
	Artikel 4 Woongebied (uit te werken ex artikel 11 W.R.O.)	10
	Artikel 5 Manegebedrijf	16
	Artikel 6 Groendoeleinden	17
	Artikel 7 Verkeersdoeleinden	18
	Artikel 8 Water	19
	Artikel 9 Waterkering (dubbelbestemming)	20
	Artikel 10 Ondergrondse leidingen (dubbelbestemming)	21
<u>Paragraaf III</u>	<u>Gebruiksbepalings</u>	
	Artikel 11 Gebruik van gronden en bouwwerken	23
<u>Paragraaf IV</u>	<u>Bijzondere bepalingen</u>	
	Artikel 12 Algemene vrijstellingsbevoegdheid (ex artikel 15 W.R.O.)	24
	Artikel 13 Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 11 W.R.O.)	25
	Artikel 14 Overgangsbepalingen	26
<u>Paragraaf V</u>	<u>Slotbepalingen</u>	
	Artikel 15 Strafbepaling	27
	Artikel 16 Titel van het plan	28

Bijlage 1: Berekening en conclusie geluidhinder wegverkeer

Bijlage 2: Luchtkwaliteitonderzoek

Bijlage 3: Beeldregieplan

Paragraaf IAlgemene bepalingen

## Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

a. Het plan

Het bestemmingsplan "Vossepolder", van de gemeente Hillegom, zoals vervat in deze voorschriften, de plankaart genummerd 0812.02-B-01 en het Beeldregieplan zoals opgenomen in bijlage 3.

b. De plankaart

De kaart, die deel uit maakt van het plan en die als zodanig is gewaarmerkt.

c. Aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

d. Aan huis verbonden beroep

Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, ontwerptechnisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch of daarmee naar de aard gelijk te stellen gebied, dat ondergeschikt aan de woonfunctie thuis kan plaatsvinden.

e. Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

f. Bebouwingsvlak

Een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven waarop krachtens deze voorschriften bepaalde bebouwing is toegestaan.

g. Bestemmingsgrens

Een op de kaart aangegeven lijn, welke de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.

- h. Bestemmingsvlak  
Een op de plankaart door middel van bestemmingsgrenzen aangegeven vlak met dezelfde bestemming.
- i. Bouwen  
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- j. Bouwgrens  
een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten overschrijdingen.
- k. Bouwperceel  
De aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een krachtens het plan bestaand of op te richten bouwwerk, of complex van bouwwerken.
- l. Bouwwerk  
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct, hetzij indirect steun vindt in of op de grond.
- m. Bijgebouw  
Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm en functie onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- n. Bruto woongebied  
Het netto woongebied + de ruimte die nodig is voor de wijkontsluitingswegen, vrijliggende paden, waterhuishouding, wijkparken en de gebouwde voorzieningen.
- p. Detailhandel  
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan eindgebruikers.

- q. Dienstwoning  
Een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die dient ter huisvesting van een persoon (en diens huishouden) wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.
- r. Eengezinswoning  
Een gebouw, dat één woning omvat.
- s. Gebouw  
Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- t. Gebruiken  
Het gebruiken, doen gebruiken of laten gebruiken.
- u. Gestapelde woningen (= meergezinswoningen)  
Twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen.
- v. Hoofdgebouw  
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn functie en constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- w. Hoofdonthoudingsweg  
Een weg, welke blijkens aard, indeling en tracering bestemd is om te worden gebruikt als onthoudingsweg met een bovenwijks karakter.
- x. Kap  
De bovenste ruimte van een gebouw die door tenminste één schuin dakschild is afgedekt en waarvan tenminste één borstwering niet hoger is dan

1,2 m



- y. Kantoren  
Het al dan niet commercieel verrichten van administratieve activiteiten zoals schrijf- of tekentafelactiviteiten, inclusief ondersteunende activiteiten en naar verhouding tot die schrijftafelactiviteiten ondergeschikte balieactiviteiten.
- z. Maatschappelijke doeleinden  
educatieve, religieuze, sociaal-medische en sociaal-culturele doeleinden.
- aa. Meergezinswoning (=gestapelde woningen)  
Een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat.
- bb. Netto woongebied  
De voor woningbouw uit te geven oppervlakte + de ruimte die nodig is voor rijstraten en voetpaden (ook wel aangeduid als woning- en buurtontsluiting), voor parkeren, voor gebruiksgroen (ook wel aangeduid als blok- en buurtgroen) en voor snippergroen (overhoeken, verkavelingsverliezen, bermen).
- cc. Perceelsgrens  
Een grens tussen twee (bouw)percelen.
- dd. Seks-, porno- en/of prostitutiebedrijf  
Een inrichting bestemd voor het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard. Onder seks- en/of pornobedrijf wordt mede begrepen:
- seksbioscoop:  
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
  - seksclub:  
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard;
  - seksautomaat:

een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van films- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;

– **sekswinkel:**

een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;

– **prostitutiebedrijf:**

een gebouw, voer- of vaartuig, danwel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, danwel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie; prostitutie is het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen op een naar buiten toe kenbare wijze;

- **raamprostitutie:**

een prostitutiebedrijf bestemd of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar ter beschikking stellen voor prostitutie;

- **escortbedrijf:**

een bedrijf bestemd of in gebruik voor het aanbieden van prostitutie, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

ee. Sportieve en recreatieve dienstverlening

Het bedrijfsmatig exploiteren van ruimten ten behoeve van fitness, sportscholen, dansscholen, yoga en sauna's, met uitzondering van speelautomatenhallen.

ff. Straatmeubilair

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- of plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting of wegbewijzing; verkooppunten voor motorbrandstoffen worden niet begrepen onder straatmeubilair.

- gg. Uitbouw  
Een gebouw dat aangebouwd is aan de woning en rechtstreeks van daaruit toegankelijk is.
- hh. Wijkontsluitingsweg  
Een weg, welke blijkens aard, indeling en tracering bestemd is om te worden gebruikt ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende woonwijken.
- ii. Woning  
Een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.
- jj. Woonstraat  
Een straat, welke blijkens aard, indeling en tracering bestemd is om te worden gebruikt ten behoeve van de bereikbaarheid van de aanliggende particuliere erven, alsmede beperkt geschikt is om te worden gebruikt voor openbaar erf.
- kk. Zakelijke en maatschappelijke dienstverlening  
Het al dan niet op bedrijfsmatige wijze verlenen van diensten en/of verrichten van andere hoofdzakelijk administratieve werkzaamheden op financieel, juridisch, (ontwerp-)technisch, kunstzinnig religieus en/of sociaal-cultureel gebied.

## Artikel 2

Wijze van meten

1. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
  - a. Goothoogte van een gebouw  
Van het peil tot aan de horizontale snijlijn van het dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak.
  - b. (Bouw)hoogte/de nokhoogte van een bouwwerk  
Van het hoogste punt tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend.
  - c. Dakhelling  
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
  - d. Oppervlakte van een bouwwerk  
Buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 m  
boven peil meegerekend.
  - e. Inhoud van een bouwwerk  
Boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen).
  - f. Afstand tot de (zijdellingse) perceelsgrens  
Vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelsgrens.
  - g. Peil
    - a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
    - b. voor andere bouwwerken de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse.

2. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

## Artikel 3

Dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of nog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Paragraaf IIBestemmingsvoorschriften

## Artikel 4

Woongebied (uit te werken ex artikel 11 W.R.O.)Doeleindenomschrijving

1. Gronden, aangewezen voor Woongebied (uit te werken ex artikel 11 W.R.O.) zijn bestemd voor:
  - a. woondoeleinden, met dien verstande dat gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van of binnen een straal van 50 meter rondom de aanduiding "hoogteaccent" op de plankaart;
  - b. groendoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder tevens begrepen de aanleg van speelvoorzieningen en voorwerpen van beeldende kunst;
  - c. verkeersdoeleinden in de vorm van woonstraten, woonpaden, voet- en fietspaden, één en ander met bijbehorend straatmeubilair;
  - d. openbare nutsdoeleinden, waaronder mede begrepen openbare voorzieningen in de vorm van afvalstoffenbakken of containers en soortgelijke voorzieningen;
  - e. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, voorzover dit door de beoefenaar daarvan in zijn woning wordt uitgeoefend en mits daarbij niet meer dan 30 %  
van de vloeroppervlakte met een maximum van 25 m<sup>2</sup>  
van de woning en/of het bijgebouw wordt gebruikt;
  - f. watergangen, waterpartijen en waterberging;
  - g. waterkering (dubbelbestemming), met inachtneming van het bepaalde in artikel 9, ter plaatse waarop de plankaart de desbetreffende bestemming met de bestemming woongebied (uit te werken ex artikel 11 WRO) samenvalt;
  - h. ondergrondse leidingen (dubbelbestemming) ), met inachtneming van het bepaalde in artikel 10, ter plaatse waarop de plankaart de desbetreffende bestemming met de bestemming woongebied (uit te werken ex artikel 11 WRO) samenvalt;

Beschrijving in hoofdlijnen

2. In dit lid wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de bestemming, die ingevolge lid 1 van dit artikel aan de aldaar bedoelde gronden is toegekend, wordt nagestreefd.

### **Beeldregieplan**

Het Beeldregieplan en de daarin opgenomen normen zullen als toetsingskader dienen voor burgemeester en wethouders bij het uitwerken van het plan.

#### Bebouwing overeenkomstig een uitgewerkt plan

3. Op de tot Woongebied (uit te werken ex artikel 11 W.R.O.) bestemde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitgewerkt plan, dat rechtskracht heeft verkregen, met dien verstande dat gebouwd mag worden voordat een zodanig plan rechtskracht heeft verkregen, indien:
  - a. de op te richten bouwwerken overeenstemmen met een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp;
  - b. Gedeputeerde Staten hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de bouwvergunning geen bezwaar hebben;
  - c. een verklaring als bedoeld onder b. is niet noodzakelijk indien bij de goedkeuring van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten is verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en indien gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht;
  - d. in de onder de hiervoor onder a. bedoelde omstandigheden mag slechts bouwvergunning worden verleend nadat belanghebbenden gedurende vier weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk van hun zienswijzen te doen blijken.

#### Regels, volgens welke burgemeester en wethouders de bestemming Woongebied (uit te werken ex artikel 11 W.R.O.) moeten uitwerken

4. Burgemeester en wethouders moeten het tot Woongebied (uit te werken ex artikel 11 W.R.O.) bestemde gedeelte van het plan uitwerken met inachtneming van de volgende regels:
  - a. het aantal woningen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven met de aanduiding "maximum aantal woningen";

- |    |   |              |
|----|---|--------------|
| b. | de goothoogte van de woningen mag voor eengezinswoningen ten hoogste  | 6 m          |
|    | en voor gestapelde woningen ten hoogste bedragen  | 24 m         |
| c. | de woningen mogen uitsluitend worden afgedekt door een kap;   |              |
| d. | de dakhelling van de woningen dient tenminste te zijn en mag ten hoogste zijn;  | 45 °<br>60 ° |
| e. | ten aanzien van de verkeersaspecten geldt dat de gronden dienen te worden ingericht als verblijfsgebied met woonstraten en paden; |              |
| f. | in het plangebied dient een parkeernorm van tenminste parkeerplaatsen per vrijstaande woning,                                     | 2<br>1,8     |
|    | parkeerplaats per halfvrijstaande woning en parkeerplaats per rijenwoning te worden aangehouden;                                  | 1,4          |
|    | vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen dienen te beschikken over tenminste parkeerplaats op eigen terrein;              | 1            |
|    | Voor gestapelde woningen geldt een parkeernorm van tenminste parkeerplaats per woning.  | 1,4          |
| g. | een bouwperceel behorende bij een woning wordt bebouwd tot ten hoogste  | 40 %         |
|    | voor zover gelegen op achter de voorgevelbouwgrens en met uitsluiting van de daar aanwezige oppervlakte van het hoofdgebouw.      | 2,5 m        |

Bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen van de woningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- |    |   |  |
|----|---|--|
| h. | aanbouwen en uitbouwen van de woning mogen niet voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd;  |  |
| i. | bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste achter de voorgevel te worden gebouwd.  | 2,5m                                   |
| j. | het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen van de woning per woning bedraagt ten hoogste voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen en | 60 m <sup>2</sup><br>40 m <sup>2</sup> |

- voor overige woningen mits het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste het in sub g. van dit lid aangegeven percentage;
- k. per woning mogen ten hoogste 2  
vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
- l. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m  
en van aangebouwde bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen van de woning mag de bouwhoogte ten hoogste 0,25 m  
boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdbouw zijn;
- m. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m  
met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen die voor de voorgevel van woningen worden geplaatst niet meer mag bedragen dan 1 m
- n. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m
- o. de breedte van de gezamenlijke dakkapellen op het dakvlak van de voorgevel van een gebouw bedraagt ten hoogste 50%  
van de breedte van dat dakvlak.

#### Openbare nutsdoeleinden

- p. de oppervlakte per nutsbouwwerk mag ten hoogste bedragen 50 m<sup>2</sup>
- q. de bouwhoogte van de nutsbouwwerken mag ten hoogste bedragen 5 m

#### Voorwerpen van beeldende kunst

- q. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van voorwerpen van beeldende kunst mag ten hoogste 5 m bedragen.

#### Vrijstellingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
- a. van het bepaalde in lid 4.b. voor ééngezinswoningen tot een hoogte van 8 m  
en voor gestapelde woningen tot een hoogte van 27 m

- b. van het bepaalde in lid 1.e. voor de uitoefening van aan huis verbonden beroep over een groter vloeroppervlakte, met dien verstande dat:
1. de uitoefening van bedoelde activiteiten ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie als hoofdfunctie waarbij maximaal 25 m<sup>2</sup>  
van de woning, uitgezonderd de bijgebouwen, gebruikt mag worden;
  2. de totale vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor de beroepsuitoefening van de woning en de bijgebouwen samen niet meer mag bedragen dan 80 m<sup>2</sup>  
waarbij het in lid 4.g. genoemde percentage in acht genomen dient te worden;
  3. de uitoefening van de detailhandel is niet toegestaan;
  4. er geen onevenredige verkeersoverlast en aantasting van het woon- en leefklimaat te verwachten is;
- c. van het bepaalde in lid 4.h. ten behoeve van de bouw van een entree alsmede erkers, mits:
1. de diepte van de entree of erker niet meer bedraagt dan 2 m
  2. de hoogte van de entree of erker niet meer bedraagt dan 0,25 m
- boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
3. de oppervlakte van de entree of erker niet meer bedraagt dan 5 m<sup>2</sup>

Nadere eisen

6. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, dakbeëindiging, de detaillering, de kapvorm en de nokhoogte, van de in lid 4 en 5 genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:
- het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit zoals neergelegd in het Beeldregieplan, bijlage 2;
  - de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

- b. Nadere eisen, als bedoeld onder a. kunnen tevens worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

7. Procedure uitwerking

Bij het uitwerken van de bestemming Woongebied (uit te werken ex artikel 11 W.R.O.) is het bepaalde in de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, zoals deze luidde ten tijde van de vaststelling van het plan, van toepassing.



## Artikel 5

ManegebedrijfDoeleindenomschrijving

1. Gronden op de plankaart aangewezen voor manegebedrijf, zijn bestemd voor een manegebedrijf met één dienstwoning en daarbij behorende bijgebouwen alsmede voor:
  - een langzaamverkeer verbinding ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart
  - waterkering (dubbelbestemming), met inachtneming van het bepaalde in artikel 9, ter plaatse waarop de plankaart de desbetreffende bestemming met de bestemming manegebedrijf samenvalt;
  - ondergrondse leidingen (dubbelbestemming) ), met inachtneming van het bepaalde in artikel 10, ter plaatse waarop de plankaart de desbetreffende bestemming met de bestemming Manegebedrijf samenvalt

Bebouwingsvoorschriften

2. Op de tot manegebedrijf bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:
  - a. de gebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak mogen worden gebouwd.
  - b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 6,70 m
  - c. in aanvulling op het bepaalde in lid 2.b. mag de goothoogte van de dienstwoning niet meer bedragen dan 4 m
  - d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 m

## Artikel 6

GroendoeleindenDoeleindenomschrijving

1. Gronden, op de plankaart aangewezen voor groendoeleinden zijn bestemd voor:
  - groenvoorzieningen;
  - talud;
  - oevers;
  - paden;
  - een gemaal in de nabijheid van de aanduiding op de plankaart;
  - langzaamverkeerverbindingen;
  - een calamiteitenontsluiting ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart;
  - waterkering (dubbelbestemming), met inachtneming van het bepaalde in artikel 9, ter plaatse waarop de plankaart de desbetreffende bestemming met de bestemming groendoeleinden samenvalt;
  - ondergrondse leidingen (dubbelbestemming) ), met inachtneming van het bepaalde in artikel 10, ter plaatse waarop de plankaart de desbetreffende bestemming met de bestemming groendoeleinden samenvalt.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op de tot groendoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat
  - a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste mag bedragen
  - b. een gemaal uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "gemaal toegestaan" op de plankaart.

2 m

## Artikel 7

VerkeersdoeleindenDoeleindenomschrijving

1. Gronden, op de plankaart aangewezen voor verkeersdoeleinden, zijn bestemd voor wegen en fiets- en voetpaden, met bijbehorende bermen en groenvoorzieningen alsmede voor:
  - een calamiteiten ontsluiting ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart

Bebouwingsvoorschriften

2. Op de tot verkeersdoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming en de verkeerstechnische uitrusting van wegen, evenwel met uitzondering van motorbrandstofverkoop-punten, met een maximale hoogte van

8 m.

## Artikel 8

WaterDoeleindenomschrijving

1. Gronden, op de plankaart aangewezen voor water zijn bestemd voor hoofdwatertangen met de daarbij behorende keurzones, watertangen, waterberging, voorzieningen, taluds, oevers en oeververbindingen alsmede voor:
  - langzaamverkeerverbindingen;
  - waterkering (dubbelbestemming), met inachtneming van het bepaalde in artikel 9, ter plaatse waarop de plankaart de desbetreffende bestemming met de bestemming water samenvalt;
  - ondergrondse leidingen (dubbelbestemming) ), met inachtneming van het bepaalde in artikel 10, ter plaatse waarop de plankaart de desbetreffende bestemming met de bestemming groendoeleinden samenvalt.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op de tot water bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, zoals duikers en oeververbindingen.

## Artikel 9

Waterkering (dubbelbestemming)Doeleindenomschrijving

1. Gronden, op de plankaart aangewezen voor waterkering (dubbelbestemming) zijn primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van de waterkering, de waterbeheersing en een ge-  
maal ter plaatse van de aanduiding "gemaal toegestaan" op de plankaart, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen voor zover zij met de bestemming primaire  
hoofdwaterkering samenvallen en zijn vervat in:

Artikel 4 woongebied (uit te werken ex artikel 11 W.R.O.)

Artikel 5 manegebedrijf

Artikel 6 groendoeleinden

Artikel 8 water

Artikel 10 ondergrondse leidingen (dubbelbestemming)

Bebouwingsvoorschriften

2. Op de tot waterkering (dubbelbestemming) bestemde gronden mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de andere op deze gronden liggende bestemmingen, mits de belangen van de waterkering zich daartegen niet verzetten, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de waterstaatkundige functie van deze gronden, waarvan de hoogte ten hoogste mag bedragen
3. Alvorens burgemeester en wethouders bouwvergunning verlenen voor bebouwing als bedoeld in de bestemmingen, zoals vermeld in de aanhef, voor zover het betreft nieuwbouw, danwel uitbreiding van bestaande bebouwing, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de dijkbeheerder.
4. Indien wordt afgeweken van het advies als bedoeld onder 3., wordt slechts bouwvergunning verleend indien van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

3 m

## Artikel 10

Ondergrondse leidingen (dubbelbestemming)Doeleindenomschrijving

1. Gronden, aangewezen voor ondergrondse leidingen (dubbelbestemming) zijn primair als zodanig bestemd inclusief de bijbehorende zakelijke rechtsstroken, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zij met de bestemming ondergrondse leidingen samenvallen en zijn vervat in
 

Artikel 4	Woongebied (uit te werken ex artikel 11 W.R.O.)
Artikel 5	Manegebedrijf
Artikel 6	Groendoeleinden
Artikel 8	Water
Artikel 9	Waterkering (dubbelbestemming)

Bebouwingsvoorschriften

2. Op de tot ondergrondse leidingen (dubbelbestemming) bestemde gronden gelegen op 4 m ter weerszijden van het hart van de leiding mogen, gehoord de leidingbeheerder, slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de secundair op deze gronden liggende bestemmingen, mits de belangen van de ondergrondse leidingen zich daartegen niet verzetten, alsmede bouwwerken ten dienste van de ondergrondse leidingen.

Aanlegvergunning.

3. Op of in de tot gastransportleiding (dubbelbestemming) bestemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de navolgende werkzaamheden te verrichten:
  - a. het afgraven van de grond;
  - b. andere grondwerkzaamheden dan het afgraven van grond;
  - c. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
  - d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
  - e. spit- en ploegwerk
  - f. graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk (tot normaal spit- en ploegwerk wordt niet gerekend diepploegen en aanleg van drainageleidingen);
  - g. het ophogen van de grond;

- h. het indrijven van voorwerpen in de grond.
- 4. De werken of werkzaamheden, als bedoeld onder 3, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden geen schade wordt aangebracht aan leidingen.
- 5. Alvorens een aanlegvergunning te verlenen horen burgemeester en wethouders de leidingbeheerder.



Paragraaf IIIGebruiksbepalings

## Artikel 11

Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden de gronden of de bouwwerken binnen het plan-gebied te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming. Onder het verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik:
  - a. voor het opslaan van goederen voor bedrijfsdoeleinden, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
  - b. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
  - c. als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
  - d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
  - e. van de gronden en bouwwerken ten behoeve van enige vorm van seks- en/ of porno- en/ of prostitutiebedrijvigheid.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1., indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Paragraaf IVBijzondere bepalingen

## Artikel 12

Algemene vrijstellingsbevoegdheid (ex art. 15 WRO)

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen van:
  - a. de maximale en minimale hoogte, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als aangegeven op de kaart, dan wel omschreven in de voorschriften, mits:
    1. de afwijking van enige maat ten hoogste 15%  
bedraagt;
    2. het naar de weg gerichte gedeelte van de bestemmingsgrens dan wel het bebouwingsvlak niet wordt overschreden .
  - b. de plaats en de richting van de bestemmingsgrenzen, ten einde geringe veranderingen aan te brengen, indien dit door afwijkingen of onnauwkeurigheden in de plankaart noodzakelijk is voor een juiste aanpassing van het plan aan de werkelijke toestand van het terrein;
  - c. de in paragraaf II omschreven bestemmingsvoorschriften voor de oprichting van bouwwerken ten behoeve van openbare nutsdoeleinden, zoals telefooncellen,abri's, brievenbussen en laagspanningsverdeelkasten, mits:
    1. de hoogte ten hoogste bedraagt 3 m
    2. de oppervlakte ten hoogste bedraagt 15 m<sup>2</sup>
2. Bij toepassing van de onder lid 1 bedoelde vrijstellingsbevoegdheid wordt tevoren de waterbeheerder geraadpleegd.
3. Bij toepassing van de onder lid 1 bedoelde vrijstellingsbevoegdheid worden belanghebbenden tevoren gedurende twee weken in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent het verlenen van de vrijstelling naar voren te brengen.

## Artikel 13

Wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 11 W.R.O.)

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming van de gronden met de op de kaart aangegeven bestemming "manegebedrijf" geheel te wijzigen in woondoeleinden, in groendoeleinden als bedoeld in artikel 6, in verkeersdoeleinden als bedoeld in artikel 7 en in water als bedoeld in artikel 8. Bij het gebruik maken van deze bevoegdheid dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
  - a. het maximaal aantal te realiseren woningen bedraagt 27  
 waarvan ten hoogste 16  
 in de vorm van appartementen.
  - b. de goothoogte van de woningen bedraagt ten hoogste 6 m  
 voor wat betreft de ééngzinswoningen en ten hoogste 18 m  
 voor wat betreft de gestapelde woningen;
  - c. de afstand van een vrijstaande woning tot tenminste één zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 2 m
  - d. tenminste 18%  
 van het gebiedsoppervlakte dient uit water te bestaan.
  - e. de goothoogte van de bestaande bedrijfswoning mag, na de wijziging naar woondoeleinden, niet meer bedragen dan 4 m
  - f. het bepaalde in artikel 9 waterkering (dubbelbestemming) en in artikel 10 ondergrondse leidingen (dubbelbestemming) blijft onverminderd van toepassing.
  - g. het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen van de woning per woning, bedraagt ten hoogste 60 m<sup>2</sup>  
 voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen en ten hoogste 40 m<sup>2</sup>  
 voor overige woningen mits het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste het in artikel 4 lid 3 sub g aangegeven percentage.
  - h. hoofdwatergangen zijn toegestaan.
2. Bij toepassing van de onder lid 1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid wordt tevoren de waterbeheerder geraadpleegd.
3. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is het bepaalde in afdeling 3:4 van de Awb van toepassing met dien verstande dat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid gesteld worden hun zienswijze omtrent de wijziging naar voren te brengen.

## Artikel 14

OvergangsbepalingenBouwen

1. Bouwwerken welke bestaan op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht bij of krachtens de Woningwet, mogen:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
  - b. gedeeltelijk worden uitgebreid, mits de uitbreiding niet meer bedraagt dan 10% van de op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande oppervlakte van een gebouw;
  - c. met inachtneming van de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, tenzij zulks onmogelijk is, geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is verwoest, één en ander behoudens onteigening en mits de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend.
2. Het onder lid 1. gestelde is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het (voorheen)geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
3. Gebruik
  - a. Op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestaand gebruik – van de in het plan begrepen gronden en/of daarop staande opstallen, dat in strijd is met het plan, mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een ander gebruik, indien door deze wijziging de afwijking van het plan niet wordt vergroot.
  - b. Het onder a. gestelde is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het (voorheen)geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Paragraaf VSlotbepalingen

## Artikel 15

Strafbepaling

Overtreding van de voorschriften, vervat in;

Artikel 11 lid 1

Artikel 14 lid 1 en lid 3

is een strafbaar feit en daarmee een economisch delict in de zin van artikel 1a, onder 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten.

## Artikel 16

Titel van het plan

Het plan kan worden aangehaald onder de naam bestemmingsplan  
"Vossepolder" van de gemeente Hillegom.



# **Bijlage 1 Berekening en conclusies geluidhinder wegverkeer**



## Berekening en conclusies geluidhinder wegverkeer

Het plangebied wordt begrensd door de Weerlaan, de Oude Weerlaan, de Vosselaan en aan de overzijde van de Ringvaart de Hillegommerdijk. De Weerlaan is een hoofdontsluitingsweg van Hillegom. De Hillegommerdijk en de Oude Weerlaan zijn van ondergeschikt belang. Naar de betekenis van de geluidsoverlast van deze wegen is een akoestisch onderzoek ingesteld. De wegen binnen het plangebied worden uitgevoerd als 30 km zone; de Vosselaan is al uitgevoerd als 30 km zone. Deze wegen zijn dientengevolge niet in het onderzoek meegenomen.

Uit het onderzoek is gebleken dat zonder maatregelen het verkeer op de Weerlaan een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde veroorzaakt. Als maatregelen zijn het plaatsten van een scherm van wisselende hoogte dan wel het toepassen van stil asfalt overwogen. Beide alternatieven zijn niet de oplossing tot het voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Het aanhouden van een grotere afstand tussen de nieuwe bebouwing en de weg zou er toe leiden dat een groot deel van de locatie niet bebouwd zou kunnen worden. Voor de Oude Weerlaan en de Hillegommerdijk wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

### Zones langs wegen

Volgens de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van elke weg een onderzoekszone, met uitzondering van woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving. Volgens de Wet geluidhinder gelden de volgende zonebreedten:

	binnenstedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	aantal meters aan weerszijden van de weg	
1 of 2	200	250 m
3 of meer	350	400 m

Volgens de Wet geluidhinder is sprake van buitenstedelijk gebied, wanneer het betreffende gebied gelegen is buiten de bebouwde kom of wanneer het een auto(snel)weg betreft. In de overige gevallen is er sprake van stedelijk gebied.

De toegestane rijnsnelheid op de Hillegommerdijk bedraagt 60 km/u, en deze weg heeft 2 rijstroken. Voor deze weg geldt een onderzoekszone van 250 m. Voor de Weerlaan en de Oude Weerlaan geldt een onderzoekszone van 200 meter, aangezien deze wegen binnen de bebouwde kom liggen en uit twee rijstroken bestaat. De Vosselaan en de interne ontsluitingswegen zijn/worden uitgevoerd als 30 km/uur zone en hebben geen onderzoekszone.

## Grenswaarden

Aangezien het plangebied binnen de bebouwde kom ligt, is er sprake van een stedelijke situatie. In stedelijke situaties, waarin de weg al aanwezig is, gelden de volgende grenswaarden voor het geluidsniveau aan gevels van woningen:

Weg	Woning	Voorkeursgrenswaarde	Maximum grenswaarde
Aanwezig	nieuw	50 dB(A)	65 dB(A)
Aanwezig	vervangende nieuwbouw	50 dB(A)	70 dB(A)
Nieuw	aanwezig	50 dB(A)	65 dB(A)
Nieuw	nieuw	50 dB(A)	60 dB(A)

Volgens de wet Geluidhinder mogen voor wegen met een rijsnelheid van minder dan 70 km/u de geluidsniveaus tijdelijk worden gereduceerd met 5 dB(A). Bij de overige wegen bedraagt deze reductie 2 dB(A). Dit omdat verwacht wordt dat de auto's in de toekomst stiller zullen worden. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dienen burgemeester en wethouders ontheffing hogere grenswaarde aan te vragen bij Gedeputeerde Staten. De hierboven aangegeven maximum grenswaarden mogen hierbij echter niet worden overschreden.

Indien een hogere waarde wordt toegekend dient de geluidsisolatie van de gevel zodanig te zijn dat de waarde binnenshuis niet meer bedraagt dan 35 dB(A). Indien een hogere waarde van meer dan 55 dB(A) wordt toegekend kunnen Gedeputeerde Staten eisen stellen met betrekking tot het niet situeren van geluidgevoelige ruimtes aan de gevels waar de hoogste belasting optreedt.

## Gebruikte gegevens en uitgangspunten

Volgens de herziene Wet geluidhinder is uitgegaan van de weekdagintensiteit. Voor alle wegen is de dagperiode is maatgevend. Voor de Weerlaan is gebruik is gemaakt van een prognose voor het jaar 2015, berekent aan de hand van gemeentelijke tellingen uit februari 2003. Er is rekening gehouden met de extra toename van de verkeersintensiteit ten gevolge van de realisatie van dit bestemmingsplannen. Hiertoe is een jaarlijkse groei van 3 % aangehouden in plaats van de gebruikelijke 1,5 %.

Dit levert een extra intensiteit op beide wegvakken van de Weerlaan van circa 2000 mvt/etm. De totale intensiteit bedraagt 11536 mvt/etm.

Van de Oude Weerlaan en de Hillegommerdijk zijn geen recente gegevens bekend. Hier is uitgegaan van schattingen. De Oude Weerlaan is een doodlopende ontsluitingsweg. De geschatte intensiteit bedraagt 500 mvt/etm. De Hillegommerdijk verbindt de kernen Zwaanshoek en Beinsdorp, en ontsluit een aantal agrarische bedrijven. Voor deze weg is uitgegaan van 2500 mvt/etm .

Dit levert onderstaande intensiteiten:

Weg	Etmaalintensiteit in 2015	Gemiddelde daguurintensiteit weekdag		
		Personenauto's	Licht vracht	Zwaar vracht
Weerlaan	11536	758.5	19.5	22.5
Oude Weerlaan	500	29.3	1.6	1.6
Hillegommerdijk	2500	146.3	8.1	8.1

Het wegdek bestaat voor alle wegen uit asfalt. Voor de Weerlaan is ook onderzocht wat de invloed van dubbellaags ZOAB is. Hiervoor zijn de cijfers van CROW aangehouden. De wegen liggen circa 50 cm boven het gemiddeld maaiveld. De waarneempunten liggen op 2 m, 5 m, 8 m, 11 m en 14 m boven het maaiveld.

De situatie is ingevoerd aan de hand van de kadastrale kaart en de verkavelingstekening. De berekeningen voor de Weerlaan zijn uitgevoerd met de standaard rekenmethode II, DGMR, versie V 7.0.

## Resultaten en conclusie

### Weerlaan

De geluidsbelasting voor de woningen langs de Weerlaan bedraagt maximaal 54 dB(A).

Indien hier geen geluidsabsorberend wegdek wordt toegepast is voor 73 woningen een ontheffing hogere grenswaarde noodzakelijk. Indien een geluidsabsorberend wegdek met een geluidsreductie van minimaal 4 dB(A) wordt toegepast is ontheffing niet noodzakelijk. Echter bij lagere snelheden zijn stille wegdekken matig effectief. Alleen dubbellaags ZOAB met een fijne oppervlaktestructuur levert deze 4 dB(A). De hogere onderhoudskosten, de gevoeligheid voor wringend verkeer en de geringere stroefheid zijn argumenten om voorlopig van dit wegdek af te zien.

Schermen en wallen passen niet binnen het gewenste stedelijke beeld. Bovendien zijn ze door de noodzakelijke openingen bij de ontsluitingsweg, voet- en fietspaden en bij de beëindigingen van het plangebied niet voldoende om de 50 dB(A) overal te realiseren. Het aantal benodigde ontheffingen zal hooguit gehalveerd kunnen worden.

Om de woonkwaliteit te waarborgen liggen de tuinen van de woningen aan de stille zijde. Als ontheffingsgrond kan de afscherming van de achterliggende bebouwing worden aangevoerd. De naar de Weerlaan toe gesloten verkaveling zorgt, met name in de tuinen, voor een aangenaam woonklimaat.

#### Oude Weerlaan

Deze doodlopende weg ligt op minimaal 25 m van de woningen. De hierbij optredende geluidsbelasting bedraagt 43 dB(A). Er wordt dus voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

#### De Hillegommerdijk

Deze 60 km/uur weg ligt aan de ander kant van de Ringvaart. De afstand tussen de weg en de eerste woningen bedraagt ca 60 m. De hier optredende geluidsbelasting is 47 dB(A). Ook voor deze weg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Onderzoek luchtkwaliteit  
ten behoeve van het  
"bestemmingsplan Vossepolder"  
gemeente Hillegom.

Opdrachtgever  
Gemeente Hillegom

Wissing stedenbouw en  
ruimtelijke vormgeving b.v.

Barendrecht, februari 2006

## **Inhoudsopgave**

1	Inleiding	1.
2	Te onderzoeken bronnen	1
3	Grenswaarden	1
4	Gebuurde gegevens en uitgangspunten	2
5	Resultaten	3
6	Conclusie	3

## 1 Inleiding

Voor nieuwe gevoelige situaties (waaronder wonen) dient tegenwoordig te worden voldaan aan de grenswaarden uit het "Besluit Luchtkwaliteit 2005". Ook de effecten op de omgeving door de gewenste wijziging danwel afwijking van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht.

Hiertoe is met het programma CAR II een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd voor de het bestemmingsplan Vossepolder.

Uit dit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit in en om het plangebied aan alle kwaliteitseisen voldoet. Door de wijziging van weiland naar de bestemming wonen neemt het aantal verkeersbewegingen ter plekke toe. Deze gevolgen van deze omzetting zijn voor deze omgeving echter beperkt en vallen binnen de grenswaarden van het besluit Luchtkwaliteit 2005.

## 2 Te onderzoeken bronnen.

Naast de door en langs het plangebied lopen de Weerlaan, de Oude Weerlaan, de Vosselaan en diverse ontsluitingswegen.

Daarnaast wordt de luchtkwaliteit ter plaatse ook beïnvloed door de aanwezigheid van de Ringvaart en de op enige kilometers liggende snelweg A4 en de luchthaven Schiphol.

De bijdrage van deze bronnen maken echter deel uit van de achtergrondconcentratie. Voor de achtergrondconcentraties put het rekenprogramma op basis van de coördinaten van de onderzochte weg automatisch uit het nationaal model

## 3 Grenswaarden voor bepaalde luchtverontreinigende stoffen

Volgens het besluit luchtkwaliteit 2005 gelden de volgende grenswaarden.

### Grenswaarden voor zwaveldioxide

Voor zwaveldioxide gelden de volgende grenswaarden voor de bescherming van de gezondheid van de mens:

- a. 350 microgram per  $m^3$  als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal vierentwintig maal per kalenderjaar mag worden overschreden;
- b. 125 microgram per  $m^3$  als vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal drie maal per kalenderjaar mag worden overschreden.

### Grenswaarden voor stikstofdioxide

1. Voor stikstofdioxide gelden de volgende grenswaarden voor de bescherming van de gezondheid van de mens:

- a. 200 microgram per  $m^3$  als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal achttien maal per kalenderjaar mag worden overschreden, en
- b. 40 microgram per  $m^3$  als jaargemiddelde concentratie, uiterlijk op 1 januari 2010.

2. Het eerste lid, onder a, is met ingang van 1 januari 2010 van toepassing bij wegen waarvan ten minste 40.000 motorvoertuigen per etmaal gebruik maken.

### Grenswaarden voor zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>)

Voor zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) gelden de volgende grenswaarden voor de bescherming van de gezondheid van de mens:

- a. 40 microgram per  $m^3$  als jaargemiddelde concentratie;
- b. 50 microgram per  $m^3$  als vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal vijfendertig maal per kalenderjaar mag worden overschreden.

In verband met de correctie voor de aanwezigheid van het onschadelijke zeezout binnen de groep zwevende deeltjes mogen voor de gemeente Hillegom de meetresultaten onder a met 6 microgram

gecorrigeerd worden. Het aantal overschrijdingen onder b mag in verband met het zeezout met 6 dagen worden vermeerderd.

### Grenswaarde voor lood

Voor lood geldt 0,5 microgram per m<sup>3</sup> als jaargemiddelde concentratie als grenswaarde voor de bescherming van de gezondheid van de mens.

### Grenswaarde voor koolmonoxide

Voor koolmonoxide geldt 10.000 microgram per m<sup>3</sup> als acht-uurgemiddelde concentratie als grenswaarde voor de bescherming van de gezondheid van de mens.

### Grenswaarden voor benzeen

Voor benzeen gelden de volgende grenswaarden voor de bescherming van de gezondheid van de mens, gedefinieerd als jaargemiddelde concentraties:

- a. tot 1 januari 2010, 10 microgram per m<sup>3</sup>;
- b. met ingang van 1 januari 2010, 5 microgram per m<sup>3</sup>.

## 4 Gebruikte gegevens en uitgangspunten.

De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma CAR II versie 4.1.3 en

Voor de verkeersintensiteit van de Weerlaan is gebruik gemaakt van verkeerstellingen van de gemeente Hillegom uit 2001. Als extra intensiteit ten gevolge van de realisatie van Vossepolder (circa 335 woningen) is uitgegaan van 1700 voertuigen per etmaal in het realisatiejaar 2007. Voor de Oude Weerlaan en de Vosselaan is gebruik gemaakt van schattingen naar aanleiding van het aantal ontsloten percelen. Van deze wegen is de ontsluitingsweg de drukste weg. Aangezien de intensiteit op de Weerlaan meer dan 5 x zo hoog is als de intensiteit op de overige wegen is alleen voor de Weerlaan gedetailleerd onderzoek uitgevoerd.

Voor de jaarlijkse groei is uitgegaan van 1,55 %. Voor de onderzochte jaren is van onderstaande verkeerscijfers gebruik gemaakt.

Weg	Etmaalintensiteit mvt/weekdag				% vrachtverkeer		Snelheidstype	Type gebied	Bomen Factor
	2005	2010	2015	2020	Licht	Zwaar			
Weerlaan zonder Vossepolder.	8091	9249	10038	10841	2,15	2,58	Doorstromend stadsverkeer	2 overige	1,25
Weerlaan met Vossepolder	nvt	11103	11993	12952	2,15	2,58	Doorstromend stadsverkeer	2 overige	1,25

De rijnsnelheid voor de Weerlaan ligt op ca 44 km/u. Langs de Weerlaan vinden geen parkeerbewegingen plaats.

Uitgegaan is voor wegtype 2 (overige wegen) omdat de weg valt binnen de toepassingsmogelijkheden van dit type (de afstand tussen wegas en bebouwing is voor de meeste gebouwen groter dan 3 x de gebouwhoogte) maar ook omdat bij een keuze voor type 4 (bestaande situatie) en 3a (nieuwe situatie) de nieuwe situatie ten gevolge van de hierbij optredende grotere turbulentie gunstiger resultaten oplevert. Uitgegaan is van de gemiddelde meteorologische conditie volgens het CAR rapport.

De berekeningen zijn uitgevoerd op de afstand van 5 m uit de as van de weg, ofwel ruim 4 m uit de meest nabijgelegen rijstrook. Maatregelen van de gemeente Hillegom om de luchtkwaliteit te verbeteren waren ten tijde van het opstellen van dit rapport niet bekend. Bovendien zijn de mogelijkheden in een omgeving als het dorp Hillegom beperkt; mogelijkheden tot het wijzigen van de verkeerscirculatie zijn er niet en de invloed van het gemeentelijke wagenpark is beperkt.

Het grootste deel van de vervuiling is afkomstig van bronnen buiten de gemeente. Ook de invloed van de maatregelen, door de rijksoverheid aangekondigd in september 2005 (het prinsjesdagpakket) is niet in het berekeningsprogramma CAR II opgenomen.



## 5 Resultaten.

De resultaten zijn per onderzochte stof per peiljaar berekend.  
Zie hiervoor de bijlagen.

Voor de Weerlaan (de drukste weg; voor deze weg zijn de hoogste waarden berekend) zijn in onderstaande tabel per stof en per jaar de berekeningsresultaten samengevat.

Er is een onderverdeling gemaakt voor de situatie met de realisatie van het bestemmingsplan en de situatie zonder woonwijk. Daarmee is de invloed van de realisatie van de wijk inzichtelijk gemaakt.

Daarnaast is de invloed van het achtergrondniveau aangegeven

Stof	soort norm	norm	Situatie	2004		2010		2015		2020	
					achter		achter		achter		achter
SO 2	Jaar-gemiddelde		Zonder	3	2	3		3	3	3	3
			Met Toename			3	3	3	3	3	3
	Overschr 24 u (125)	3	Zonder	0		0		0	0	0	0
			Met Toename			0	0	0	0	0	0
NO 2	Jaar-gemiddelde	40	Zonder	33	23	29		27	22	28	22
			Met Toename			30	22	28	22	27	27
	Overschr 24 u (200)	18	Zonder	0	0	0		0	0	0	0
			Met Toename			0	0	0	0	0	0
Fijn stof PM10	Jaar-gemiddelde	40 + 6 = 46	Zonder	29	26	30		30	28	30	28
			Met Toename			31	28	30	28	30	30
	Overschr 24 u (50)	35 + 6 = 41	Zonder	21	7	31		29	18	28	28
			Met Toename			33	20	31	18	30	30
						2		2		2	17
BaP	Jaar-gemiddelde		Zonder	0,4	0,3	0,4		0,4	0,3	0,4	0,3
			Met Toename			0,4	0,3	0,4	0,3	0,3	0,1
						0		0		0	0,3
Koolmonoxide	Jaar-gemiddelde	3,6 *	Zonder	0,913	0,622	0,770		0,738	0,622	0,701	0,622
			Met Toename			0,799	0,622	0,761	0,622	0,716	0,716
						0,029		0,023		0,015	0,015
Benzeen	Jaar-gemiddelde	5	Zonder	1	1	1		1	1	1	1
			Met Toename			1	1	1	1	1	1
						0		0		0	0

Voor koolmonoxide gebruikt CAR II een afgeleide van de norm. De 98 percentiel van 8 uurgemiddelden (in mg/m<sup>3</sup>); 3,6 mg/m<sup>3</sup> geldt als equivalent van de feitelijke CO grenswaarde (10 mg/m<sup>3</sup> als 8 uurgemiddelde concentratie)

Voor lood geldt dat sinds de afschaffing van loodhoudende benzine overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan.

## 6 Conclusie

In de huidige en de toekomstige situatie wordt ruimschoots aan alle grenswaarden voldaan. Door de steeds hogere eisen die aan de voertuigen worden gesteld neemt de kwaliteit van de lucht ter plekke toe zodat ook in de toekomst aan de kwaliteitseisen met betrekking tot de luchtkwaliteit wordt voldaan. De toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van de realisatie van woningen in Vossepolder is beperkt en wordt meer dan volledig teniet gedaan door de steeds strengere eisen die aan de voertuigen worden gesteld.