

LISSE

LANDELIJK GEBIED



NOTA ZIENSWIJZEN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Lisse

Bestemmingsplan Landelijk Gebied

nota zienswijzen – anoniem-

identificatie

projectnummer:

055300.16589.00

projectleider:

mw. J.M. Lamberts MSc

auteur(s):

mw. J.M. Lamberts MSc

planstatus

datum:

08-07-2013

opdrachtgever:

gemeente Lisse

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Zienswijzen	5
3. Ambtshalve wijzigingen	21

Met ingang van 19 april 2013 tot en met 30 mei 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied ter inzage gelegen. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. In totaal zijn er 11 zienswijzen ingediend. Van dit aantal zijn 0 zienswijzen niet ontvankelijk omdat ze niet binnen de gestelde termijn, of niet op een rechtsgeldige wijze zijn ingediend. Er zijn in totaal 11 zienswijzen in behandeling genomen.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Naast de zienswijzen is het plan op een aantal punten aangepast als gevolg van nieuwe of gewijzigde inzichten. Ook zijn enkele onjuistheden in het plan hersteld. Deze ambtshalve aanpassingen zijn in hoofdstuk 3 weergegeven.

1.

Ontvangen: 29 mei 2013

Datum zienswijze: 29 mei 2013

Samenvatting

- a. Reclamant verzoekt te anticiperen op de gewenste toekomstige maatvoeringen voor stallen in de veehouderij met een maximale maatvoering van 10 m goothoogte respectievelijk 14 m bouwhoogte. Gezien de kenmerken van het gebied, de structuur van bedrijven en de techniek en wet- en regelgeving met betrekking tot dierenwelzijn en broeikasgasemmissies, is een bouwhoogte van 14 m noodzakelijk.
- b. Reclamant stelt dat een niet juiste interpretatie van het provinciaal beleid is gegeven. Verzocht wordt de flexibiliteitsbepaling genoemd onder de algemene voorwaarde 'om te kunnen voldoen aan wettelijke eisen' uit de Provinciale Verordening Ruimte (art. 4, lid 1, sub f) op te nemen.
- c. Reclamant pleit ervoor om de extra beleidsruimte die het provinciaal beleid biedt op te nemen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat er altijd een extra buitenplanse procedure nodig is om de beleidsruimte te benutten die het mogelijk maakt om zelfstandige afwegingen te maken over de uitbreiding van niet-volwaardige agrarische bedrijven, de uitbreiding van kassen bij boom- en sierteeltbedrijven en de uitbreiding van kassen bij bollenteeltbedrijven in het vast te stellen bestemmingsplan.
- d. Reclamant stelt dat de gronden die als bollengrond in gebruik zijn (geweest), tot een diepte van 70 tot 80 cm beneden maaiveld zijn verstoord. Deze gronden zijn te herleiden uit de referentiekaart-kaart Heijkoop. Ook alle overige gronden in agrarisch gebruik zijn jarenlang verstoord tot een diepte van minimaal 50 cm beneden maaiveld. De bodem ter plaatse van agrarische erven is eveneens volledig verstoord. Reclamant stelt dat normaal agrarisch gebruik, inclusief het draineren van gronden, zonder onderzoek of vergunningen mogelijk moet blijven. Verzocht wordt dan ook vooruit te lopen op de uitkomsten van het onderzoek dat door de 6 bollengemeenten wordt uitgevoerd en de bollengronden vrij te stellen van onderzoeksverplichtingen voor de bovenste 70 cm van het bodemprofiel.

Beantwoording

- a. Reclamant geeft in de zienswijze aan dat een verhoging naar 10 m (goot) en 14 m (bouw) uitstekend aansluit op de kenmerken van het gebied waarbij de verhoging een positief effect heeft op de concentratie van bebouwing en behoud van openheid en doorzichten. De gemeente heeft bij de vormgeving van de bouwvlakken reeds rekening gehouden met de doorzichten en openheid. Daarbij komt dat het gehele bouwvlak volgebouwd mag worden. Een hogere goot- en bouwhoogte betekent dus niet dat dit automatisch leidt tot concentratie van bebouwing aangezien er qua vloeroppervlakte nog steeds evenveel bebouwing gerealiseerd mag worden. Ook is de gemeente van mening dat door de vormgeving van de bouwvlakken er voldoende ruimte is om de gewenste schaalvergroting te realiseren. Uit diverse notities over dierenwelzijn kunnen geen directe criteria inzake de goot- en bouwhoogte van stallen afgeleid worden. Dierwelzijn hangt in belangrijke mate samen met de maximale toegestane oppervlakte. De gemeente houdt vast aan het standpunt dat de bedrijven door de opgenomen goot- en bouwhoogtes in combinatie met de omvang van het bouwvlak niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Daarnaast geldt dat voor de goot- en

bouwhoogtes van bedrijfsgebouwen is aangesloten bij de hoogtes zoals opgenomen in de Kadernota. De Kadernota is het resultaat van een intensief proces met de 5 andere Greenportgemeenten over het beleid en de regelgeving in de bollenstreek. Naar aanleiding van dit proces is een bouwhoogte van 10 m opgenomen wat overeenkomt met de hoogtes het vigerende bestemmingsplan. De opgenomen hoogte wordt niet aangepast.

- b. In het plangebied zijn geen volwaardige intensieve veehouderijbedrijven aanwezig. Eén agrarisch veehouderijbedrijf heeft intensieve veehouderij als neventak. Dit bedrijf heeft concrete plannen voor het vergroten van deze neventak. Omdat de gemeente in de veronderstelling was dat de ontwikkeling voor vaststelling van dit bestemmingsplan vergund zou zijn, is de flexibiliteitsbepaling waar reclamant op doelt niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Naar nu blijkt is de vergunningaanvraag ten tijde van vaststelling nog niet gereed. Om deze reden wordt de flexibiliteitsbepaling alsnog in de vorm van een afwijkingsbevoegdheid in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Voor de inhoud van deze afwijkingsbevoegdheid wordt aangesloten bij de mogelijkheden die de verordening van de provincie Zuid-Holland biedt (artikel 4 lid 1d). Dit betekent dat bestaande intensieve veehouderijen als neventak bij agrarische bedrijven eenmalig met ten hoogste 10% mogen uitbreiden, of meer indien dat nodig is om te kunnen voldoen aan wettelijke eisen.
- c. Ten aanzien van het de uitbreidingsruimte voor niet-volwaardige agrarische bedrijven: in artikel 3 lid 1 van de Verordening Ruimte van de provincie is opgenomen dat 'Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies mogelijk maken'. Op basis van artikel 3 lid 3 onder a en b kan hier van afgeweken worden. Deze afwijking houdt in dat bestaande niet-agrarische bedrijven en niet-volwaardige agrarische bedrijven eenmalig met ten hoogste 10% van de inhoud uitgebreid mogen worden. In het vigerende bestemmingsplan Lisse Landelijk Gebied 2002 is per bedrijf een bebouwingspercentage opgenomen. De gemeente kiest ervoor dit bebouwingspercentage in het nieuwe bestemmingsplan te continueren om te voorkomen dat bedrijven in hun bestaande rechten beperkt worden. Hierbij is reeds toepassing gegeven aan de ruimte die de Provinciale Verordening biedt voor maatwerk. De gemeente is van oordeel dat dit een consequente lijn is die duidelijkheid biedt voor de ondernemers. Gezien de kenmerken van het gebied en vanwege het uitblijven van individuele zienswijzen op dit onderdeel, ziet de gemeente geen aanleiding om de regeling aan te passen.
- Ten aanzien van de uitbreiding van kassen bij boom- en sierteeltbedrijven: in het plangebied zijn geen boom- en sierteeltbedrijven gevestigd. De gemeente ziet derhalve geen aanleiding om 'maatwerk' mogelijkheden uit de Provinciale Verordening op te nemen in het bestemmingsplan omdat er geen sprake is van ontwikkelingen die vanwege bijzondere omstandigheden onevenredig belemmerd worden. Integendeel, de gemeente is van oordeel dat dergelijke bedrijven niet passend zijn in het overwegend open bollenlandschap.
- Ten aanzien van de uitbreiding van kassen bij bollenteeltbedrijven: voorafgaand aan het bestemmingsplan is een Kadernota opgesteld. De Kadernota is het resultaat van een intensief proces met de 5 andere Greenportgemeenten over het beleid en de regelgeving in de bollenstreek. Tijdens dit proces is ook uitgebreid aandacht besteed aan de maximale oppervlakte voor kassen bij bollenteeltbedrijven. Gezien de kenmerken van het plangebied, de vigerende mogelijkheden/ontwikkelingen in de sector, maar ook de inhoud van de ingediende zienswijzen, ziet de gemeente geen aanleiding om de ruimte die de Verordening op basis van maatwerk biedt op te zoeken. De gemeente is van mening dat 3.000 m² aan kassen bij bollenteeltbedrijven voldoende mogelijkheden biedt en dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden die het verwezenlijken van het gemeentelijk beleid belemmert.
- d. In de ontwerpfase zijn meerdere inspraak- en overlegreacties op dit onderdeel ingediend. In de Nota Inspraak en Overleg is de volgende beantwoording opgenomen: *'In internationale verdragen (Verdrag van Malta) is vastgelegd dat (nationale) overheden de archeologische waarden binnen hun grondgebied dienen te beschermen. Door RAAP archeologisch adviesbureau is in 2007 in opdracht van de gemeente Lisse in samenwerking met de gemeente Hillegom en Noordwijkerhout een inventariserende nota opgesteld. Door de in 2007 opgestelde kaart is een inzicht verkregen in de waarde van het bodemarchief en de locaties waar archeologische waarden in de grond aanwezig kunnen zijn. De beleidskaart is een uitgebreide bureaustudie geweest van het grondgebied van Lisse. In het rapport van RAAP is het beleid van de provincie en het Rijk sturend. Bij de vaststelling*

van 16 september 2009 is de nota en de verordening door de gemeente Lisse vastgesteld aan de hand van het door RAAP in 2007 opgestelde rapport. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo is de Erfgoedverordening Lisse 2010 met daarin opgenomen een hoofdstuk (hoofdstuk 5) betreffende instandhouding archeologische terreinen vastgesteld. Op basis van beschikbare jurisprudentie is het niet mogelijk om zonder uitgebreid archeologisch onderzoek de regeling voor het gehele plangebied aan te passen. Daarnaast is overleg gevoerd met de omliggende gemeenten Noordwijkerhout, Hillegom en Teylingen. Naar aanleiding van dit overleg kan geconcludeerd worden dat de omliggende gemeenten dezelfde waarden hanteren en dezelfde lijn volgen.'

In vervolg hierop heeft de gemeente met de 6 omliggende bollengemeenten afspraken gemaakt omtrent het uitvoeren van een uitgebreid archeologisch onderzoek. Het doel van dit uitgebreide onderzoek is het gedetailleerder in kaart brengen van de archeologische verwachtingswaarden waardoor waar mogelijk minder vaak archeologisch onderzoek in opdracht van particulieren uitgevoerd hoeft te worden. Naar verwachting is dit uitgebreide onderzoek in december 2013 gereed. Op basis van jurisprudentie is het niet mogelijk om vooruitlopend op dit onderzoek het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

- a. De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
- b. De zienswijze is deels gegrond. De regels worden aangepast.
- c. De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
- d. De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.

Datum zienswijze: 29 mei 2013

Ontvangen: 03 juni 2013

Samenvatting

Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel Loosterweg 15

- a. Reclamant stelt dat de planvorming voor de ontwikkeling aan de Loosterweg Zuid 15 een dermate gevorderd stadium heeft bereikt dat het plan opgenomen kan worden in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Reclamant verzoekt derhalve de nieuwe ontwikkeling te implementeren in het bestemmingsplan.
- b. Reclamant maakt bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan omdat een uitbreiding van het aantal woningen niet is toegestaan.

Beantwoording

- a. Voor de ontwikkeling aan de Loosterweg Zuid 15 is momenteel een afzonderlijk postzegelbestemmingsplan in voorbereiding waarvoor een afzonderlijke procedure wordt gevolgd. Het postzegelbestemmingsplan is nog niet terinzage gelegd waardoor een ieder hier nog geen kennis van heeft kunnen nemen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is derhalve nog niet aangetoond. Om deze reden is de gemeente van oordeel dat het opnemen van deze ontwikkeling in het bestemmingsplan Landelijk gebied voorbij gaat aan een zorgvuldige voorbereiding aangezien tegen de ontwikkeling alleen de mogelijkheid van beroep bij de Raad van State open staat. Omdat de vaststelling van het postzegelbestemmingsplan na vaststelling van het bestemmingsplan landelijk Gebied is gepland, voorziet de gemeente geen problemen als gevolg van het niet opnemen van de ontwikkeling aan de Loosterweg Zuid 15 in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.
- b. In artikel 3 lid 1 van de Verordening Ruimte van de provincie is opgenomen dat 'Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies mogelijk maken'. Dit betekent dat het uitbreiden van het aantal woningen in beginsel niet is toegestaan. In het bestemmingsplan maakt de gemeente de keuze om dit provinciale beleid te volgen. In artikel 3 lid 2 tot en met 7 van de Verordening zijn enkele uitzonderingen opgenomen met, ten aanzien van het aantal woningen, de mogelijkheid voor het toepassen van Ruimte voor Ruimte. Deze afwijking heeft de gemeente niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent echter niet dat de gemeente geen medewerking wil verlenen aan verzoeken om toepassing van deze regeling. De gemeente is van oordeel dat er bij het toepassen van de Ruimte voor Ruimte-regeling sprake is van maatwerk. Mogelijke verzoeken voor Ruimte voor Ruimte worden derhalve mogelijk gemaakt via een afzonderlijke procedure.

Conclusie

- a. De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
- b. De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3.

Datum zienswijze: 18 mei 2013

Ontvangen: 29 mei 2013

Samenvatting

- a. Reclamant verzoekt de archeologische bestemming van de gronden in het Hellegat te verwijderen. De reden hiervoor is dat in 2012 ter plaatse een baggerdepot aangelegd is. Tijdens de werkzaamheden is er sprake geweest van de grondomzetting.
- b. Reclamant verzoekt de maatvoeringen voor stallen in de veehouderij te vergroten tot een maximale goot- en bouwhoogte van 10 respectievelijk 12 m. Deze hoogtes zijn noodzakelijk voor het welzijn van dieren en de boer, gezien de verwachte schaalvergroting en de veranderende inzichten met betrekking tot het bouwen van rundveestallen, nu en in de toekomst.
- c. Reclamant verzoekt om rekening te houden met de veranderingen rondom de landelijke en Europese regels op het gebied van veehouderij. Verzocht wordt de flexibiliteitsbepaling onder algemene voorwaarde 'om te kunnen voldoen aan wettelijke eisen' uit de Provinciale Verordening Ruimte (art. 4, lid 1, sub f) op te nemen.

Beantwoording

- a. In de ontwerp fase zijn meerdere inspraak en overlegreacties op dit onderdeel ingediend. In de Nota Inspraak en Overleg is de volgende beantwoording opgenomen: *'In internationale verdragen (Verdrag van Malta) is vastgelegd dat (nationale) overheden de archeologische waarden binnen hun grondgebied dienen te beschermen. Door RAAP archeologisch adviesbureau is in 2007 in opdracht van de gemeente Lisse in samenwerking met de gemeente Hillegom en Noordwijkerhout een inventariserende nota opgesteld. Door de in 2007 opgestelde kaart is een inzicht verkregen in de waarde van het bodemarchief en de locaties waar archeologische waarden in de grond aanwezig kunnen zijn. De beleidskaart is een uitgebreide bureaustudie geweest van het grondgebied van Lisse. In het rapport van RAAP is het beleid van de provincie en het Rijk sturend. Bij de vaststelling van 16 september 2009 is de nota en de verordening door de gemeente Lisse vastgesteld aan de hand van het door RAAP in 2007 opgestelde rapport. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo is de Erfgoedverordening Lisse 2010 met daarin opgenomen een hoofdstuk (hoofdstuk 5) betreffende instandhouding archeologische terreinen vastgesteld. Op basis van beschikbare jurisprudentie is het niet mogelijk om zonder uitgebreid archeologisch onderzoek de regeling voor het gehele plangebied aan te passen. Daarnaast is overleg gevoerd met de omliggende gemeenten Noordwijkerhout, Hillegom en Teylingen. Naar aanleiding van dit overleg kan geconcludeerd worden dat de omliggende gemeente dezelfde waarden hanteren en dezelfde lijn volgen.'* Tijdens de aanleg van het baggerspeciedepot is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Daarnaast betekent de aanleg van een baggerspeciedepot niet dat er geen archeologische waarden meer te verwachten zijn. Omdat de te verwachten archeologische waarden op verschillende diepte aanwezig kunnen zijn, is het niet aangetoond dat de mogelijke archeologische waarden reeds zijn verstoord of niet aanwezig zijn. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk. Om deze reden kan de dubbelbestemming niet zonder nader onderzoek verwijderd worden. Naar aanleiding van de Inspraak- en Overlegreacties heeft de gemeente met de 5 omliggende bollengemeenten afspraken gemaakt omtrent het uitgebreide archeologisch onderzoek. Het doel van dit uitgebreide onderzoek is het gedetailleerder in kaart brengen van de archeologische verwachtingswaarden waardoor waar mogelijk minder vaak archeologisch onderzoek in opdracht van particulieren uitgevoerd hoeft te worden. Naar verwachting is dit uitgebreide onderzoek in december 2013 gereed. Op basis van deze zienswijze heeft de gemeente dit specifieke adres doorgegeven, zodat hier tijdens het uitgebreide onderzoek extra aandacht aan besteed kan worden.
- b. De gemeente houdt vast aan de argumentatie uit de Nota Inspraak en Overleg, waarin aan is gegeven dat voor de goot- en bouwhoogtes van bedrijfsgebouwen is aangesloten bij de hoogtes zoals opgenomen in de Kadernota. De Kadernota is het resultaat van een intensief proces met de 5 andere greenportgemeenten over het beleid en de regelgeving in de bollenstreek. Naar aanleiding van dit proces is een goothoogte van 8 m en een bouwhoogte van 10 m opgenomen. De goot-

hoogte is hierdoor verruimd ten opzichte van het vigerende plan. De bouwhoogte is gelijk gebleven. Reclamant geeft aan dat een verhoging naar 10 m (goot) en 12 (bouw) nodig is voor dierenwelzijn en schaalvergroting. De gemeente heeft bij de vormgeving van de bouwvlakken reeds rekening gehouden met deze aspecten. Daarbij komt dat het gehele bouwvlak volgebouwd mag worden. Een hogere goot- en bouwhoogte betekent dus niet dat dit automatisch leidt tot concentratie van bebouwing aangezien er qua vloeroppervlakte nog steeds evenveel bebouwing gerealiseerd mag worden. Ook is de gemeente van mening dat door de vormgeving van de bouwvlakken er voldoende ruimte is om de gewenste schaalvergroting te realiseren. In diverse notities over dierenwelzijn kunnen geen directe criteria ten behoeve van de goot- en bouwhoogte van stallen afgeleid worden, maar hangen in belangrijke mate samen met de maximale toegestane oppervlakte. De gemeente houdt vast aan het standpunt dat de bedrijven door de opgenomen goot- en bouwhoogtes in combinatie met de omvang van het bouwvlak niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. De hoogte wordt daarom niet aangepast.

- c. Bij de gemeente is bekend dat het agrarisch bedrijf aan de 3^e Poellaan 62 concrete plannen heeft voor het vergroten van deze neventak. Omdat de gemeente in de veronderstelling was dat de ontwikkeling voor vaststelling van dit bestemmingsplan vergund zou zijn, is de flexibiliteitsbepaling waar reclamant op doelt niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Naar nu blijkt is de vergunningaanvraag ten tijde van vaststelling nog niet gereed. Om deze reden wordt de flexibiliteitsbepaling alsnog in de vorm van een afwijkingsbevoegdheid in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Voor de inhoud van deze afwijkingsbevoegdheid word aangesloten bij de mogelijkheden die de verordening van de provincie Zuid-Holland biedt (artikel 4 lid 1d). Dit betekent dat bestaande intensieve veehouderijen als neventak bij agrarische bedrijven eenmalig met ten hoogste 10% mogen uitbreiden, of meer indien dat nodig is om te kunnen voldoen aan wettelijke eisen.

Conclusie

- a. De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
- b. De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.
- c. De zienswijze is gegrond. De regels worden aangepast.

4.

Datum zienswijze: 30 mei 2013

Ontvangen: 30 mei 2013 (via de mail), 03 juni 2013 (via de post)

Samenvatting

Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen volgens de Verordening Ruimte. In de functiekaart van de Provinciale Structuurvisie en in de Verordeningen Ruimte is de gehele Rooversbroekpolder aangeduid als glastuinbouwgebied. In art. 13 is echter geen (mogelijke) bestemming opgenomen voor glastuinbouwbedrijven.

Beantwoording

De gemeente onderkend dat op de functiekaart van de Provinciale Structuurvisie en in de Verordeningen Ruimte de gehele Rooversbroekpolder is aangeduid als glastuinbouwgebied. Op basis van de feitelijke situatie en de ontwikkelingen die de afgelopen +/- 30 jaar hebben plaatsgevonden is de gemeente van oordeel dat een op het huidige gebruik afgestemde bestemming het meest passend is. De gemeente draagt hiervoor de volgende argumenten aan:

- Ten minste ruim 30 jaar heeft het noordelijke deel van de Rooversbroekpolder een bestemming glastuinbouw. De glastuinbouwontwikkeling is echter nooit goed van de grond gekomen. De feitelijke situatie anno 2013 toont dit aan: na ruim 30 jaar nog steeds een maar zeer extensief gebruik ten behoeve van de glastuinbouw en vooral verouderd glas wat er staat. Er bevinden zich diverse percelen grond met de bestemming Glastuinbouw die al lang te koop staan, maar waarvoor geen enkele belangstelling bestaat. Dit aantal zal alleen maar toenemen, met verrommeling tot gevolg. De achtergronden hiervoor zijn in onderzoeken die in het verleden gehouden zijn (Integraal Ontwikkelingsplan voor de glastuinbouw in de Duin- en Bollenstreek juli 1998; Toekomstperspectief voor het concentratiegebied glastuinbouw in de Rooversbroekpolder, november 2006/Piet Jan Visser, gebiedsontwikkelaar) reeds toegelicht.
- Het gebied kent grote beperkingen met betrekking tot de grondslag. De verkavelings- en infrastructuur leggen voorts eveneens grote beperkingen op. Ook op het gebied van energieleverantie voor moderne glastuinbouw ontbreekt de infrastructuur. Er zijn enorme investeringen nodig om het gebied alleen maar geschikter te maken. In omvang blijft het gebied desondanks in feite te klein om te voldoen aan moderne eisen op het gebied van glastuinbouw.
- Het zuidelijk deel van de polder betreft voor een belangrijk deel bestaand veehouderijgebied. Tot voor kort werd dit gebied nog door de provincie aangeduid als zogenaamde A+ gronden.
- Onder invloed van een glastuinbouwlobby is, als amendement bij de vaststelling in 2008 van het Ruimtelijk Perspectief 2030, het zuidelijk deel van de polder aangeduid als 'studielocatie voor herstructurering en uitbreiding glastuinbouw met behoud van doorzichten en groenblauwe omzoming'. De gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout hebben destijds opgemerkt geen opvangfunctie te willen vervullen voor niet-bollengerelateerde glastuinbouw.
- De stip 'studielocatie glastuinbouw' uit dat 'Ruimtelijk Perspectief' is na vaststelling van het Ruimtelijk Perspectief 2030 door de provincie opgetrokken/opgevoerd tot een functieaanduiding 'glastuinbouw' in de Provinciale Structuurvisie. Dit sluit evenwel geenszins aan bij de doelstelling en de praktijk, waarbij de interesse voor glastuinbouw in de Rooversbroekpolder er niet is. De gemeente heeft inmiddels ook openlijk afstand genomen van glastuinbouw in het zuidelijk deel van de polder, getuige de lokale Structuurvisie van mei 2011.
- De gemeente beschikt over een brief waarin de betrokken grondeigenaren zelf aangeven dat de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouw' niet wenselijk is. Er liggen immers nog vele hectaren onbenutte grond in de Rooversbroekpolder (het noordelijke deel) waar glastuinbouw in beginsel zo een kans kan krijgen (maar waarvan de stellige verwachting is dat die kans niet wordt opgepakt, zoals de historie tot nog toe bewijst).
- de gemeente is niet bereid een, in essentie nog prachtig veehouderijgebied dat als zodanig in gebruik is en ook voor de toekomst van het betrokken veehouderijbedrijf benodigd is, te voorzien

van een bestemming Glastuinbouw (waarbij het gebruik als veehouderij feitelijk wordt wegbestemd). Naast dit veehouderijbedrijf bevinden zich in het zuidwestelijke deel van de polder ook nog enkele andere functies, zoals: een manege, een bollenteelt- en een autodemontagebedrijf. Het is ondenkbaar dat ook deze functies wegbestemd kunnen worden aangezien hiervoor de economische uitvoerbaarheid volstrekt ontbreekt.

Naast de inhoudelijke argumenten is het aspect 'planschade' ook van belang. Glastuinbouw op de, onbebouwde in gebruik zijnde veehouderijgronden leidt onmiskenbaar tot (hoge) planschadeclaims. Die claims treden zelfs al op bij het enkel planologisch toestaan van glastuinbouw. De provincie zal - als veroorzaker van die claims - zich garant moeten stellen tot het overnemen van die claims, inclusief de doorgaans hoge onderzoekskosten. De gemeente gaat er evenwel van uit dat dit stadium zich niet voor zal doen. Aangezien de gemeente van oordeel is dat er voldoende en gedegen argumenten zijn om de bestemmingen in het zuidelijk deel van de polder geconsolideerd, conform het plan Landelijk Gebied 2002 over te nemen, wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

5.

Datum zienswijze: 30 mei 2013

Ontvangst: 30 mei 2013

Samenvatting

Deze zienswijze heeft betrekking op de Akervoorderlaan 22 Voorhout.

Reclamant verzoekt het bestemmingsvlak aan te passen conform de afbeelding zoals opgenomen in de zienswijze. Reclamant geeft aan dat een gedeelte van de grond, nu niet bestemd als Bedrijf, in gebruik is ten behoeve van de dagelijkse bedrijfsvoering van het bedrijf. Door deze aanpassing wordt alle verharding van de stalling en tijdelijke opslag binnen het bestemmingsvlak geplaatst.

Beantwoording

Tijdens het opstellen van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002 heeft reclamant een zienswijze ingediend omtrent de verbetering van de ontsluiting van het bedrijf. In deze zienswijze geeft reclamant aan dat er een mogelijkheid bestaat om een stuk grond van de burens te kopen. Deze grond had destijds geen agrarische functie meer vanwege een hinderlijke bodemlaag en schaduw van de schuur. Reclamant was voornemens een (deels) verhard pad te realiseren en dit in te passen middels gras, beukenhagen en bomen. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente de bestemming ADh(z) (Agrarisch aanverwante doeleinden, subbestemming agrarisch hulpbedrijf, zonder bebouwing) opgenomen. Deze bestemming is in het nu voorliggende bestemmingsplan gecontinueerd door de bestemming Bedrijf - agrarisch aanverwant zonder bouwvlak op te nemen. In de zienswijze op het nu voorliggende bestemmingsplan geeft reclamant aan dat er nog een extra strook grond in gebruik is genomen voor de niet-agrarische bedrijfsvoering.

Gezien de beleidsuitgangspunten die primair gericht zijn op de agrarische sector en het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten is het naar het oordeel van de gemeente niet gewenst de bestemming Bedrijf, zonder goede ruimtelijke onderbouwing, ten koste van de bestemming Agrarisch uit te breiden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

6.

Datum zienswijze: 30 mei 2013

Ontvangst: 30 mei 2013

Samenvatting

Naar aanleiding van de beantwoording van zijn inspraakreactie heeft reclamant extra informatie, in de vorm van rekeningen, verstrekt ten aanzien van het onderwerp archeologie.

Beantwoording

In de ontwerpfasen zijn meerdere inspraak en overlegreacties op dit onderdeel ingediend. In de Nota Inspraak en Overleg is de volgende beantwoording opgenomen: *'In internationale verdragen (Verdrag van Malta) is vastgelegd dat (nationale) overheden de archeologische waarden binnen hun grondgebied dienen te beschermen. Door RAAP archeologisch adviesbureau is in 2007 in opdracht van de gemeente Lisse in samenwerking met de gemeente Hillegom en Noordwijkerhout een inventariserende nota opgesteld. Door de in 2007 opgestelde kaart is een inzicht verkregen in de waarde van het bodemarchief en de locaties waar archeologische waarden in de grond aanwezig kunnen zijn. De beleidskaart is een uitgebreide bureaustudie geweest van het grondgebied van Lisse. In het rapport van RAAP is het beleid van de provincie en het Rijk sturend. Bij de vaststelling van 16 september 2009 is de nota en de verordening door de gemeente Lisse vastgesteld aan de hand van het door RAAP in 2007 opgestelde rapport. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo is de Erfgoedverordening Lisse 2010 met daarin opgenomen een hoofdstuk (hoofdstuk 5) betreffende instandhouding archeologische terreinen vastgesteld. Op basis van beschikbare jurisprudentie is het niet mogelijk om zonder uitgebreid archeologisch onderzoek de regeling voor het gehele plangebied aan te passen. Daarnaast is overleg gevoerd met de omliggende gemeenten Noordwijkerhout, Hillegom en Teylingen. Naar aanleiding van dit overleg kan geconcludeerd worden dat de omliggende gemeente dezelfde waarden hanteren en dezelfde lijn volgen.'*

De meegestuurde informatie geeft aan dat het bollenland is omgezoegen. Onduidelijk is tot welke diepte dit is gebeurd. Omdat de te verwachten archeologische waarden op verschillende diepte aanwezig kunnen zijn, is het naar het oordeel van de gemeente niet aangetoond dat de mogelijke archeologische waarden reeds zijn verstoord of niet aanwezig zijn. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk. Om deze reden kan de dubbelbestemming niet zonder nader onderzoek verwijderd worden.

Naar aanleiding van de Inspraak- en Overlegreacties heeft de gemeente met de 6 omliggende bollengemeenten afspraken gemaakt omtrent een uitgebreid archeologisch onderzoek. Het doel van dit uitgebreide onderzoek is het gedetailleerder in kaart brengen van de archeologische verwachtingswaarden waardoor waar mogelijk minder vaak archeologisch onderzoek in opdracht van particulieren uitgevoerd hoeft te worden. Naar verwachting is dit uitgebreide onderzoek in december 2013 gereed. Op basis van deze zienswijze heeft de gemeente dit specifieke adres doorgegeven, zodat hier tijdens het uitgebreide onderzoek extra aandacht aan besteed kan worden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

7.

Datum zienswijze: 29 mei 2013

Ontvangst: 29 mei 2013

Samenvatting

Deze zienswijze heeft betrekking op Heereweg 466 Lisse.

- a. Reclamant verzoekt om de sv-osw-contour in dezelfde maatvoering te bestemmen als in het vigerend bestemmingsplan.
- b. Reclamant verzoekt de in het plan aangegeven goothoogte van 6 m naar 7 m te brengen eveneens conform het vigerend bestemmingplan.

Beantwoording

- a. Per abuis is de functieaanduiding onjuist overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002. De contour wordt aangepast en afgestemd op de contour zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan.
- b. Per abuis is de toegestane goothoogte onjuist overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002. Omdat dit niet de bedoeling is wordt de goothoogte van 7 m alsnog mogelijk gemaakt. Hiertoe wordt een maatvoeringaanduiding op het betreffende bouwvlak opgenomen.

Conclusie

- a. De zienswijze is gegrond, de verbeelding wordt aangepast.
- b. De zienswijze is gegrond, de verbeelding wordt aangepast.

8.

Datum zienswijze: 1 mei 2013

Ontvangst: 6 mei 2013

Samenvatting

In lid 38.2 sub a is een maximale bouwhoogte vermeld van 3 m.

- a. Reclamant verzoekt om de maximale bouwhoogte van 3 m te wijzigen naar 40 m. De reden hiervoor is, dat de hoogste mast in het plangebied een hoogte van bijna 40 m heeft.
- b. In lid 38.4 is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Reclamant verzoekt dit lid aan te vullen met:
 - het wijzigen van het maaiveldniveau;
 - het aanleggen van watergangen en -partijen;
 - het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
 - het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

Dit in verband met de geldende beperkingen binnen de belemmerde strook van de hoogspanningsverbinding.

Beantwoording

- a. In artikel 38 lid 38.2 is een maximale hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, van 3 m opgenomen. De hoogte van de hoogspanningsmasten is echter niet opgenomen in de regels. Dit wordt alsnog gedaan. De regels worden aangepast.
- b. Gezien de belangen die gemoeid zijn met dit verzoek ziet de gemeente geen aanleiding om het verzoek te weigeren. Daarnaast wordt door het toevoegen van de voorgestelde aanvullingen aangesloten bij het bestemmingsplan Lisse Dorp dat in oktober 2011 is vastgesteld.

Conclusie

- a. De zienswijze is gegrond, de regels worden aangepast.
- b. De zienswijze is gegrond, de regels worden aangepast.

9.

Datum zienswijze: 16 mei 2013

Ontvangst: 16 mei 2013

Samenvatting

Deze zienswijze heeft betrekking op het perceel Heereweg 452.

Reclamant verzoekt de bestemming Tuin gedeeltelijk te wijzigen om zo de realisatie van een uitbouw en een veranda mogelijk te maken. Tevens zijn er plannen om een garage naast de woning te realiseren.

Beantwoording

In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt tussen de bestemming Wonen en Wonen -Erf. De bestemming Wonen is opgenomen voor woningen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De bestemming Wonen - Erf is opgenomen voor erven bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Reclamant verzoekt de bestemmingen te wijzigen voor de realisatie van een uitbouw, veranda/overkapping en een garage. De gronden waar reclamant deze gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wil realiseren zijn gelegen tussen een grootschalig bedrijfscomplex en de weg.

Gezien de beperkte omvang van de gewenste uitbreiding en de ligging, zijn er naar het oordeel van de gemeente landschappelijk gezien geen bezwaren tegen de uitbreiding. Daarnaast gaat de functiewijziging niet ten koste van agrarische teeltgronden, maar van de tuin behorende bij de woning.

Conclusie

De zienswijze is gegrond, de verbeelding wordt aangepast.

10.

Datum zienswijze: 23 mei 2013

Ontvangst: 23 mei 2013

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat het aanpassen van de hoofdwatgang, vanuit de waterbeheerder gezien, geen belemmering vormt voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf aan de Rooversbroekdijk 98. Dit houdt in dat het bouwblok aan de Rooversbroekdijk 98 conform inspraak gewijzigd kan worden.

Beantwoording

Het bouwvlak ter plaatse van de Rooversbroekdijk 98 is afgestemd op het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. Tijdens de inspraak- en overlegfase is aangegeven dat er plannen zijn om het bouwvlak te vergroten ten behoeve van een levensvatbare bedrijfsontwikkeling in de toekomst. De gevraagde vergroting betreft een verbreding van het bouwvlak van ten hoogste 9 m. Door deze relatief beperkte vergroting overschrijdt het bouwvlak niet de maximale oppervlakte van 2 ha zoals opgenomen in de Provinciale Verordening (artikel 4 lid 2). Ook landschappelijk gezien leidt de vergroting van het bouwvlak niet tot nadelige ontwikkelingen. Bij brief heeft het Hoogheemraadschap aangegeven akkoord te gaan met de verlegging van de watgang. Gezien dit feit ziet de gemeente geen bezwaren meer tegen de vergroting van het bouwvlak. De verbeelding wordt conform het verzoek in de inspraakreactie aangepast. Als gevolg van het verleggen van de watgang wordt ook de bestemming Water aangepast. Alleen het verlegde gedeelte tot aan de bestaande watgang wordt voorzien van de bestemming Water. Overig water (het gedeelte parallel aan de achterzijde van het bouwvlak) wordt niet voorzien van de bestemming Water, maar is op basis van de regels, zoals opgenomen in de agrarische bestemmingen, toegestaan.

Conclusie

De zienswijze is gegrond, de verbeelding wordt aangepast.

11.

Datum zienswijze: 18 april 2013

Ontvangst: 18 april 2013

Samenvatting

De gemeente Haarlemmermeer geeft aan geen inhoudelijke op- of aanmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingplan. Dit is abusievelijk niet opgenomen in de Nota Inspraak en Overleg. Reclamant wenst correctie.

Beantwoording

Per abuis is de opmerking van de gemeente Haarlemmermeer niet opgenomen in de Nota Inspraak en Overleg. Omdat deze nota is afgerond en verwerkt is in het ontwerpbestemmingsplan wordt de Nota niet meer aangevuld. Wel biedt de gemeente haar excuses aan voor het per abuis niet opnemen van de reacties in de Nota Inspraak en Overleg.

Conclusie

Deze zienswijze is gegrond, maar leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1. Ter plaatste van het perceel Loosterweg Zuid nummer 18 is in het ontwerpbestemmingsplan een agrarisch bouwvlak opgenomen. In een klein gedeelte van de bestaande bebouwing vindt hobbymatig hyacintenveredeling plaats. Omdat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, ligt een agrarisch bouwvlak derhalve niet meer voor de hand. Met het verwijderen van het agrarische bouwvlak, waardoor de papieren uitbreidingsmogelijkheden niet mee gerealiseerd kunnen worden en de sloop van de bedrijfsgebouwen (gelegen op afstand van de weg) een feit is, wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst gerealiseerd. In overleg met de eigenaar is afgesproken deze wijziging door te voeren mits, in ruil voor de hiermee samenhangende kwaliteitswinst, 200 m² aan bebouwing ten behoeve van de hyacintenveredeling in de nabijheid van de woning toegestaan wordt. Ter wederzijdse zekerstelling van de bedoeling en uitvoering is een overeenkomst tussen gemeente en eigenaar getekend.
De 'voormalige' bedrijfswoning wordt voorzien van de bestemming Wonen en het bijbehorende erf van Wonen - Erf. Door middel van een maatvoeringaanduiding wordt afwijkende oppervlaktemaat (200 m²) en een afwijkende goothoogte (4 m) voor het bijgebouw mogelijk gemaakt.
2. In lid 1.38 is het begrip 'dienstverlening' opgenomen. In de regels wordt de term 'dienstverlening' niet terug. Het begrip wordt derhalve verwijderd.
3. In de regels is de term 'internetwinkels' opgenomen in het begrip dienstverlening. Uit jurisprudentie is gebleken dat internetwinkels met een fysieke winkel, afhaalpunt en/of showroom onder detailhandel valt. Dit wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Internetwinkels zonder uitstalling, verkoop en afhaal van goederen ter plaatse is meer bedrijfsmatig van aard. Dit wordt toegestaan binnen de bestemming Bedrijf en als beroep- en bedrijf-aan-huis. De regels worden hier als volgt op aangepast:
 - a. in artikel 1 wordt het begrip 'internetverkoop' opgenomen;
 - b. de begripsomschrijving van de begrippen 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' en 'aan-huis-gebonden beroep' worden aangevuld met 'internetverkoop';
 - c. in de gebruiksregels van de bestemming Bedrijf wordt tevens internetverkoop mogelijk gemaakt.
4. Het atelier aan de Ringdijk 10 heeft een grotere goot- en bouwhoogte dan mogelijk is gemaakt in de regels. Om dit te herstellen worden de bouwregels aangepast. Voor het atelier wordt een goothoogte van 5 m opgenomen en wordt voor wat betreft de bouwhoogte de bestaande bouwhoogte aangehouden.
5. In figuur 5.9 zijn de archeologische waarden inzichtelijk gemaakt. Ter verduidelijking worden ook de bijbehorende regels in de toelichting opgenomen.
6. Per abuis is het bouwvlak van de woning aan de 3e Poellaan 64 niet correct opgenomen. Om mantelzorg te kunnen uitvoeren dient de bestemming Wonen - Erf vergroot te worden. Hiertoe wordt een gedeelte van de bestemming Tuin, rechts van de woning (tot 3 m achter de voorgevel van de woning) gewijzigd in Wonen - Erf.

7. Per abuis is op het renvooi de lettercombinatie sba-gg opgenomen voor de stalruimte. Op de verbeelding zelf is hiervoor de lettercombinatie sba-sr opgenomen. De verbeelding en het renvooi worden op elkaar afgestemd door de lettercombinatie in het renvooi aan te passen.
8. Ten aanzien van het aspect gemeentelijke en rijksmonumenten worden een aantal wijzigingen doorgevoerd:
 - a. in bijlage 4 van de toelichting is een overzicht van de rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Per abuis zijn 2 monumenten niet in de lijst opgenomen. Het betreft een rijksmonument aan de Heereweg 443, 443A, 443B en 443C en een gemeentelijk monument aan de Loosterweg Noord 7C. Deze adressen worden alsnog in de bijlage opgenomen;
 - b. toevoegingen aan de adressen als hoofdletter opgenomen. Dit wordt hersteld.
 - c. 2 kadastrale percelen (Heereweg 349A en Heereweg 441C) onjuist genummerd. Dit wordt hersteld;
 - d. in het bestemmingsplan ontbreekt een beschrijving van de monumenten. Bijlage 4 wordt aangevuld met deze beschrijving.
9. In artikel 4.3.3 en 5.3.3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van uitbreiding oppervlakte bedrijfsbebouwing. Sub b kan op meerder manieren geïnterpreteerd worden. Ten behoeve van de duidelijkheid wordt sub b tekstueel aangepast. De aangepaste voorwaarde luidt als volgt: 'voor de eerste 12 ha duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond gelden de bouwregels zoals opgenomen in lid 4.2. c.q. 5.2. Voor elke hectare duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond boven op de eerste 12 ha duurzaam in gebruik zijnde teeltgrond bedraagt de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, géén glas of ondersteunend glas zijnde, ten hoogste 125 m².
10. Per abuis is het aantal kampeermiddelen voor kleinschalige kampeerterreinen (als nevenfunctie) niet geregeld. Conform het aantal uit het vigerende plan wordt het aantal kampeerplaatsen per bedrijf (=10) alsnog geregeld.
11. Voor de locatie Heereweg 460 is een postzegelbestemmingsplan opgesteld en wordt een afzonderlijke procedure doorlopen. Het is nog niet bekend wanneer het postzegelbestemmingsplan wordt vastgesteld. Omdat (anders dan bij zienswijze 2) de kans groot is dat vaststelling in dezelfde raadsvergadering plaatsvindt kiest de gemeente ervoor deze locatie niet op te nemen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied.
12. In de regels wordt een aantal keer het begrip 'handels- en exportbedrijf' gebruikt. Ter verduidelijking wordt dit begrip opgenomen in artikel 1 begrippen. De begripsbepaling luidt als volgt: een bedrijf gericht op het vervoer, de opslag, de oppervlakkige bewerking of de afzet van agrarische producten zoals transport- en opslagbedrijven, koelhuizen en dergelijke.