

NOTA ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN **BESTEMMINGSPAN “t Duyfrak 2015”**

Afdeling : Ruimtelijke Ordening
Opgesteld door : J.C. Niemeijer en M.J. van den Oever
Datum : 26 juni 2015

Inhoudsopgave

<i>1. Inleiding</i>	<i>3</i>
<i>2. Zienswijzen</i>	<i>4</i>
<i>3. Wijzigingen</i>	<i>30</i>

1. Inleiding

Het bestemmingsplan “t Duyfrak 2015” heeft als doel een geactualiseerde en adequate planologische regeling vast te stellen, waarin het meest recente ruimtelijke beleid in een juridisch bindende vorm is neergelegd. Daarnaast geeft het bestemmingsplan voor de toekomst ruimte voor de nog niet gerealiseerde ontwikkelingen in t Duyfrak op basis van de uitwerkingsplannen, en - voor een klein deel - op basis van de gewijzigde stedenbouwkundige structuur, voor zover dit niet mee kon worden genomen in de uitwerkingsplannen.

Het voorontwerpbestemmingsplan “t Duyfrak 2015” is in augustus 2014 aan alle overlegpartners ingevolge artikel 3.1.1 Bro gezonden. Alle ingediende reacties zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan “t Duyfrak 2015” heeft vanaf 19 december 2014 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan lag fysiek ter inzage op het gemeentehuis en de servicepunten. Daarnaast was het digitaal beschikbaar op de website van Katwijk en op de verplichte landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de periode van 19 december 2014 tot en met 29 januari 2015 kon een ieder een zienswijze schriftelijk of mondeling indienen.

Zienswijzen

Er zijn 13 schriftelijke zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en daarom ontvankelijk. Op zienswijze 9 is naar aanleiding van een deels pro-forma zienswijze en opgevraagde documenten middels een bij de zienswijze ingesloten Wob-verzoek een aanvulling gestuurd. Hiervoor heeft reclamant 9 na het ontvangen van de documenten op 2 maart 2015 de mogelijkheid gehad om deze binnen 4 dagen toe te sturen. Deze aanvulling is binnen de voorgestelde tijd ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 verwoord en beantwoord.

Ambtshalve wijzigingen

Naast wijzigingen ten gevolge van ingediende zienswijzen zijn er ook wijzigingen die niet voortvloeien uit ingediende zienswijzen, zogenaamde ambtshalve wijzigingen. Deze wijzigingen zijn - samen met de wijzigingen die zijn voorgesteld in beantwoording op de zienswijzen - in hoofdstuk 3 terug te vinden.

2. Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging zijn de volgende zienswijzen ingediend:

zienswijze	ontvangen	gemeentelijk registratienummer
1. Gasunie Transport Services B.V.	13-01-2015	407050
2. Reclamant 2	19-01-2015	411352
3. Reclamant 3	21-01-2015	416787
4. Reclamant 4	26-01-2015	416819
5. Reclamant 5	27-01-2015	416823
6. Reclamant 6	28-01-2015	416594
7. Reclamant 7	28-01-2015	416956
8. Reclamant 8	28-01-2015	416923
9. Wieringa Advocaten namens reclamant 9 en Teuntje-Jitske B.V.	29-01-2015	417396
10. Reclamant 10	29-01-2015	417628
11. Reclamant 11	29-01-2015	418123
12. Reclamant 12	29-01-2015	418227
13. Reclamant 13	30-01-2015	418063

In verband met de verplichting tot anonimiseren van de Nota Zienswijzen op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de NAW-gegevens niet vermeld, met uitzondering van de overlegpartners van de gemeenten en rechtspersonen.

Algemene samenvatting zienswijzen aangaande langzaamverkeerroute

- 1) *Kettingbeding*
Reclamant 2, 5, 6, 7, 8, 9 en 12 Geven aan dat voor de bewoners van het Botenpad een kettingbeding geldt waarmee de doorvaart naar de Oude Rijn ten behoeve van vervanging of herstel aan de woonboten ten allen tijden is gewaarborgd. Bij de realisatie van een langzaamverkeerroute dient hier rekening mee gehouden te worden.
- 2) *Alternatieven brug*
Reclamant 2 en 12 geven verschillende varianten voor waarmee problemen voor de doorvaart worden opgelost namelijk: een verwijderbaar brugdeel of ophaalbrug.
- 3) *Waardevermindering t.g.v. oeververbinding*
Reclamant 2 en 5 verwachten bij het realiseren van de verbinding in alle varianten een aanzienlijke waardevermindering van de woonboot.
- 4) *Privacy en veiligheid*
Reclamanten 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 en 13 stellen dat het realiseren van een langzaamverkeerroute een ongewenste negatieve invloed heeft op de privacy en daarmee samenhangend de verkeers- en sociale veiligheid van de bewoners en de gemeenschap van het Botenpad.
- 5) *Alternatieven langzaamverkeerroute*
Reclamanten 3, 9, 12 en 13 geven verschillende alternatieven voor een fietsverbinding die o.a. veilig is voor schoolgaande kinderen. Als alternatieven worden voorgesteld:
 - een route tussen de Hoofdstraat en de Waterlelie,
 - een route over de bestaande Broekweg, Marinus Poststraat en 10 Meilaan en van daaruit via nog aan te leggen fietspaden aansluitend op de Duyfraklaan
 - en een fietsroute halverwege het Botenpad , ter hoogte van de Bloemenlaan 10 en 11.
- 6) *Kosten, nut en noodzaak*
Reclamanten 4 en 13 stellen dat de langzaamverkeerroute onnodig veel kosten met zich meebrengt ten opzichte van de huidige situatie. Reclamanten 13, vragen hierbij tevens hoe het nut en de noodzaak van deze langzaamverkeerroute met betrekking tot de kosten is aangetoond.

- 7) *Waarde toevoeging fietsroute*
Reclamanten 5 en 13 stellen dat het recreatieve karakter van fietsroute snel dood loopt.
- 8) *Vrij uitzicht*
Reclamanten 2 en 5 stellen dat het vrije uitzicht door realisatie van de fietsverbinding wordt ontnomen.
- 9) *Onteigening*
Reclamant 13 stelt dat voor uitvoering van een langzaamverkeerroute gronden onteigend dienen te worden.

Algemene beoordeling aangaande langzaamverkeerroute

- 1) *Kettingbeding*
Bij de uitvoering van een dergelijke verbinding dient de gemeente hier inderdaad rekening mee te houden. Het doel van de langzaamverkeerroute is niet om dit onmogelijk te maken. Nu is dit niet zodanig in de regels opgenomen. Om deze doorvaart te waarborgen zullen aanvullende regels worden opgenomen.
- 2) *Alternatieven brug*
De realisatie van de langzaamverkeerroute wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan. Bij de beoordeling onder punt 1 met betrekking op het kettingbeding wordt aangegeven dat hier aanvullende regels voor opgenomen worden om hiermee rekening te houden.
- 3) *Waardevermindering t.g.v. oeververbinding*
Op dit moment is de realisatie van de langzaamverkeerroute reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, waardoor de planologische situatie niet wijzigt. Indien reclamanten echter van mening zijn dat er wel waardevermindering ontstaat door dat er wel sprake is van een nieuw planologisch regime kunnen zij ingevolge artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot schadeloosstelling indienen voor geleden schade of nog te lijden schade in de vorm van een vermindering van de waarde van de onroerende zaak of inkomstenderving door het wijzigen van het planologisch regime.
- 4) *Privacy en veiligheid*
Planologisch gezien is de realisatie van de langzaamverkeerroute al mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan. De privacy wordt daarmee planologisch gezien niet onevenredig aangetast ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Wat betreft de uitvoering is hier niets aanvullends opgenomen in dit bestemmingsplan. Aan het Botenpad is er sprake van particuliere gronden. Een inbreuk op de privacy zou hier dus alleen kunnen ontstaan wanneer deze gronden openbaar worden gemaakt middels een directe openbare verbinding met de nieuwe langzaamverkeerroute. Dit is niet hetgeen dit bestemmingsplan beoogt. De langzaamverkeerroute beoogt niet het Botenpad te ontsluiten, maar beoogt de Dorpsweide met de Bloemenlaan te verbinden langs de Oude Rijn. Een goede verbinding kan worden gerealiseerd met het behoud van privacy van bewoners van het Botenpad.
Planologisch gezien is ook de realisatie van een langzaamverkeerroute in het vigerende plan mogelijk. Deze is echter niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De plannen voor deze route zijn na inspraak van bewoners van het Botenpad in de commissie ruimte van de raad op 24 april 2008 als niet gewenst gezien, omdat een route hier als ongewenste inbreuk op het Botenpad werd gezien.
- 5) *Alternatieven langzaamverkeerroute*
Het zoveel mogelijk openbaar maken van de oevers van de Oude Rijn, ten behoeve van goede lokale recreatieve voorzieningen en gebruik makend van de beschikbare kwaliteiten, is één van de onderdelen van de Brede Structuurvisie Katwijk. De beoogde recreatieve ontsluitingsroute heeft dan ook als hoofddoel de gronden langs de Oude Rijn recreatief te ontsluiten en daarmee een kortere en snelle route naar en door 't Duyfrak te realiseren. De genoemde alternatieven bieden dragen niet bij aan die doelstelling.
Met het realiseren van de verbinding langs de Oude Rijn wordt daarnaast óók een veilig alternatief aan o.a. fietsers van/naar de Brede School geboden. De aangedragen alternatieven zijn op dat punt niet zonder meer beter.
 - Ten aanzien van de genoemde route over de Hoofdstraat met aansluiting op de Waterlelie, geldt dat deze een omweg van ca. 750 m betekent. Voor fietsers zou dat in de praktijk betekenen dat de

route langs de Rijn eindigt bij de Dorpsweide in plaats van dat deze doorloopt tot aan de Rozenlaan.

- Voor de route via de 10 Meilaan en de Marinus Poststraat geldt dat deze in het geheel niet aansluit bij de route langs de Oude Rijn en de Dorpsweide, de gehele voorgestelde route ligt hemelsbreed ca. 500 m verwijderd hiervandaan. Daarbij ligt de route bovendien helemaal niet in het plangebied.

- Voor de route halverwege het Botenpad ter hoogte van Bloemenlaan 10 en 12 geldt dat deze een omweg van ca. 560 m betekent.

Daarnaast geldt dat de mogelijkheid voor een dergelijke route bij vaststelling van het vigerende bestemmingsplan in 2005 is opgenomen geweest op verzoek van de raad als aanvulling op de mogelijkheid tot realisatie van een route aan de zijde van de Oude Rijn. Er bestond toen bij de raad het idee dat zowel halverwege het Botenpad als op de kop van het Botenpad een route gewenst was. Een route halverwege het Botenpad zou in dat geval ook dienen voor een ontsluiting van woningbouw in de de Dorpstrand Oost. Deze woningbouw is uiteindelijk beperkter uitgevoerd. De plannen voor deze route zijn na inspraak van bewoners van het Botenpad in de commissie ruimte van de raad op 24 april 2008 als niet gewenst gezien, omdat een route hier als ongewenste inbreuk op het Botenpad werd gezien. Waarmee is besloten deze route niet uit te voeren.

Ambtelijk is geconstateerd dat tekst over het niet meer opnemen van deze route ontbreekt in de toelichting. Hierover zal als tekst worden opgenomen.

6) *Kosten, nut en noodzaak*

Omdat er sprake is van een nieuw te realiseren route, zijn hier kosten aan verbonden. Voor elke nieuwe ontwikkeling geldt dat er kosten bestaan deze dienen redelijk te zijn in verhouding tot het maatschappelijk belang. De fietsbrug over de Rijn dient een belangrijke maatschappelijk doel - ontsluiten oevers Oude Rijn, toevoegen recreatief gebruik en recreatief verbinden Valkenburg en Duyfrak met Oegstgeest en Leiden. Hieraan zit een prijs. Aansluiting van een vrijliggende langzaamverkeersroute over de kop van het Botenpad kan een bijdrage leveren aan het maatschappelijk rendement van het uitbreiden van de recreatieve ontsluiting van de Oude Rijn en van de verbinding met o.a. Oegstgeest.

In het verleden is meermalen al positief besloten door de raad over het nut en de noodzaak van de verkeersroute door het vaststellen van beleid voor toevoeging van deze route. Dit is tevens vastgelegd door de raad in het vigerende bestemmingsplan.

In het kader van het bestemmingsplan en de ingediende zienswijzen is nogmaals nader gekeken naar de kosten voor toevoeging van een route, op basis hiervan wordt budget gereserveerd in de gemeentebegroting. Hierover zal tekst worden toegevoegd in de toelichting.

7) *Waarde toevoeging fietsroute*

Het plan betreft een langzaamverkeersroute die niet slechts bedoeld is als fietsroute maar tevens als wandelroute met een recreatief karakter. Wat betreft het wandelgedeelte is er zeker geen sprake van een doodlopende route, deze loopt immers door langs het voormalige monumentale gemeentehuis tot aan de Rijnweide, vlakbij het veerpontje naar Rijnsburg. Voor het fietsverkeer biedt deze route recreatief een zeer goed alternatief waarbij de fietser in plaats van langs een weg met auto's, via de Oude Rijn langs het oude gedeelte van Valkenburg wordt geleid.

8) *Vrij uitzicht*

Planologisch gezien is de route reeds mogelijk gemaakt. Vanuit het beleid van de gemeente is het gewenst om met omwonenden te praten over de uitvoering van een langzaamverkeersroute. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State kan niet worden gesproken van een recht op vrij uitzicht. Wel is het mogelijk om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot schadeloosstelling in te dienen voor geleden schade. Overigens zal bij de beoordeling van de schade (bijvoorbeeld waardevermindering van het object) rekening worden gehouden met de bestemming van voor de planherziening.

9) *Onteigening*

Onteigening is een laatste stap om te komen tot het realiseren van een gewenste ontwikkeling. Allereerst zal gekeken worden of een andere wijze van het verkrijgen van de gronden mogelijk is. In dit geval is hier ook sprake van geweest voor een groot deel van de gronden. Echter heeft de verkopende partij de onderhandelingen met de gemeente gestaakt en alsnog de gronden verkocht aan een derde. Het had in de rede gelegen dat deze partij zich bij de koop op de hoogte had gesteld van de planologische mogelijkheden voor deze gronden. In ieder geval zou de verkopende partij op de hoogte moeten zijn geweest van de plannen van de gemeente en de beoogde ontwikkeling.

Beantwoording

De beantwoording van de zienswijzen wordt hier niet algemeen weergegeven, maar is in de nota opgenomen per zienswijze.

Zienswijze nummer 1

De Gasunie heeft op 13 januari 2015 een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en is daarmee ontvankelijk.

De volgende zienswijze is ingediend:

- 1.1. Op de verbeelding is ter plaatse van de dubbelbestemming `Leiding-Gas` geen rekening gehouden met de differentiatie tussen der leiding op basis van de ontwerpdruk, waardoor de belemmeringsstrook voor de hoofd aardgasleiding te smal is: 4 m, waar dit 5 m aan weerszijden moet zijn.
- 1.2. De Gasunie verzoekt verder in de toekomst betrokken te worden bij vooroverleg.

Beoordeling

- 1.1. Abusievelijk is naar aanleiding van een vooroverlegreactie van de Gasunie niet alleen de ligging maar ook de belemmeringsstrook van de hoofd aardgastransportleiding aangepast. Dit zal in de verbeelding gecorrigeerd worden.
- 1.2. De Gasunie is betrokken bij het vooroverleg en heeft in het kader daarvan ook een reactie ingediend. Zie hiervoor paragraaf 7.1 van de toelichting, onder reactie 2. De beantwoording hiervan is tevens per brief toegestuurd aan de Gasunie op 19 december 2014 met kenmerk 397135.

Beantwoording

De zienswijze is reden om het plan te wijzigen en er wordt voorgesteld de ingediende zienswijze gegrond te verklaren. In de verbeelding wordt de belemmeringsstrook aangepast van 4 naar 5 m.

Zienswijze nummer 2

Reclamant 2 heeft op 19 januari 2015 een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en is daarmee ontvankelijk.

De volgende zienswijze is ingediend:

- 2.1 Reclamant is het niet eens met de langzaamverkeerverbinding tussen de Dorpsweide en de Bloemenlaan. Voor deze route verwacht reclamant dat beide doorvaarten gedempt moeten worden of dat er twee bruggen aangelegd dienen te worden. Reclamant woont in een woonboot aan de zuidoostzijde van het Botenpad en is bij vervanging of herstel van het casco van zijn boot afhankelijk van een doorvaart naar de Oude Rijn. Het hijsen van de woonboot van reclamant is onmogelijk, een kraanopstelling kan niet geplaatst worden op de aangrenzende percelen. Deze percelen zijn particuliere gronden.
- 2.2 Als alternatief stelt reclamant een brug met brugdeel dat verwijderd kan worden voor. Hiermee zal hij echter geconfronteerd worden met aanzienlijke extra kosten indien zijn woonboot verplaatst moet worden.
- 2.3 Als tweede alternatief stelt reclamant een ophaalbrug voor.
- 2.4 Dit neemt echter, door de hoge constructie, het vrije uitzicht op de Oude Rijn weg.

- 2.5 Reclamant verwacht in alle gevallen een aanzienlijke waardevermindering van zijn woonboot met bijbehorende grond. Bij het aanhouden van het bestemmingsplan zal reclamant de gemeente hiervoor aansprakelijk stellen.

Beoordeling

- 2.1 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 1.
- 2.2 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 2.
- 2.3 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 2.
- 2.4 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 8.
- 2.5 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 3.

Beantwoording

De zienswijze is reden om het plan te wijzigen en er wordt voorgesteld de ingediende zienswijze deels gegrond te verklaren. In de regels worden met betrekking tot de langzaamverkeerroute aanvullende voorwaarden opgenomen waarmee aan het kettingbeding voldaan kan worden.

Zienswijze nummer 3

Reclamant 3 heeft op 21 januari 2015 een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en is daarmee ontvankelijk.

De volgende zienswijze is ingediend:

- 3.1 Reclamant stelt dat de gemeente een besloten gemeenschap overhoop dreigt te halen. De in het bestemmingsplan genoemde fietsroute kan volgens reclamant en vele medebewoners van het Botenpad ook anders gerealiseerd worden.
- 3.2 Als alternatief stelt reclamant een fietsverbinding tussen de Hoofdstraat en de Waterlelie voor. Reclamant stelt dat deze route beter is en minder geld zou gaan kosten.

Beoordeling

- 3.1 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 4.
- 3.2 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 5.

Beantwoording

De zienswijze is geen reden om het plan te wijzigen en er wordt voorgesteld de ingediende zienswijze deels ongegrond te verklaren.

Zienswijze nummer 4

Reclamant 4 heeft op 26 januari 2015 een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en is daarmee ontvankelijk.

De volgende zienswijze is ingediend:

- 4.1 Reclamant is het niet eens met de langzaam verkeerroute langs de Oude Rijn. Reclamant stelt dat de verbinding over het Botenpad zeer hoge en onnodige kosten met zich meebrengt ten opzichte van de huidige situatie.
- 4.2 Een andere route zou volgens reclamant betere aansluiting op de bestaande 30 km-zone zijn, gelet op de fietsbruggen tussen Oegstgeest en Valkenburg ter hoogte van het Duyfrak.
- 4.3 Reclamant stelt dat de langzaam verkeerroute over het Botenpad een inbreuk op de privacy van reclamant is.
- 4.4 Reclamant verzoekt om geïnformeerd te worden bij verdere ontwikkelingen.

Beoordeling

- 4.1 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 6.
- 4.2 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 5.
- 4.3 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 4.
- 4.4 De nota van zienswijzen wordt aan reclamanten toegezonden en de ambtshalve veranderingen en veranderingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn in paragraaf 3 weergegeven. De procedure rond het bestemmingsplan wordt dan voortgezet naar vaststelling.

Beantwoording

De zienswijze is geen reden om het plan te wijzigen en er wordt voorgesteld de ingediende zienswijze deels ongegrond te verklaren.

Zienswijze nummer 5

Reclamant 5 heeft op 27 januari 2015 een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en is daarmee ontvankelijk.

De volgende zienswijze is ingediend:

- 5.1 Reclamant vindt het realiseren van een fietsroute een grote inbreuk op de unieke woongemeenschap op het Botenpad.
- 5.2 Hierbij wordt enerzijds door reclamant bedoeld op de onteigeningen die wellicht plaats moeten vinden.
- 5.3 Hierbij wordt anderzijds door reclamant bedoeld op de afsluiting van de waterweg.

- 5.4 De fietsroute verbindt slechts een klein deel van Valkenburg aangezien het grootste gedeelte bebouwing zich aan de andere kant van de Hoofdweg bevindt. Qua recreatief karakter loop het fietspad al snel dood in de omgeving van het pontje.
- 5.5 De privacy wordt aangetast door het realiseren van de fietsverbinding.
- 5.6 Het vrije uitzicht wordt door realisatie van de fietsverbinding ontnomen.
- 5.7 Naast het kettingbeding voor de vrije doorvaart naar de Oude Rijn bij onderhoud of vervanging van de woonboten, hebben de bewoners van het Botenpad tevens een kettingbeding voor de vrije vaart van pleziervaartuigen. Reclamant stelt dat hier geen rekening mee is gehouden in het bestemmingsplan.
- 5.8 Bij de nieuwe bebouwing aan de Dorpsrand-Oost en de Dorpsweide zijn tevens botenhuizen, stijgers en dergelijke gebouwd met pleziervaartuigen. Reclamant vindt het belangrijk dat wanneer de fietsroute wordt gerealiseerd, deze mensen ook een fatsoenlijke aansluiting naar de Rijn hebben.

Beoordeling

- 5.1 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 4.
- 5.2 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 9.
- 5.3 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 1.
- 5.4 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 7.
- 5.5 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 4.
- 5.6 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder 8.
- 5.7 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 1.
- 5.8 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 1 en 2.

Beantwoording

De zienswijze is reden om het plan te wijzigen en er wordt voorgesteld de ingediende zienswijze deels gegrond te verklaren. In de regels worden met betrekking tot de langzaamverkeerroute aanvullende voorwaarden opgenomen waarmee aan het kettingbeding voldaan kan worden.

Zienswijze nummer 6

Reclamant 6 heeft op 28 januari 2015 een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en is daarmee ontvankelijk.

De volgende zienswijze is ingediend:

- 6.1 Reclamant is het niet eens met de langzaamverkeerverbinding tussen de Dorpsweide en de Bloemenlaan. In het ontwerpbestemmingsplan is niet aangegeven hoe deze verbinding zal worden vormgegeven. In verband met de doorvaart naar de Oude Rijn zal een eventuele verbinding de vrije doorgang voor de woonboten aan het Botenpad niet mogen belemmeren. Een vaste brugverbinding voldoet bijvoorbeeld niet hieraan.
- 6.2 Het kettingbeding tussen de eigenaren van de woonboten van het Botenpad waarborgt nu de vrije doorvaart naar de Oude Rijn. Reclamant stelt dat de gemeente hier mogelijk ook te maken met dit beding als (ex) eigenaar van percelen aan dit water.
- 6.3 In het ontwerpbestemmingsplan wordt er met de privacy van omwonenden van de geplande langzaamverkeerverbinding geen rekening gehouden.
- 6.4 Het huidige Botenpad is doodlopend, dit waarborgt de veiligheid voor bewoners door het gebrek aan doorgaand verkeer. Zowel uit het oogpunt van verkeersveiligheid als uit inbraakveiligheid is een doorgaande route niet gewenst.

Beoordeling

- 6.1 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 1 en 2.
- 6.2 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 1.
- 6.3 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 4.
- 6.4 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 4.

Beantwoording

De zienswijze is reden om het plan te wijzigen en er wordt voorgesteld de ingediende zienswijze deels gegrond te verklaren. In de regels worden met betrekking tot de langzaamverkeerroute aanvullende voorwaarden opgenomen waarmee aan het kettingbeding voldaan kan worden.

Zienswijze nummer 7

Reclamant 7 heeft op 28 januari 2015 een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en is daarmee ontvankelijk.

De volgende zienswijze is ingediend:

- 7.1 Reclamant geeft aan dat aangaande de voorgestelde langzaamverkeerverbinding tussen de Dorpsweide en de Bloemenlaan in het bestemmingsplan geen duidelijkheid wordt gegeven met betrekking tot de uitvoering hiervan. Omdat alle eigenaren van woonarken aan het Botenpad bij de eigendomservaring een kettingbeding hebben aanvaard. Met dit kettingbeding wordt de vrije doorvaart van woonarken gewaarborgd in geval deze moeten worden verplaatst. Reclamant stelt

dat bij een eventuele brugverbinding ten behoeve van deze langzaamverkeerverbinding bij het ontwerp en de realisatie rekening dient te worden gehouden met de breedte en hoogte van de arken ten behoeve van de doorvaart. Reclamant stelt dat een vaste brugverbinding daarbij niet zal voldoen.

- 7.2 Reclamant geeft aan dat ook is onderbelicht hoe de langzaamverkeerroute zal worden vormgegeven met betrekking tot de privacy van de percelen gelegen in de buurt van de route en met betrekking tot privacy en veiligheid van het gehele Botenpad. Ontsluiting van het Botenpad via een toekomstige langzaamverkeerroute zou een ongewenst effect op de privacy en veiligheid van bewoners hebben.

Beoordeling

- 7.1 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 1 en 2.
- 7.2 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 4.

Beantwoording

De zienswijze is reden om het plan te wijzigen en er wordt voorgesteld de ingediende zienswijze deels gegrond te verklaren. In de regels worden met betrekking tot de langzaamverkeerroute aanvullende voorwaarden opgenomen waarmee aan het kettingbeding voldaan kan worden.

Zienswijze nummer 8

Reclamant 8 heeft op 28 januari 2015 een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en is daarmee ontvankelijk.

De volgende zienswijze is ingediend:

- 8.1 Reclamant geeft aan het niet eens te zijn met het plan van een langzaamverkeerroute op de kop van het Botenpad omdat invaren en uitvaren van woonarken mogelijk moet blijven.
- 8.2 Reclamant geeft aan dat privacy en woongenot kunnen worden aangetast door deze langzaamverkeerroute.

Beoordeling

- 8.1 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 1.
- 8.2 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 4.

Beantwoording

De zienswijze is reden om het plan te wijzigen en er wordt voorgesteld de ingediende zienswijze deels gegrond te verklaren. In de regels worden met betrekking tot de langzaamverkeerroute aanvullende voorwaarden opgenomen waarmee aan het kettingbeding voldaan kan worden.

Zienswijze nummer 9

Wieringa Advocaten heeft op 29 januari 2015 namens reclamant 9 en Teuntje-Jitske B.V. een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en is daarmee ontvankelijk.

- 9.1 Reclamant stelt dat er in de jaren vijftig van de vorige eeuw de vorige eigenaar van het perceel de huidige woning heeft gerealiseerd.
- 9.2 Reclamant heeft de woning in 2010 gekocht en aanzienlijke investeringen gedaan in het opknappen van het perceel, de ondergrond inclusief drainage, de noodzakelijke vervanging van de oever beschoeiing, de tuin en de zich daarop bevindende woning.
- 9.3 De Exploitatie Maatschappij Teuntje-Jitske B.V. heeft met de Staat een overeenkomst gesloten tot huur van de ondergrond van een oppervlaktewater gelegen langs de zuidelijke oever van de Rijn, ter hoogte van het perceel Botenpad 33 (kadastraal bekend, gemeente Valkenburg sectie A, nummer 2051). Krachtens vergunning van de provincie Zuid-Holland d.d. 10 september 2013 heeft Teuntje-Jitske B.V. aldaar een ligplaats ingenomen.

Fietsroute

- 9.4 De fietsroute kan niet binnen deze planperiode worden gerealiseerd. De verbinding maakt deel uit van de Brede Structuur Visie en is opgenomen in het masterplan 'Vizier op de Rivier'. De mogelijkheid van aanleg van deze fietsroute was reeds opgenomen in het vorige, nu geldende, bestemmingsplan, zonder dat er een begin is gemaakt aan de concretisering, laat staan de realisatie ervan. In het vorige plan is er geen kenbare planologische afweging die ten grondslag aan deze route ligt opgenomen.
- 9.5 Het plan betreft niet meer dan een abstracte ambitie zonder concrete onderbouwing of vooruitzicht op realisatie. In het Uitvoeringsplan fiets van 5 juli 2011 is deze route dan ook niet opgenomen.
- 9.6 De aanleg van de route wordt niet geëist door het belang van verkeersveiligheid aangezien het een recreatief fietspad betreft. Er liggen dus onvoldoende zwaarwichtige belangen aan dit plan ten grondslag. Daarnaast kan er budget gereserveerd worden na 2018. Dit duidt niet op een concreet plan om hier budget aan toe te kennen. Reclamant is dan ook van mening dat het plan binnen de planperiode uitgevoerd kan worden.
- 9.7 Daarbij zijn de kosten voor het plan te laag ingeschat (uit 'Vizier op de Rivier'). Er is geen rekening gehouden met de omstandigheid dat vanuit de percelen aan het Botenpad en Bloemenlaan over het water toegang moet zijn verzekerd naar de Oude Rijn. De rechthebbenden op deze percelen hebben dit privaatrechtelijk vastgelegd door middel van een kettingbeding.
- 9.8 Reclamanten verzoeken in het kader van de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob) om informatie neergelegd in documenten ten aanzien van de genoemde investering voor Groene Wig MP KR2.2 Realiseren voet/fietspad langs de Oude Rijn over Botenpad, in het bijzonder ten aanzien van de daarin voorziene bruggen ter hoogte van het Botenpad.
- 9.9 Reclamanten vinden de aanleg van de fietsroute een onaanvaardbare aantasting van een basiskwaliteit van het plangebied. Het gebied aan de Oude Rijn is een nog actueel/bestaand voorbeeld van de slagenstructuur in het rivierlandschap van de Rijn, de grensrivier van de Romeinse Limes, zoals dit bestond in de Romeinse tijd, toen het Castellum te plaatse nog functioneel was. Dit dient gerespecteerd te worden.
- 9.10 Daarbij heeft de gemeente in januari 2014 een intentieverklaring ondertekend waarin zij zich verbindt op de uitgangspunten om te komen tot een nominatie als werelderfgoed van de Romeinse Limes in 2018. Die uitgangspunten brengen met mee dat conserverend wordt opgetreden ten aanzien van de beschreven basiskwaliteit van het gebied en de daarmee gepaard gaande cultuurhistorische waarden. De aanleg van een fietsroute behoort daar niet toe.
- 9.11 Reclamanten stellen een alternatieve route voor over de bestaande Broekweg, Marinus Poststraat en 10 Meilaan en van daaruit via nog aan te leggen fietspaden aansluitend op de Duyfraklaan. De kosten hiervan vallen in het niet vergeleken bij de geraamde kosten voor de fietsroute langs de Oude Rijn. Dit alternatief wordt breed gedragen getuige de zienswijze inzake het ontwerpbestemmingsplan Valkenburg-Dorp d.d. 29 april 2012.

Woonbestemming

- 9.12 Een goede ruimtelijke ordening brengt volgens reclamanten met zich mee, dat de reeds 60 jaar aanwezige woning op het perceel van Botenpad 33 niet wordt weg bestemd voor deze fietsroute. Er is ten onrecht geen rekening gehouden met het bestaande gebruik van het perceel ten behoeve van een woonbestemming en de aanwezigheid van het aldaar ligplaats ingenomen hebbende Teuntje-Jitske B.V.
- 9.13 Er bestaat geen (planologisch relevante) grond voor een afwijkende behandeling van dit perceel door het onthouden van de woonbestemming. Gezien de ruimtelijke overwegingen neergelegd in de ruimtelijke onderbouwing van 3 oktober 2014 en gezien de gemeentelijke overwegingen aan de hand waarvan de (intensivering van de) woonbestemming op de gebieden die het perceel van cliënten geheel omsluiten wordt toegestaan, volgt daaruit een woonbestemming op het perceel van reclamanten.
- 9.14 Aan reclamanten kan niet worden tegengeworpen dat precedentwerking dreigt. Aan andere percelen is door de aanduiding “woonschepenligplaats” reeds voorzien in ligplaatsen voor woonarken met een volwaardige woonbestemming. Een positieve woonbestemming voor de aanwezige woning leidt niet tot realisatie van woningen op de overige percelen aan het Botenpad. Het gaat dan immers om een tweede woning naast de aanwezige woonark.
- 9.15 Reclamanten doen een beroep op het gelijkheidsbeginsel ten opzichte van de overige percelen aan het Botenpad. Dit beginsel wordt namelijk geschonden indien de verzochte woonbestemming op dit perceel niet wordt toegekend.
- 9.16 Er is geen gemeentelijk, regionaal of provinciaal beleid dat in de weg staat aan het toestaan van een woonbestemming voor deze al bijna 60 jaar aanwezige woning. Het beleid voor het onderhavige gebied is gericht op intensivering van een woonbestemming. Het toekennen daarvan is dus in overeenstemming met het beleid en karakter van het gebied.
- 9.17 De mogelijke ambitie tot het realiseren van een fietsverbinding geeft niet voldoende gronden om de aanwezige bebouwing niet te voorzien van een woonbestemming. Zie hierboven genoemde redenen.
- 9.18 Indien de fietsverbinding er komt, dient er overleg te komen met reclamanten over het perceel. Dit laat onverlet dat er moet worden voorzien in de bestemmingsregeling die de goede ruimtelijke ordening met zich meebrengt. Daarmee verdraagt zich hoe dan ook niet dat op voornoemd overleg een voorschot wordt genomen door de bestemmingsregeling nu te beperken tot een persoonsgebonden overgangsrecht voor recreatief gebruik.
- 9.19 Reclamanten doen een beroep op een positieve bestemmingsregeling op grond van het opvolgend overgangsrecht zowel wat betreft de aanwezigheid van de woning als het gebruik ervan voor permanente bewoning c.q. recreatiewoning. Gezien de aanvang ervan in 1957.
- 9.20 Reclamanten verzoeken om toezending van kopieën van kaart, legenda voorschriften en toelichting van het Bestemmingsplan Landelijk gebied 1978 en het Uitbreidingsplan in onderdelen van de gemeente Valkenburg van 11 mei 1954.

Verval ligplaats woonschip

- 9.21 In het huidige bestemmingsplan is het perceel van cliënten alsmede de strook water aan de oostzijde van het perceel bestemd als “Woonschepenhaven WS”. In het ontwerpbestemmingsplan is deze mogelijkheid vervallen, zonder dat daarvoor een toelichting is opgenomen of een motivering. Deze vorm van weg bestemmen verdraagt zich niet met een goede ruimtelijke ordening. Reclamanten kunnen hiermee leven indien er wordt voorzien in een positieve woonbestemming voor de bestaande woning.

Erfbebouwing

- 9.22 De bouwregels voor de toepasselijke bestemming “Tuin-woonschepenligplaats” lijken wat betreft hun toepassingsbereik te zijn beperkt tot “de bij de woonschepen behorende gronden”. Reclamanten worden hierin onevenredig benadeeld aangezien zij evenmin een functieaanduiding “woonschepenligplaats” op hun perceel hebben.

Beroepsvaartuig

- 9.23 In het ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte niet voorzien in het innemen van de ligplaats met een beroepsvaartuig, als thans aanwezig krachtens een provinciale ontheffing. Reclamanten

vermoeden dat het hier om een omissie gaat en verzoeken om een regeling bij vaststelling van het plan.

- 9.24 De ligplaats van het beroepsvaartuig kan door de uitbreiding van de zone voor de langzaamverkeerverbinding in gevaar komen, aangezien het versmallen van de vaarroute op nautische bezwaren zou kunnen stuiten. Daarbij is het een grove aantasting van de basiskwaliteiten ter plaatse.

Doorzending Wob-verzoeken

- 9.25 Indien de informatie die in deze zienswijze verzocht is op grond van de Wob bij een ander bestuursorgaan berust, verzoeken reclamanten om het verzoek per omgaande door te zenden.

Aanvullende gronden: Beroep op opvolgend overgangsrecht

- 9.26 Reclamant stelt dat het oprichten van de woning op het perceel in 1957 in overeenstemming was met het toen geldende uitbreidingsplan-in-onderdelen van de gemeente Valkenburg, althans dat niet is gebleken dat dit niet het geval is.
- 9.27 Reclamant stelt aanvullend dat op grond van artikel 31 lid 1 van BP landelijk gebied 1994 (Overgangsbepaling voor Bouwen) de aanwezigheid van de woning daarom in overeenstemming was met dit plan.
- 9.28 Voorts stelt reclamant dat de rechtmatigheid van deze woning – volgens jurisprudentie - getoetst dient te worden aan het bouwovergangsrecht en niet aan het gebruiksovergangsrecht. Dit blijkt volgens reclamant ook uit het feit dat het bouwwerk uit zijn aard reeds afwijkt van het bestemmingsplan.
- 9.29 Concluderend stelt reclamant dat de woning en derhalve mede het gebruik ervan als woning rechtmatig is en ten onrechte in het ontwerpbestemmingsplan onder het overgangsrecht is gebracht.
- 9.30 Aangaande het gebruiksovergangsrecht geldt volgens reclamant dat uit de hoedanigheid van het gebouw blijkt dat het gebruikt wordt als woning en dat de stelling dat dit gebruik beperkt was toe uitsluitend recreatief gebruik slechts een aanname was.
- 9.31 Tot slot stelt reclamant dat het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht voor de woning resulteert in een bouwwerk waar noch recreatief noch permanent gewoond mag worden, waar dus sprake is van een bouwwerk zonder functie. Daarmee is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling

- 9.1 Er is geen sprake van een woning of van een woonbestemming. Noch in het vigerende bestemmingsplan, noch in het daaraan voorafgaande bestemmingsplan is voor dit perceel een woonbestemming opgenomen of is de bebouwing aangeduid als een woning. In het voorafgaande bestemmingsplan uit 1994 is in de ondergrond wel bebouwing aangegeven, echter is geen sprake van een bouwvlak. Het is dus wel aannemelijk dat sprake was van erfbebouwing, niet aannemelijk is dat hier ooit een (recreatie)woning aanwezig was. In het kader van o.a. de gewenste en geplande langzaamverkeerroute is eventueel afwijkend gebruik ook nooit positief bestemd.

Uit de door cliënten van reclamant aanvraag voor een woning en bij de zienswijze bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat bovendien illegaal een deel aan de erfbebouwing is toegevoegd. In dit betreffende deel bevinden zich een toilet en douche/badkamer. Naast het feit dat sprake is van een illegale uitbreiding, is ook het feit dat deze uitbreiding een toevoeging betreft die passend is bij een woonfunctie, is sprake van een toevoeging in strijd met gepast gebruik.

- 9.2 Het staat cliënten van reclamant vrij om investeringen te doen in haar eigendom. Het doen van dergelijke investeringen kan echter geen aanleiding geven tot het wijzigen van de bestemming. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing op basis van beleid nodig.

Wel hadden cliënten van reclamant de onderzoeksplicht, op basis waarvan zij nader hadden moeten uitzoeken wat de bestemming en het toegestane gebruik was van het betrokken perceel en de aanwezige erfbebouwing. Het is geen zaak voor de gemeente om te beslissen welke investeringen

- cliënten van reclamant bij de bestaande bestemming en het bestaande toegestane gebruik passend vinden.
- De investeringen die zijn gedaan ten aanzien van de uitbreiding van de bestaande erfbebouwing zijn echter wel een zaak van de gemeente. Immers is de uitbreiding gedaan zonder omgevingsvergunning en in strijd met de (bouw)mogelijkheden voor het perceel. Ook is het toevoegen van een toilet en douche/badkamer niet passend bij het toegestane gebruik.
- 9.3 De inhoud van de vergunning voor een ligplaats is bij de gemeente bekend. Echter ziet deze vergunning op een provinciale regeling voor aanmeren in provinciale wateren, niet op het gebruik van de gronden. Dat is immers ook geen aangelegenheid van de provincie. Wat gebruik betreft is het afmeren van deze boot in verschillende opzichten strijdig met het bestemmingsplan wanneer sprake is van het permanent afgemeerd houden op deze locatie:
- o Uit het vigerende bestemmingsplan(artikel 7 lid 1 sub a van de regels bij bestemmingsplan 't Duyfrak en meer) blijkt dat het aantal ligplaatsen niet vermeerderd kon worden. Er is geen beleid op basis waarvan buiten deze bestemming toevoeging van woonschepen toegestaan is;
 - o Het innemen van een ligplaats door een beroepsvaartuig, waarop een bedrijf is gevestigd op deze locatie is niet passend bij de huidige bestemming en het huidige beleid, er is immers geen sprake van een bedrijfsbestemming. Gezien de locatie en de bestemming is toevoeging hiervan dan ook ruimtelijk ongewenst;
 - o De aanmeerplaats van de Teuntje-Jitske ligt aan een oever waarop de Flora en Fauna-wet van toepassing is, omdat hier sprake is van een foerageergebied van vleermuizen. Het op die locatie innemen van een afmeerplaats zou aan deze wet getoetst moeten worden.
- 9.4 Wanneer op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing de maatschappelijke en economische aanvaardbaarheid wordt aangetoond kan een aanduiding voor de langzaamverkeerverbinding worden opgenomen. Dat de ontwikkeling in een vorige planperiode niet is gerealiseerd doet hier niets aan af.
- 9.5 Er is in het Uitvoeringsplan fiets van 5 juli 2011 alleen sprake van hoofdfietsroutes met voornamelijk utilitaire functie. De langzaamverkeerverbinding is een recreatieve route en derhalve niet opgenomen in het Uitvoeringsplan fiets. Het zoveel mogelijk openbaar maken van de oevers van de Oude Rijn is één van de onderdelen van de Brede Structuurvisie Katwijk, ten behoeve van goede lokale recreatieve voorzieningen gebruik makend van de beschikbare kwaliteiten. Tevens maakt deze route onderdeel uit van Masterplan Vizeer op de rivier en is deze route opgenomen in het Regionale beleid waarvan het concept mede ten grondslag lag aan de ontwikkeling van 't Duyfrak (Masterplan Knoop Leiden Zuidwest uit 2005).
- 9.6 Wanneer op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing de maatschappelijke en economische aanvaardbaarheid is aangetoond kan een aanduiding voor de langzaamverkeerverbinding worden opgenomen. De economische haalbaarheid kan worden aangetoond aan de hand van een financiële raming en een gemeentelijk besluit voor reservering van de gelden. Hiervoor wordt budget gereserveerd in de gemeentebegroting voor 2016.
- 9.7 Een zienswijze aangaande het kettingbeding is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 1.
- In de voortgangsrapportage van de BSV 2014 is aangegeven dat in de periode tot 2018 besluitvorming over realisering van de langzaamverkeerroute na 2018 zal plaatsvinden. Om in het kader van dit bestemmingsplan hierover meer zekerheid te hebben is een nieuwe raming uitgevoerd en een bedrag opgenomen in de gemeentebegroting voor 2016.
- 9.8 Het Wob-verzoek dat reclamant indient is in behandeling genomen door de betreffende afdeling. Hier is apart antwoord op gegeven buiten de Nota van zienswijzen om.
- 9.9 Door de langzaamverkeerroute zal de basiskwaliteit van het gebied juist versterkt en beter ervaren worden. De route geeft toegang tot de oevers van de Oude Rijn en de daarmee verbonden (cultuur) historische waarden. Het slagenlandschap waarnaar wordt verwezen is inderdaad uitgangspunt geweest voor de inrichting van de woonwijk in 't Duyfrak. Over de daarin gerealiseerde bruggen liggen vele bruggen, in feite accentueren deze het aanwezige water. Specifiek voor het Botenpad geldt dat de aanwezige slagen tot de ontwikkeling van de Dorpsweide aan beide zijden nagenoeg niet te ervaren waren, omdat deze door de woonschepen aan het zicht waren onttrokken. Door verbreding van de waterpartij aan de zijde van de Dorpsweide is dit nu juist wel weer in zicht gekomen. Een oeververbinding zou deze nog meer beleefbaar kunnen maken.

- 9.10 Zichtbaar maken van de Romeinse Limes is een uitgangspunt van de gemeente. Uit onderzoek is echter al eerder gebleken dat zich in het plangebied geen Romeinse resten bevinden, waarmee de loop van de Limes ook in het provinciale beleid enigszins is aan gepast. Onderdeel van het inzichtelijk maken van de Limes is over het algemeen wel het toegankelijk maken van locaties langs de Oude Rijn.
Op bijgaande kaart is daarnaast te zien dat een langzaamverkeerroute voor wandelaars daar uitkomt - op de Hoofdstraat in het oude dorp van Valkenburg – waar direct kan worden doorgestoken naar een belangrijk overblijfsel van de Romeinen: het Castellumplein. In die zin kan deze route dus juist zeer aansluiten bij de Romeinse Limes.
- 9.11 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten. Bij de algemene beoordeling over deze zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 5.
- 9.12 Een dergelijke zienswijze is al opgenomen onder 9.1. Voor de beoordeling wordt verwezen naar 9.1.
- 9.13 Het perceel is gelegen in recreatiegebied, weliswaar aan de stadsrand. Het perceel is, evenals andere percelen langs het Botenpad, slechts bereikbaar voor verkeer te voet. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om van het Botenpad en omgeving een woongebied te maken.
- Voor het gebied achter de Voorschoterweg geldt als uitgangspunt dat sprake is van woningen in een lintbebouwing, met in dit geval daarachter een woonschepenhaven.
- Bereikbaarheid van het perceel is niet alleen slechts te voet en over een niet openbaar pad, er is ook geen sprake van een ontsluiting gericht naar een openbare weg.
- Daarnaast geldt dat bij toevoeging van een woonbestemming automatisch meer (vergunningvrije) erfbebouwing mogelijk zal worden. De op het perceel aangegeven zone voor een langzaamverkeerroute valt tevens samen met de zone die dient te worden aangehouden i.v.m. de vleermuispopulatie in. Toevoeging van bebouwing is in deze zone vooralsnog niet gewenst vanuit Flora en Fauna.
- 9.14 Er is geen sprake van een aanwezige woning, voor beoordeling hiervan verwijzen wij naar 9.1. Naast de woonschepenhaven zijn er in het gebied percelen die overeenstemmen met het perceel van Botenpad 33. Precedentwerking geldt dan ook voor deze percelen.
Toevoeging van een woning is elders in het gebied niet passend bij het beleid en daarom ook niet voor dit perceel. Voor overige beoordeling wordt ook verwezen naar punt 9.13.
- 9.15 Reclamant doet een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Dit houdt in dat gelijke gevallen gelijk behandeld worden. Reclamant vergelijkt de situatie van haar cliënt met de overige percelen aan het Botenpad. Op de overige percelen aan het Botenpad is sprake van een bestemming 'Water' met functieaanduiding woonschepenligplaats en de bestemming 'Tuin- Woonschepenligplaats'. Voor de gronden van cliënt geldt dezelfde bestemming 'Tuin-Woonschepenligplaats'. Hiermee kan worden gesteld dat er voor die bestemming al voldaan is aan het gelijkheidsbeginsel.
- 9.16 Een dergelijke zienswijze is al opgenomen onder 9.1. Voor de beoordeling wordt verwezen naar 9.1. Het toekennen van een woonbestemming aan perceel waarop slechts sprake is van erfbebouwing, de zonder vergunning gebouwde uitbreiding hiervan en het illegaal als woning gebruiken van deze erfbebouwing is niet gewenst en wordt door geen enkel beleidsplan onderschreven.
- 9.17 Een dergelijke zienswijze is al opgenomen onder 9.13. Voor de beoordeling wordt verwezen naar 9.13.
- 9.18 Cliënt van reclamant is zonder dat dit planologisch toegestaan was op het perceel en in de erfbebouwing gaan wonen. Het had in de rede gelegen dat cliënt van reclamant voor aanschaf van de grond had geïnformeerd naar de planologische mogelijkheden en vooraf had geïnformeerd of afwijking van die mogelijkheden – zowel als het gaat om recreatief gebruik, als wanneer het gaat om woongebruik, wat beiden nu niet planologisch is toegestaan, passend is bij het beleid van de gemeente Katwijk. Op basis daarvan had een vergunning voor het planologisch passende gebruik kunnen worden aangevraagd, die in het bestemmingsplan vertaald had kunnen worden.
Nu is er sprake van een situatie waarin cliënt van reclamant oneigenlijk gebruik maakt van de gronden, op basis waarvan handhaving is geëist. Het is ruimtelijk niet wenselijk om een gebruik wat niet is toegestaan in het bestemmingsplan en in beginsel gehandhaafd moet worden, positief te bestemmen of onder (persoonsgebonden) overgangsrecht te laten vallen.

Reclamant stelt nu dat toekenning van persoonsgebonden overgangsrecht op basis van bestaand gebruik niet overeenkomt met wat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Omdat het illegale gebruik van de huidige eigenaren niet passend is bij het beleid, kan hiervoor geen (persoonsgebonden) overgangsrecht worden opgenomen. Noch is het gewenst om dit gebruik positief te bestemmen, zoals al eerder is aangegeven onder 9.1.

9.19 Een dergelijke zienswijze is al opgenomen onder 9.1. Voor de beoordeling wordt verwezen naar 9.1. Wat betreft overgangsrecht kan er geen sprake zijn van het vastleggen van overgangsrecht voor een woonbestemming. Immers in het vigerende plan uit 2005 en in het daarvoor geldende plan uit 1994 (Bestemmingsplan Landelijk gebied 1994) staat voor het perceel geen woonbestemming en geen bebouwing anders dan gemeenschappelijke voorzieningen en bijgebouwen bij woonschepen. Zowel in het plan van 1994 als in het plan van 2005 is er dus noch sprake van een recreatiebestemming en recreatiewoning, noch is er sprake van een woonbestemming met bijbehorende woning. Uitgaande van overgangsrecht, zijn beide gebruiken daarmee in feite niet mogelijk.

9.20 Met betrekking tot deze aanvraag is inmiddels met reclamant contact opgenomen.

9.21 Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven onder 4.1 worden sommige bestemmingen en (bouw)mogelijkheden anders opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Zo voldoet de bestemming Woonschepenligplaats niet meer aan de uniforme landelijke wijze van bestemmen. Ook is voor de wijze van bestemmen van het vorige bestemmingsplan (uit 2005) uitgegaan van de algemene wijze van bestemmen in de gemeente Valkenburg. Bij het opstellen van een nieuw plan is daarom gezocht naar een wijze van bestemmen die bestaande de rechten en mogelijkheden in het gebied overneemt en die zowel aansluit bij de nieuwe landelijke en gemeentelijke wijze van bestemmen. Reclamant stelt nu dat hierdoor rechten aan het perceel van cliënten wordt ontnomen. In het vigerende bestemmingsplan hebben cliënten van reclamant echter niet de mogelijkheid om een woonboot af te meren, omdat het aantal woonschepen binnen de huidige bestemming niet kon toenemen. Er kan dus geen sprake zijn een wijziging in rechten en mogelijkheden.

Zoals al eerder is toegelicht onder punt 9.1 en 9.13 is voor het toevoegen van een woonbestemming een onderbouwning passend bij beleid gewenst. Gezien geen rechten zijn afgenomen door een andere wijze van bestemmen en cliënten van reclamant daarmee

9.22 Inderdaad is bij het perceel van cliënten van reclamant geen sprake van een woonschip. Zie voor de beoordeling hiervoor ook onder 9.3. Omdat er geen sprake is van een woonschip en geen woonschip kan worden toegevoegd op basis van het huidige bestemmingsplan, ligt het in de rede om een passende bestemming hiervoor op te nemen.

Vooralsnog zou een ruimtelijk voorstelbare bestemming een recreatieve bestemming zijn, deze is in overeenstemming met het huidige toegestane gebruik: een tuin- of erfbebouwing. Voor het perceel wordt daarom voorgesteld om de bestemming Recreatie op te nemen. Aanvullend wordt voorgesteld een aanduiding specifieke vorm van recreatie – tuin op te nemen.

9.23 Een dergelijke zienswijze is ingediend onder 9.3. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de beoordeling onder 9.3.

9.24 Een dergelijke zienswijze is ingediend onder 9.3. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de beoordeling onder 9.3.

9.25 Het Wob-verzoek wordt in behandeling genomen en volgens de daarvoor geldende procedure afgehandeld.

Aanvullende gronden: Beroep op opvolgend overgangsrecht

9.26 Een soortgelijke zienswijze is ingediend onder 9.1, voor de beoordeling wordt verwezen naar 9.1.

9.27 Gesteld kan worden dat – aangenomen dat het bouwwerk in het uitwerkingsplan positief is bestemd - het bouwwerk met het bestemmingsplan Landelijk gebied 1994 onder het overgangsrecht is gekomen. Met het opstellen van het daaropvolgende bestemmingsplan was er daarmee reden geweest hiervoor een nieuwe passende planologische regeling op te nemen. Dit is in feite ook gebeurd door het toevoegen van de aanduiding voor een langzaamverkeerroute. Op basis van beleid is deze voor dit bestemmingsplan immers de gewenste planologische bestemming en het gewenste planologische gebruik. Op basis daarvan had hier dan ook een langzaamverkeerroute gerealiseerd kunnen worden.

Nu dit nog niet plaats heeft gevonden, maar uitvoering nog steeds gewenst is, doet zich dezelfde situatie voor.

Aan het nieuwe bestemmingsplan wordt in de toelichting en bijlagen bij de toelichting extra onderbouwing voor het opnieuw opnemen van de langzaamverkeerroute

- 9.28 Zoals onder 9.1 is betoogd is er geen sprake van toegestaan gebruik als woning. In de afgelopen bestemmingsplannen is mogelijk afwijkend gebruik niet overgenomen in het bestemmingsplan omdat dit planologisch niet gewenst was. Planologisch gezien heeft de gemeente wel degelijk ingezet op een andere voor dit perceel gewenst gebruik. Wellicht kan op basis van de genoemde jurisprudentie gesteld worden dat sprake is van bebouwing, op basis van het bestemmingsplan en het beleid is echter geen sprake van het door cliënt van reclamant gewenste gebruik.
- 9.29 Weliswaar kan er sprake zijn van (erf)bebouwing. Dat hier uit volgt dat er ook daadwerkelijk sprake is van de planologische mogelijkheid deze te kunnen gebruiken als woning is daarmee niet aangetoond. Pas recent is deze erfbebouwing in gebruik genomen voor bewoning door de huidige eigenaar, tegen de planologische mogelijkheden in en zonder omgevingsvergunning. Ook is de erfbebouwing illegaal uitgebreid.

Voornaamste redenen om de erfbebouwing in het algemeen niet op te nemen is omdat het nog steeds gewenst is hier een langzaamverkeerroute te realiseren. Om die reden is – zoals betoogd bij punt 9.27 – het perceel en de erfbebouwing ook eerder niet positief bestemd. Het nogmaals niet positief bestemmen zou nogmaals betekenen dat de erfbebouwing uiteindelijk moet wijken voor deze langzaamverkeerroute.

Er zijn echter varianten voor een langzaamverkeerroute mogelijk, waarmee de erfbebouwing behouden kan blijven. Om de haalbaarheid van de langzaamverkeerroute met behoud van de bebouwing en goed gebruik van het perceel te garanderen wordt voor de route een uitbreiding voorgesteld op het perceel van cliënt van reclamant.

Het positief bestemmen van erfbebouwing kan daarmee mogelijk worden gemaakt. Het bestemmen tot woning echter niet. In het nieuwe bestemmingsplan zal daarom voor de gronden de bestemming recreatie worden opgenomen. Voorgesteld wordt voor de bestaande (erf)bebouwing een positieve bestemming op te nemen, waarmee en recht wordt gedaan aan de gewenste en al positief bestemde mogelijkheid voor een langzaamverkeerroute als aan de wens van cliënt van reclamant voor een bruikbare bestemming.

- 9.30 Zodra bleek dat – tegen de bestemmingsmogelijkheden in - van het bouwwerk gebruik is gemaakt voor bewoning, heeft de gemeente hier ook een handhavingstraject tegen ingezet. Naar aanleiding van dit traject heeft cliënt van reclamant een aanvraag gedaan voor een woonbestemming of recreatiebestemming. Nu ook in het licht van de ingediende zienswijze duidelijk is dat er geen sprake is van recreatie, maar dat cliënt van reclamant het perceel bewoont, kan geen sprake zijn van het voorgestelde overgangsrecht voor recreatief gebruik. Omdat een woonbestemming niet passend is bij dit perceel is het dan ook ongewenst om dit illegale gebruik onder het overgangsrecht te laten vallen. Om die reden zal dan ook het eerder voorgestelde overgangsrecht worden verwijderd.
- 9.31 Een soortgelijke zienswijze is ingediend onder punt 9.29 en 9.30. Voor de beoordeling wordt tevens verwezen naar de beoordeling onder punten 9.29 en 9.30.

Beantwoording

De zienswijze is reden om het plan te wijzigen en er wordt voorgesteld de ingediende zienswijze deels gegrond te verklaren.

- In de toelichting wordt informatie toegevoegd met betrekking tot de financiële haalbaarheid van een langzaamverkeerroute.
- In de toelichting wordt informatie gewijzigd met betrekking tot het perceel van cliënt van reclamant.
- In de regels worden met betrekking tot de langzaamverkeerroute aanvullende voorwaarden opgenomen waarmee aan het kettingbeding voldaan kan worden.
- In de verbeelding wordt voor het perceel de bestemming Recreatie opgenomen, waarbinnen een aanduiding voor een recreatiewoning wordt opgenomen. Deze wordt tevens mogelijk gemaakt in de regels. Tevens wordt binnen de bestemming Recreatie een specifieke aanduiding opgenomen, waarmee het gebruik van het perceel voor erven en tuinen bij een recreatiewoning mogelijk is.

- Ten behoeve van behoud van deze bebouwing wordt de zone voor de langzaamverkeerroute uitgebreid.
- In de bijlagen bij de toelichting worden schetsen toegevoegd met mogelijke routes voor een langzaamverkeerroute.

Zienswijze nummer 10

Reclamant 10 heeft op 29 januari 2015 een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en is daarmee ontvankelijk.

De volgende zienswijze is ingediend:

- 10.1 Reclamant geeft aan de toekomstige bewoners van een woning in 't Duyfrak te zijn. Reclamant stelt dat in het uitwerkingsplan aan de achterzijde van de woning sprake was van een woonbestemming, waar in het bestemmingsplan nu een enkelbestemming Verkeer-Verblijfsgebied is opgenomen. Reclamant vraagt zich af of dit betekent dat het om die reden nu niet mogelijk is om vergunningvrij een erfafscheiding van 2 m hoog te plaatsen en verzoekt dit wel mogelijk te maken, in geval dit nu niet mogelijk is.
- 10.2 Reclamant stelt dat aan de zijkant van zijn toekomstige woning op dit moment een aanduiding "parkeerterrein" is opgenomen binnen de bestemming Tuin en de bestemming Wonen-1. Reclamant vraagt zich af waarom de parkeerplaats met een functieaanduiding wordt aangegeven terwijl het gaat om een private parkeervoorziening waar geen gebruiksverplichting op rust. Reclamant vraagt zich af of een ieder hier op zal mogen parkeren.
- 10.3 Reclamant stelt tevens dat het niet is toegestaan om de eigen parkeervoorziening te onttrekken aan het perceel, en vraagt zich af of de bedoeling is om te voorkomen dat er (vergunningvrije) bijgebouwen ter plaatse van de parkeerplek worden geplaatst.
- 10.4 Reclamant stelt vervolgens dat de aanduiding niet voldoet aan het parkeerbeleid, omdat in het beleid een parkeerplaats 3,30 m breed moet zijn, terwijl deze nu als 3 m breed is aangegeven.
- 10.5 Reclamant stelt voorts voor om daar waar erfbebouwing is toegestaan, deze positief te bestemmen.
- 10.6 Reclamant vraagt zich af waarom private parkeerplaatsen op het mandelige binnenterrein niet worden ingetekend, conform de verkooptekening. De aanduiding V-VB is naar mening van reclamant een openbare bestemming, terwijl hier sprake is van een privaat uitgegeven mandelig gebied.

Beoordeling

- 10.1 Dit is inderdaad het geval. Of een terrein openbaar is of niet volgt in feite uit het feitelijk gebruik, niet uit de bestemming. Het gebied dat nu bestemd is als Verkeer-Verblijfsgebied is openbaar gebied dat nu voor publiek algemeen toegankelijk is.

Met het uitwerkingsplan was nog geen definitieve invulling van het gebied aangegeven. Pas bij de definitieve invulling van het gebied is het gebruik nader bekend geworden. Dit betekent niet dat bij het uitwerkingsplan geen sprake was van openbaar toegankelijk gebied.
- 10.2 Een groot deel van de benodigde parkeervoorzieningen in 't Duyfrak wordt gerealiseerd op eigen terrein. Voor de nog te bouwen woningen is het realiseren van parkeervoorzieningen op eigen terrein nog opgenomen in de voorwaarden. Wanneer een woning eenmaal is gerealiseerd bestaan er weinig planologische middelen om te waarborgen dat de ruimte waar een parkeerplaats in eigen tuin is beoogd ter plaatse van een locatie waar vergunningvrij mag worden gebouwd, vrij blijft van bebouwing.
- 10.3 Bij een bestemmingsplan is sprake van toelatingsplanologie, er kan worden geparkeerd, het is niet verplicht. Net zo goed als er gewoond kan worden binnen de woonbestemming. De aanduiding zegt niets over wie gerechtigd is het gebruik uit te voeren. U bent eigenaar van het perceel en mag hier dus parkeren. Uw parkeervoorziening telt wel mee in de parkeerbalans.

Planologisch is het niet mogelijk om wat vergunning vrij mogelijk is, in het bestemmingsplan onmogelijk te maken. Binnen 't Duyfrak bestaat verschil tussen de binnenterreinen waar geparkeerd wordt op een gezamenlijk parkeerterrein en binnenterreinen waar sprake is van een route waarvandaan geparkeerd wordt in de eigen tuin. Met name in het laatste geval is het zeer ongewenst om het eigen achtererf geheel te bebouwen, omdat daarmee parkeerplaatsen zullen worden onttrokken.

- 10.4 Ambtelijk is inmiddels ook geconstateerd dat in de bestemming Tuin over het algemeen geen vergunningvrije bebouwing is toegestaan. De aanduiding zal worden weggehaald waar zich dit probleem niet voordoet. In dit geval geldt dat ook voor uw perceel. Aangezien de aanduiding voor uw perceel niet meer zal worden opgenomen, gaan wij niet verder in op de zienswijze aangaande de breedte van de parkeerplaats.
- 10.5 Voor het gehele plan is erfbebouwing waar gewenst positief bestemd. Daar waar dit minder is gewenst is dit uitgesloten.
- 10.6 Of een gebied valt onder het openbaar toegankelijk gebied of niet is noch afhankelijk van de eigendomssituatie, noch van de bestemming.

Beantwoording

De zienswijze is geen reden om het plan te wijzigen en er wordt voorgesteld de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze nummer 11

Reclamant 11 heeft op 29 januari 2015 een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en is daarmee ontvankelijk.

De volgende zienswijze is ingediend:

- 11.1 Reclamant geeft aan al naar aanleiding van het voorontwerp te hebben aangegeven grote moeite te hebben met de opeenvolgende verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bedrijven aan de Voorschoterweg 15a, 17, de eventueel te bouwen bedrijfsunits op 17j t/m 17m, 23, 23a en 23b. Reclamant was niet akkoord met de beoordeling van de reactie op het voorontwerp en heeft om die reden een zienswijze ingediend.

Reclamant heeft als belangrijkste bezwaar op ontwerpbestemmingsplan 't Duyfrak 2015 dat zij volgens de regels nu volledig ingebouwd kunnen worden.

Ook zal het woonperceel volgens reclamant ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan niet meer goed bereikbaar zijn voor vrachtauto's of b.v. de brandweer, omdat het recht van overpad met de plannen wordt aangetast, door met name de bouw van vier bedrijfsunits op basis van een omgevingsvergunning, waartegen nu nog een beroepsprocedure loopt.

Reclamant wenst dat de regels van het bestemmingsplan zo worden aangepast dat pas op 3 meter afstand van hun perceel mag worden gebouwd.

Verruiming bouwmogelijkheden

- 11.2 Reclamant stelt dat in bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer uit 2005 de regels met betrekking tot de bedrijven aan de Voorschoterweg zonder ruimtelijke onderbouwing ingrijpend zijn gewijzigd ten nadele van het woonperceel van reclamant. Deze punten zijn door reclamant eveneens aangedragen in een procedure omtrent een omgevingsvergunning voor vier nieuwe bedrijfsunits op het bedrijfsperceel Voorschoterweg 17.

Reclamant heeft een tabel toegevoegd waarin wordt aangegeven dat in het vigerende bestemmingsplan uit 2005 wijzigingen ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen. Ook stelt reclamant dat in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen zijn gedaan ten opzichte van het bouwvlak – in de regels is per bouwvlak nu 1 bedrijf mogelijk, waar dit in het vigerende plan niet werd beperkt – de goothoogte –deels hoger dan in het vigerende plan –

6 en 7 meter in plaats van 5 meter – de bouwhoogte – in het vigerende plan niet opgenomen – het bebouwingspercentage – in het vigerende plan 70% van het bouwvlak.

- 11.3 Reclamant stelt dat binnen een deel van het bouwvlak geen beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd, waardoor de bebouwing slechts plaats kan vinden buiten de plaatsgebonden risicocontour. Als gevolg daarvan zal de bebouwing meer naar het perceel van reclamant worden opgeschoven.
- 11.4 Reclamant stelt dat de verruiming van de bouwmogelijkheden niet stedenbouwkundig is onderbouwd.
- 11.5 Reclamant stelt door de verruiming van de bouwmogelijkheden meer hinder te ondervinden waaronder schaduwhinder, minder bezonning, geluidhinder, geurhinder, dichtbouwen van ramen en vensters van de bijgebouwen van de woning. Deze hinder is niet onderzocht.

Detailhandel

- 11.6 Reclamant stelt dat op het naastgelegen perceel verkoop van auto's plaatsvindt. Reclamant stelt dat dit om volumineuze en perifere detailhandel gaat, waar detailhandel in de gebruiksregels niet is toegestaan in het ontwerpbestemmingsplan, zowel als in het vigerende plan.
- 11.7 Reclamant stelt dat de detailhandelsactiviteiten niet passen binnen het overgangsrecht, omdat deze al niet waren toegestaan op grond van de voorschriften van het vigerende plan.

Bodembescherming

- 11.8 Reclamant stelt dat op basis van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de bodembescherming van de bedrijven aan de Voorschoterweg niet is gegarandeerd, omdat geen bodemrapporten zijn toegevoegd. Reclamant stelt dat het daarom onvoorstelbaar is dat de bebouwingmogelijkheden worden vergroot.
- 11.9 Reclamant stelt dat in het kader van de omgevingsvergunning voor bedrijfsunits een bodemonderzoek ontoereikend was. Reclamant stelt dat de bouw hiervan zonder nader onderzoek niet zou mogen worden toegestaan en dat bij het ontwerp bestemmingsplan een dergelijk nader onderzoek toegevoegd had moeten worden.

Externe veiligheid

- 11.10 Reclamant stelt dat de veiligheidsaspecten in de planregels zijn opgenomen, omdat slechts in artikel 21 wordt verwezen naar de Veiligheidszone – lpg. Reclamant stelt dat met deze regel geen enkele relatie is gelegd met het Besluit externe veiligheid en de Regeling externe veiligheid inrichtingen, waardoor volgens reclamant de regels in strijd met de Wet milieubeheer, het Bevi en het Revi zijn opgesteld.
- 11.11 Reclamant stelt dat door de gebrekkige regelgeving in het bestemmingsplan m.b.t. de externe veiligheid de veiligheid van het gebied in het algemeen en het woonperceel van reclamant in het bijzonder wordt aangetast.

Waterparagraaf

- 11.12 Reclamant is van mening dat de opgenomen Waterparagraaf incompleet is, omdat hierin niet de ontwikkelingen bij de bedrijven aan de Voorschoterweg zijn opgenomen. Ook is geen rekening gehouden met de ontwikkeling op basis van de wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsgebied

- 11.13 Reclamant stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan als nieuwe element een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen, waarbij ter plaatse van het tankstation een woongebied mogelijk wordt gemaakt. Reclamant stelt dat de toegangsweg tot hun woning bij uitvoer van deze wijzigingsbevoegdheid wordt afgesloten. Reclamant stelt dat hiermee geen rekening is gehouden met het recht van overpad.

Tevens stelt reclamant dat de huidige toegangsweg door de bestemming Tuin niet is gewaarborgd.

Publicatie van het digitale bestemmingsplan

11.14 Reclamant stelt dat het digitale bestemmingsplan niet op de juiste wijze is gepubliceerd. Volgens reclamant had deze op de gemeentelijke website beschikbaar moeten worden gesteld en niet op de externe website www.ruimtelijkeplannen.nl, omdat de gemeente niet kan garanderen dat deze niet-gemeentelijke website altijd goed bereikbaar is. Reclamant stelt dat hier sprake is van een vormfout.

11.15 Reclamant verzoekt de raad om het bestemmingsplan niet vast te stellen dan wel gewijzigd vast te stellen, waarbij de zienswijzen van reclamant worden overgenomen. Reclamant geeft aan zich genoodzaakt te zien een beroep tegen het bestemmingsplan in te stellen, indien met de punten van reclamant onvoldoende rekening wordt gehouden. Reclamant stelt voor een beroepsprocedure te voorkomen door in overleg met de gemeente tot een compromis te komen.

Aanvulling op de zienswijze

Tijdens de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan in de oordeelsvormende sessie van de raad op 18 juni. Heeft reclamant een aanvullend stuk op de zienswijze ingebracht, met het verzoek deze mee te nemen in het bestemmingsplan.

11.16 Het aanvullende stuk betreft een uitspraak van de rechtbank van 26 mei 2015, waarin reclamant in het gelijk wordt gesteld aangaande een bestaande erfdiensbaarheid op het buurperceel. (Gerechtshof Den Haag, afdeling Civiel recht, zaaknummer 200.153.605/01, zaaknummer rechtbank C/09/462766/KG ZA 14-366). Reclamant vraagt om deze erfdiensbaarheid door te vertalen in het bestemmingsplan.

Beoordeling

11.1 Reclamant onderbouwd hier niet waarom bereikbaarheid van het perceel onmogelijk is. Om die reden kan dit deel van de zienswijze niet nader worden beoordeelt. Op basis van het vigerende bestemmingsplan uit 2005 is de bouw van de bedrijfsunits mogelijk. In de procedure tegen de omgevingsvergunning voor de bouw van de bedrijfsunits is de gemeente met uitspraak 201403531/1/A1, Raad van State van 28 januari 2015 in het gelijk gesteld. Het wijzigen van de bouwmogelijkheden door 3 m afstand te houden van de perceelgrens wordt door reclamant noch onderbouwd door nieuw beleid. Dit zou in dit geval ook betekenen dat de inmiddels onherroepelijke vergunning zou worden wegbestemd, wat ongewenst is en niet aansluit bij een goede ruimtelijke ordening.

Zoals zowel op de inloopavond aan u is medegedeeld en per mail als beoordeling op uw vragen over het voorontwerp, hadden de wijzigingen in bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer uit 2005 binnen de procedure rondom dat bestemmingsplan behandeld moeten worden. In de tussentijd is noch op basis van rijks-, provinciaal- of gemeentelijk beleid geëist dat de bouwmogelijkheden zoals die in het vigerende plan zijn opgenomen moeten worden aangepast.

Verruiming bouwmogelijkheden

11.2 In het kader van deze bestemmingsplanprocedure kan niet worden gekeken naar de wijziging van bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer 2005 ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Zoals bij de beoordeling onder 11.1 al is aangegeven had dat bij de bij dat bestemmingsplan behorende procedure moeten plaatsvinden.

Wel gaan wij nader in op de door reclamant genoemde punten van wijziging in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

- *Bouwvlak* – er is per bouwvlak hooguit 1 bedrijf toegestaan. Dit is inderdaad een toevoeging van een regel, die niet is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan, noch ingegeven door een beleidsregel, noch recht doet aan de werkelijke situatie, waarin sprake is van meerdere bedrijven. De regel zal worden geschrapt.
- *Goothoogte* – In het vigerende plan zijn in de verbeelding voor de algemene bouwvlakken alleen goothoogten opgenomen.

In de regels van het vigerende plan is aangaande afwijkende bebouwing opgenomen onder Artikel 11, lid 6 onder b:

voor zover een reeds bestaand bedrijfsgebouw, bestaande bedrijfswoning, bestaande aan- en bijgebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde, in hun positie en maatvoering afwijken van de in lid 7 t/m 9 aangegeven maten, zijn die afwijkende maten toegestaan en mogen ze worden gecontinueerd, zowel in de bestaande bebouwing als in eventuele vervangende bebouwing.

Op basis van het bestemmingsplan is deze bebouwing daarmee toegestaan. Voor deze bebouwing zijn in het verleden vergunningen afgegeven die nog steeds van kracht zijn. In de verbeelding van het nieuwe plan is nu vertaald, wat in het vigerende plan op basis van de regels is toegestaan, n.l. wat al was vergund en gebouwd: een goot- en bouwhoogte van 6 m voor het pand aan de oostzijde en een goot- en bouwhoogte van 7 m voor het gebouw aan de westzijde. Op deze wijze wordt met het nieuwe bestemmingsplan niet meer toegestaan, maar wordt dat wat feitelijk op basis van de regels van het bestemmingsplan was toegelaten op de verbeelding inzichtelijk gemaakt.

- *Bouwhoogte* – In het vigerende plan zijn inderdaad geen bouwhoogten opgenomen. Dit betekent in principe dat de goothoogte leidend is. In het nieuwe bestemmingsplan wordt zowel een goot- als een bouwhoogte opgenomen. Waar deze op basis van eerdere vergunde bebouwing hoger is, wordt deze op basis van het hierboven genoemde Artikel 11, lid 6 onder b in de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.
- *Bebouwingspercentage* – In de regels van het vigerende plan is een bebouwingspercentage opgenomen van 70%, waarbij een uitzondering wordt gemaakt voor de percelen waar een ander percentage is opgenomen. In het vigerende plan zijn op de verbeelding geen percentages opgenomen. Hier moet dus wel de genoemde 70% gelden. Dit wordt aangepast in de verbeelding.

- 11.3 Het is inderdaad correct dat binnen de veiligheidszone van de LPG geen (beperkt)kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.
Het vorige bestemmingsplan bevat al de mogelijkheid tot het bebouwen van 70% van het bouwvlak. Ook binnen dit vigerende plan moest rekening gehouden worden met de bepalingen uit het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen. Door duidelijker aan te geven op de plankaart in hoeverre de veiligheidszone van de LPG station strekt veranderen niet de bouwmogelijkheden.
Wanneer in de toekomst gebruik zal worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot het tankstation, zal de veiligheidszone ook kunnen worden verwijderd waardoor dit in de toekomst in het geheel niet meer zal spelen.
- 11.4 Er is geen sprake van een verruiming, zoals aangegeven in de beoordeling onder 2.b. – waar er afwijking bestaat met de vigerende mogelijkheden en de huidige situatie zal deze worden aangepast. Omdat er geen sprake is van wijziging of uitbreiding, zal deze ook niet worden onderbouwd in de toelichting.
- 11.5 Zoals bij 11.3 en 11.5 is aangegeven is er geen sprak van uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de huidige mogelijkheden. De genoemde hinder is daarmee niet nieuw, omdat de planologische situatie niet is gewijzigd.

Detailhandel

- 11.6 In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat bedrijven zijn toegestaan op basis van de bijgevoegde staat van Bedrijfsactiviteiten (regels 3.a onder a). In deze staat is onder hoofdcategorie 50 de *Handel/repairatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations* ook de handel in auto's toegestaan. Bij de specifieke gebruiksregels (regels 3.3 onder a) staat duidelijk aangegeven dat detailhandel niet is toegestaan, anders dan bedoeld in lid 3.1. Hiermee is aangegeven dat de verkoop van auto's passend is binnen deze bestemming. Overigens is deze bestaande situatie in de toelichting ook benoemd bij 2.4.14, 2.4.15, 3.4. en 5.2.
Het betreft geen wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, omdat ook in het vigerende bestemmingsplan een zelfde regeling in regels en bijbehorende lijst van bedrijfsactiviteiten is opgenomen.

- 11.7 Zoals bij bovenstaande beoordeling is aangegeven gaat het gebruik om bestaand en bestemd gebruik en is het op een zelfde wijze overgenomen in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan. Er is geen sprake van een wijziging, noch van het wegbestemmen van een gebruik.

Bodembescherming

- 11.8 Zoals aangegeven is bij de beoordeling onder 11.2 b en d worden de bebouwingmogelijkheden niet uitgebreid. Deze hoeven dus ook niet met een bodemrapport onderbouwd te worden.
- 11.9 In de procedure rondom de omgevingsvergunning voor de bouw van de bedrijfsunits is dit aan de orde geweest. In deze zaak is de gemeente inmiddels in haar gelijk gesteld (uitspraak 201403531/1/A1, Raad van State van 28 januari 2015). Omdat het plan voor de bedrijfsunits passend is binnen de vigerende mogelijkheden, is er sprake van een passend plan. Passende en eenmaal vergunde plannen hoeven niet nogmaals onderbouwd te worden bij een nieuw (ontwerp)bestemmingsplan.

Externe Veiligheid

- 11.10 Voor het vaststellen van het bestemmingsplan heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de externe veiligheid van het plan gebied in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, de Regeling externe veiligheid inrichtingen, het besluit Externe veiligheid Buisleidingen en het besluit transportroutes Externe veiligheid. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd bij het plan. Tevens is in de toelichting aandacht geweest voor externe veiligheid en de beoordeling van de veiligheid in het gebied. Over het onderzoek en de beoordeling van de externe veiligheid is overleg geweest met de veiligheidsregio. Deze heeft positief geoordeeld over het plan en de algehele veiligheid van het gebied. Het verwijzen naar de beperking van de veiligheidszone voor LPG binnen de planregels is voldoende om invulling te geven aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.
- 11.11 Zie de beoordeling onder 11.11.

Waterparagraaf

- 11.12 Inzake de watertoets is uitvoerig overleg geweest met het Hoogheemraadschap. Zij zijn bevoegd gezag inzake deze watertoets. De watertoets uit 2004 en de wijziging daarop hebben beiden betrekking op de woningbouwontwikkeling in 't Duyfrak. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden geen wijzigingen voorgesteld, waarmee geen nieuwe watertoets noodzakelijk is.

Onder de beoordeling bij 11.1 en 11.2 is al aangegeven dat niet meer kan worden ingegaan op – mogelijke – uitbreiding van de bouwmogelijkheden aan de Voorschoterweg in het bestemmingsplan uit 2005.

Wijzigingsbevoegdheid

- 11.13 Er is geen sprake van een nieuw toegevoegd element. In het vigerende bestemmingsplan is deze zelfde wijzigingsbevoegdheid opgenomen, deze is in feite overgenomen uit het vigerende plan.

Publicatie van het digitale bestemmingsplan

- 11.14 In de genoemde paragraaf van het Besluit ruimtelijke ordening staat niet vermeld dat de digitale versie op de gemeentelijke website geplaatst hoeft te worden. Er staat expliciet vermeld (Bro artikel 1.2.1 onder 2: *Er is een landelijke voorziening waar de visies, plannen, besluiten en verordeningen, bedoeld in het eerste lid, raadpleegbaar zijn.* Bij Bro artikel 1.2.1 a onder a wordt nogmaals expliciet naar dit tweede lid verwezen en bij artikel 1.2.1a onder b wordt aangegeven dat wordt aangegeven hoe de stukken langs elektronische weg te vergrijpen zijn.

Dit heeft de gemeente gedaan door in haar publicatie in Staatscourant, gemeentepagina en op de website te verwijzen naar de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl onder vermelding van het identificatienummer.

Het is kortom bij wet bepaald dat wij dit zo doen. De gemeente kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor het al dan niet functioneren van een dergelijke voorziening.

- 11.15 Bij de beoordeling onder 11.3 is aangegeven waar sprake is van een niet beoogde wijziging ten opzichte van het vigerende plan. Aangezien wij geen nieuwe ontwikkelingen op het naast u gelegen perceel mogelijk willen maken, wordt bij de beoordeling van de zienswijze aangegeven wat wij met deze zienswijzen zullen doen.
Indien reclamant niet akkoord gaat met de beoordeling van de zienswijzen is het haar keuze om beroep in te dienen.
In het kader van een bestemmingsplanprocedure kan er geen sprake zijn van een compromis, anders dan in de beoordeling en beoordeling is voorgesteld.

Aanvulling op de zienswijze

- 11.16 De erfdienstbaarheid waarvan sprake is in de uitspraak van 26 mei, ligt grotendeels op het bestaande bouwvlak van het buurperceel van Smit automobielen. Afgewogen moet worden of er sprake is van een evidente belemmering voor deze erfdienstbaarheid en het bestemmingsplan zal moeten worden aangepast.

Zoals de Afdeling heeft overwogen in onder andere de uitspraken van 5 februari 2014 (201305293/1/R1) en 31 oktober 2012 (201103853/1/R2), is voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat, slechts aanleiding wanneer deze belemmering een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit

Het bestemmingsplan verplicht niet tot het bebouwen van het volledige bouwvlak. Integendeel, het plan kent een maximaal bebouwingspercentage van 70%. De zone van de erfdienstbaarheid beslaat slechts 10 tot 15% van het bouwvlak. Er blijft dus voldoende ruimte over om de toegestane bebouwing uit te voeren.

Bovendien staat de erfdienstbaarheid van weg op zichzelf aan het bebouwen van de strook grond niet in de weg. De erfdienstbaarheid strekt immers niet tot het niet-bebouwen van deze grond. Een erfdienstbaarheid kan ook worden uitgeoefend als op het perceel gebouwd is, bijvoorbeeld in de vorm van een overbouw. De inhoud van de erfdienstbaarheid en de wijze van uitoefening worden volgens art. 5:73 lid 1 BW bepaald door de akte van vestiging en, voor zover in die akte Regeln daaromtrent ontbreken, door de plaatselijke gewoonte.

Al met al veroorzaakt de wijze waarop de bouwmogelijkheden zijn opgenomen in het bestemmingsplan geen evidente privaatrechtelijke belemmering en hoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast.

Beantwoording

De zienswijze genoemd onder punt 11.2 is reden om het plan te wijzigen en er wordt voorgesteld de ingediende zienswijze daarom deels gegrond te verklaren.

- In de regels wordt bij de wijzigingsbevoegd in Artikel 22 een extra regel opgenomen op basis waarvan bij een wijziging van de bestaande bestemming bedrijf ook de ontsluiting van de nabijgelegen woning en woonschepenhaven gewaarborgd blijft.
- In de verbeelding wordt het bebouwingspercentage binnen de bestemming Bedrijf gewijzigd van 80% naar 70%.
- Ambtelijk is naar aanleiding van de zienswijze geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan een regel is opgenomen die niet strookt met het geldende bestemmingsplan. In het ontwerp staat nu onder 3.2.1 dat slechts 1 bedrijf per bouwvlak is toegestaan. Deze regel wordt verwijderd, omdat die beperking in het vigerende plan niet is opgenomen.

Zienswijze nummer 12

Reclamant 12 heeft op 29 januari 2015 een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en is daarmee ontvankelijk.

De volgende zienswijze is ingediend:

- 12.1 Reclamant stelt dat de druk die de gemeente al 25 jaar uitoefent op het Botenpad buitenproportioneel is en verzoekt dat hiermee opgehouden wordt.
- 12.2 Reclamant wil graag een onbelemmerde doorvaart naar de Oude Rijn bij vervanging van of reparatie aan de woonboot. Alle eigenaren op het Botenpad hebben hiervoor een kettingbeding aanvaard en reclamant stelt dat de Gemeente, voorheen eigenaar van het perceel, gebonden is aan dit kettingbeding gebonden is.
- 12.3 Reclamant stelt dat door de komst van de langzaamverkeerroute een waardedaling veroorzaakt van de woonarken. Indien er geen vrije doorvaart meer bestaat naar de Oude Rijn is de enige optie om de woonarken te onderhouden het takelen via de weg. Dit kan zelfs veroorzaken dat de bestaande woonarken onverkoopbaar worden.
- 12.4 Reclamant stelt dat een vaste brugverbinding niet voldoet. Bij realisatie van een eventuele brugverbinding moet namelijk rekening gehouden worden met de hoogte en breedte van de arken bij de doorgang vanaf het water aan weerszijden van het Botenpad en vanaf de ligplaats aan de Dorpsweide naar en vanaf de Oude Rijn.
- 12.5 Reclamant stelt dat de vormgeving en de wijze van inpassing van de langzaamverkeerroute nog niet duidelijk genoeg is.
- 12.6 Reclamant vraagt op welke wijze rekening is gehouden met de privacy van bewoners van het Botenpad. De eventuele ontsluiting via het Botenpad is niet gewenst met het oog op verkeersveiligheid als inbraakveiligheid. Reclamant stelt dat een recreatieve route niet dient te prevaleren boven beschadiging van bezit en privacy.
- 12.7 Reclamant stelt dat de Hoofdstraat al een lange tijd als veilige fietsroute ingericht had kunnen zijn.

Beoordeling

- 12.1 In de zienswijze wordt niet nader onderbouwd wat met deze druk wordt bedoeld. Het is daarom niet mogelijk om deze zienswijze te beoordelen.
- 12.2 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 1.
- 12.3 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 3.
- 12.4 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 1 en 2.
- 12.5 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 2.
- 12.6 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 4.

- 12.7 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 5.

Beantwoording

De zienswijze is reden om het plan te wijzigen en er wordt voorgesteld de ingediende zienswijze deels gegrond te verklaren. In de regels worden met betrekking tot de langzaamverkeerroute aanvullende voorwaarden opgenomen waarmee aan het kettingbeding voldaan kan worden.

Zienswijze nummer 13

Reclamant 13 heeft op 29 januari 2015 een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en is daarmee ontvankelijk.

De volgende zienswijze is ingediend:

- 13.1 Reclamant geeft aan dat op de percelen waarover de langzaamverkeerroute loopt sprake is van een woonark waar permanent gewoond wordt.
- 13.2 Op een ander perceel ligt een recreatiewoning. Reclamant stelt dat het geen zin heeft hier persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen, omdat deze deel uitmaakt van het bestemmingsplan en deze niet zo maar kan worden uitgegumd, omdat daar mensen wonen.

Reclamant geeft aan dat de fietsroute over de kop van het Botenpad zoals die is omschreven in paragraaf 4.5 van de toelichting op groot verzet zullen stuiten en door reclamant niet worden gewaardeerde om de volgende redenen:

- 13.3 Het Botenpad is nu een rustige omgeving, zonder doorgaand verkeer, reclamant wenst dit zo te houden.
- 13.4 Het Botenpad is nu doodlopend, waardoor er sprake is van een hoge veiligheid.
- 13.5 Recreatief wordt de route weinig gebruikt en heeft deze weinig nut. De toegevoegde waarde van een recreatieve verbinding wegen niet op tegen de inspanning van de gemeenschap, de hoge kosten, het algemeen belang van het Botenpad en de directe aantasting van 3 woningen en 1 recreatie woning.
- 13.6 Welke onderzoeken zijn gedaan naar het nut van een langzaamverkeerverbinding m.b.t. nut en kosten en baten.
- 13.7 De langzaamverkeerroute biedt geen belangrijke bijdrage aan de verkeersveiligheid ten opzichte van de Hoofdstraat.
- 13.8 De langzaamverkeerroute wordt ter hoogte van de Rijnweide afgebroken, waarmee de toegevoegde waarde laag is.
- 13.9 Het aandeel schoolgaande kinderen wat voor deze route zal kiezen is laag.
- 13.10 Voor een fietsroute parallel aan de Hoofdstraat bestaat een alternatieve doorgangsmogelijkheid halverwege het Botenpad ter plaatse van de Bloemenlaan 10 en 12, die met minder financiële middelen te realiseren is en waarvan meer schoolgaande kinderen gebruik zullen maken.
- 13.11 Een route over het Botenpad biedt geen oplossing voor de verkeersveiligheid op de Hoofdstraat, deze dient op de Hoofdstraat en de Voorschoterweg te moeten worden opgelost.

Beoordeling

- 13.1 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 9.
- 13.2 Een dergelijke zienswijze is ingediend reclamant 9. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de beoordeling onder punten 9.29, 9.30 en 9.31.
- 13.3 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 4.
- 13.4 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 4.
- 13.5 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 6.
- 13.6 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 6.
- 13.7 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 5.
- 13.8 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 5 en 7.
- 13.9 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 7 en 5.
- 13.10 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 5.
- 13.11 Een dergelijke zienswijze is ingediend door meerdere reclamanten Bij de algemene beoordeling over de zienswijzen zijn deze samengevat en beoordeeld. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de algemene beoordeling onder punt 5.

Beantwoording

De zienswijze is reden om het plan te wijzigen en er wordt voorgesteld de ingediende zienswijze deels gegrond te verklaren.

- In de toelichting wordt informatie gewijzigd met betrekking tot het perceel op de kop van het Botenpad.
- In de verbeelding wordt voor het perceel op de kop van het Botenpad de bestemming Recreatie opgenomen, waarbinnen een aanduiding voor een recreatiewoning wordt opgenomen. Deze wordt tevens mogelijk gemaakt in de regels

3. Wijzigingen - ten gevolge van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan “t Duyfrak 2015” wordt in de hierna beschreven zin aangepast en aangevuld. Het betreft daarbij zowel wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen als ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen betreffen wijzigingen in de toelichting, bijlagen bij de toelichting, de regels en de verbeelding.

Toelichting

Algemeen

Waar sprake was van kleine grammaticale fouten of taalfouten zijn deze gecorrigeerd. Daarnaast is bij verwijzing naar een bijlage waar dit nog niet gebeurd was, zoveel mogelijk een link naar de betreffende bijlage gemaakt.

Hoofdstuk 2 Beleidskader:

- *Paragraaf 2.4 Gemeentelijk beleid*
 - o 2.4.1 Vigerende bestemmingsplannen: onder het kopje Kruiemelgevallenbeleid is tekst gewijzigd, omdat een nieuw kruiemelgevallenbeleid is vastgesteld;
 - o 2.4.18: toevoeging beleidsregel “Ruimtelijke randvoorwaarden huisvesting EU-arbeidsmigranten”, omdat dit beleid recent is vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Huidige situatie:

- *Paragraaf 3.3 Wonen en bevolking*
 - o Meest recente informatie over de aantallen gerealiseerde en in aanbouw zijnde woningen wordt toegevoegd.

Hoofdstuk 4 Planopzet:

- *Paragraaf 4.1 Ambitie/Doelstelling van het plan*
 - o Overige wijzigingen: Tekst wordt aangepast naar aanleiding van zienswijze 9 en 12. Er wordt in de tekst aangegeven dat geen persoonsgebonden overgangsrecht voor het perceel aan het Botenpad wordt opgenomen, maar dat het perceel een bestemming Recreatie krijgt.
 - o Overige wijzigingen: Tekst wordt opgenomen aangaande het niet meer opnemen van een aanduiding voor langzaamverkeerroute aan de zuidwestzijde van het Botenpad, omdat het verwijderen van de aanduiding nog niet was onderbouwd.

Hoofdstuk 5 Milieu & omgevingsaspecten

- *Paragraaf 5.2 Bedrijvigheid:*
 - o Tekst is toegevoegd met betrekking tot de opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van het huidige tankstation;
- *Paragraaf 5.4 Bodem*
 - o Tekst is toegevoegd waarin wordt aangegeven dat de bodemonderzoeken digitaal raadpleegbaar blijven bij het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische Planbeschrijving

- *Paragraaf 6.2 Opbouw regels:*
 - o Toelichtende tekst wordt ter verduidelijking toegevoegd aangaande in de verbeelding en regels opgenomen aanduidingen voor parkeren op eigen terrein in bestemming Wonen en uitsluiting van erkerbebouwing bij bestemming Tuin.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid & Handhaving:

- *Paragraaf 7.2 Zienswijzen:*
 - o zienswijzen informatie is toegevoegd.
- *Paragraaf 7.3 Economische uitvoerbaarheid:*
 - o Informatie aangaande de uitvoering van een langzaamverkeerverbinding is toegevoegd naar aanleiding van zienswijze 9.

Bijlagen bij de toelichting

- *Bijlage 5 Bodemonderzoeken*
 - o Bijlage wordt aangepast: alleen een lijst van alle betrokken bodemonderzoeken wordt opgenomen. De bodemonderzoeken blijven digitaal inzichtelijk bij het ontwerpbestemmingsplan.
- *Bijlage 7 Schetsen voor mogelijke varianten langzaamverkeerroute*
 - o wordt toegevoegd naar aanleiding van zienswijze 9.
- *Bijlage 8 Nota zienswijzen en wijzigingen bp 't Duyfrak 2015*
 - o wordt toegevoegd.

Regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

- *Artikel 3 Bedrijf*
 - o Subparagraaf 3.2.1 Bouwregels, Gebouwen: sub a wordt verwijderd naar aanleiding van zienswijze 11 en ambtelijk, omdat in het vigerende bestemmingsplan geen sprake was van slechts 1 bedrijf per bouwvlak;
 - o Subparagraaf 3.2.1 Bouwregels, Gebouwen: bij de regels over bebouwingspercentage wordt aangegeven dat deze gelden voor het aangegeven bouwvlak, zoals dit ook was opgenomen in het vigerende plan.
- *Artikel 6 Recreatie*
 - o Subparagraaf 6.1 bestemmingsomschrijving en 6.2 bouwregels - een aanduiding en bouwregels voor een recreatiewoning worden opgenomen naar aanleiding van zienswijze 9;
- *Artikel 8 Tuin*
 - o subparagraaf 8.2.1 Bouwregels, Algemeen wordt sub a, aangaande de aanduiding parkeren (pt) verwijderd, omdat deze aanduiding is bedoeld om te voorkomen dat erfbebouwing wordt gerealiseerd waar op eigen terrein moet kunnen worden geparkeerd. Binnen de bestemming Tuin en vergunningsvrij mag hier geen erfbebouwing worden gerealiseerd, waarmee de aanduiding hier overbodig is;
 - o subparagraaf 8.2.1 Bouwregels, Botenhuizen: Aanduiding boothuizen wordt aangepast in twee verschillende aanduidingen, omdat binnen de bestaande mogelijkheden voor een enkele situatie een lager boothuis mogelijk was.
- *Artikel 9 Tuin-Woonschepenligplaats*
 - o Subparagraaf 9.2.1 Bouwregels, Overkappingen en bijgebouwen wordt sub a iets aangepast, zodat duidelijk is dat het bebouwingspercentage betrekking heeft op het erf.
- *Artikel 13 Water*
 - o Subparagraaf 13.2.2 Bouwregels, Woonschepen: worden de breedte en lengte niet opgenomen. Deze zijn al bepaald door de opgenomen vlakken voor de woonschepen. De hoogte wordt iets aangepast naar 6m. Ruimtelijk gezien is de hoogte nu niet beperkt, de maximale hoogte sluit aan bij al bestaande en recent aangevraagde boten en met de maximale technische mogelijkheden.
 - o Subparagraaf 13.2.2 Bouwregels, Algemeen: een regel wordt toegevoegd naar aanleiding van zienswijzen 2, 5, 6, 7, 8, 9, 12 en 13, waarmee wordt geborgd dat de woonschepen aan het Botenpad verplaatst en onderhouden kunnen blijven worden.
- *Artikel 15 Wonen-2*
 - o Subparagraaf 15.2.1 Bouwregels, hoofdgebouwen onder c: het aantal nog te bouwen woningen wordt bijgesteld van 320 naar 240, omdat inmiddels ca. 80 woningen zijn vergund en vastgelegd met de bestemming Wonen – 1.
 - o Subparagraaf 15.2.1 Bouwregels, hoofdgebouwen onder f: bij het bebouwingspercentage wordt aangegeven dat dit geldt voor het gehele bouwperceel, omdat dit ook zo is opgenomen in de vigerende plannen.

Verbeelding

Bestemmingen

- *Bestemming Sport:*
 - o Op basis van verleende omgevingsvergunningen voor het bouwen is ter plaatse van de voetbalvereniging Valken '68 het bouwvlak iets vergroot;
- *Bestemming Tuin:*
 - o Binnen de bestemming Tuin wordt plaatselijk de specifieke bouwaanduiding erker uitgesloten aangepast [-sba-er], ambtelijk is gebleken dat deze niet overal correct is opgenomen. Ter plaatse van de tuinen grenzend aan het water moet deze aan weerszijden van de daar liggende doorlopende riolering 2 m zijn, dus in totaal 4 m;
- *Bestemming Tuin – Woonschepenhaven:*
 - o Een deel van de bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming Recreatie met een aanduiding sr-t (specifieke vorm van recreatie – tuin) en een aanduiding voor een recreatiewoning wordt opgenomen en de aanduiding voor een langzaamverkeerroute wordt hier wat uitgebreid naar aanleiding van zienswijze 9.
- *Bestemming Verkeer-Verblijfsgebied:*
 - o Een deel van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied is gewijzigd in Verkeer-Parkeerterrein. Dit betreft de binnenterreinen in de woningbouwontwikkeling 't Duyfrak, omdat het hier om parkeerterreinen ten behoeve van de woningen gaat; in de regels was dit artikel al opgenomen;
- *Bestemming Wonen 1:*
 - o Binnen de bestemming Wonen 1 is functieaanduiding parkeren (pk) ambtelijk gewijzigd in (p) omdat (pk) geen bestaande aanduiding is volgens de uniforme landelijke bestemmingsystematiek .
- *Bestemming Wonen 2:*
 - o Op basis van al eerder verleende, maar nog niet in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen, omgevingsvergunningen voor het bouwen is plaatselijk de bestemming Wonen-2 gewijzigd in de bestemmingen Wonen-1, Verkeer – Parkeerterrein en Verkeer - Verblijfsgebied. Ook is het bouwvlak aangepast. Het gaat om de volgende locaties:
 - Kromme Weidesingel 6 en 7, Kromme Weidesingel 30 t/m 33, Voorschoterweg 7, 7A t/m 7G, Voorschoterweg 5A t/m 5C - 15 woningen in fase 3;
 - Wethouder Vissingel 12, 1 woning op vrij kavel in fase 1;
 - Burgemeester de Bruijnstraat 1, Voorschoterweg 9A, 13 en 13A – 4 woningen op vrije kavels in fase 3;
 - o Op basis van tussen ontwerp en vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan verleende omgevingsvergunningen voor het bouwen is plaatselijk de bestemming Wonen-2 gewijzigd in de bestemming Wonen-1. Ook is het bouwvlak aangepast. Het gaat om de volgende locaties:
 - Duyfraklaan, Burg. v.d. Reijdsingel en F.A. Sesselersingel ('t Duyfrak, fase 4) in Valkenburg – realisatie 24 appartementen en 7 eengezinswoningen;
 - Het Buitenwater 23 t/m 34 (Duyfrak fase 4) in Valkenburg – realisatie 12 herenhuizen;
 - Wagekamp 1 tm 21 (onevenrs), Bijlkamp 1-2-16-18-20-22 en Burgemeester Van der Reijdsingel 14-16-18-20 ('t Duyfrak, fase 4) in Valkenburg – realisatie 21 woningen;
 - o Binnen de bestemming Wonen-2 wordt ter plaatse van de hoek Duyfraklaan – het Buitenwater de aanduiding maatschappelijk (m) toegevoegd op de analoge verbeelding, omdat deze daar was weggefallen.

Dubbelbestemmingen

- *Dubbelbestemming Leiding-Gas:*
 - o Naar aanleiding van zienswijze 1 is de belemmeringsstrook aan weerszijden van de hoofdaardgastransportleiding aangepast van 4 m naar 5 m.